

Bijlage 2 – Adviesdocument d.d. 01 januari 2026



Adviesdocument ruimtelijk initiatief



Aanvraaggegevens

Adres/locatie **Edisonbaan 8-10 te Nieuwegein**

Aanvrager/initiatiefnemer

Omschrijving

de herontwikkeling van het pand/perceel

Accounthouder/casemanager

Versiedatum document

1 januari 2024

Datum conceptverzoek/aanvraag

17 juli 2025

Zaaknummer

Z2025-00001565

- [Zie hier meer informatie over proces en kosten van een principeaanvraag op de website](#)
- Zie voor een actueel overzicht van te raadplegen adviseurs per onderwerp
https://nieuwegein.sharepoint.com/:x:/s/spop_omgevingswet/EdJnq1DVYdNFn3W2fmewmBMBqMj1MkNNIDKC?e=kPYOaH

1. NADERE OMSCHRIJVING ADVIESVERZOEK

- De aanleiding van dit adviesdocument is een **INVULLEN**
- De instandhoudingstermijn is **INVULLEN**
- Het betreft de **INVULLEN** adviesronde voor dit initiatief.

a) Omschrijving project

INGEVULD

Sloop nieuwbouw van 40 woningen geschikt voor ouderen

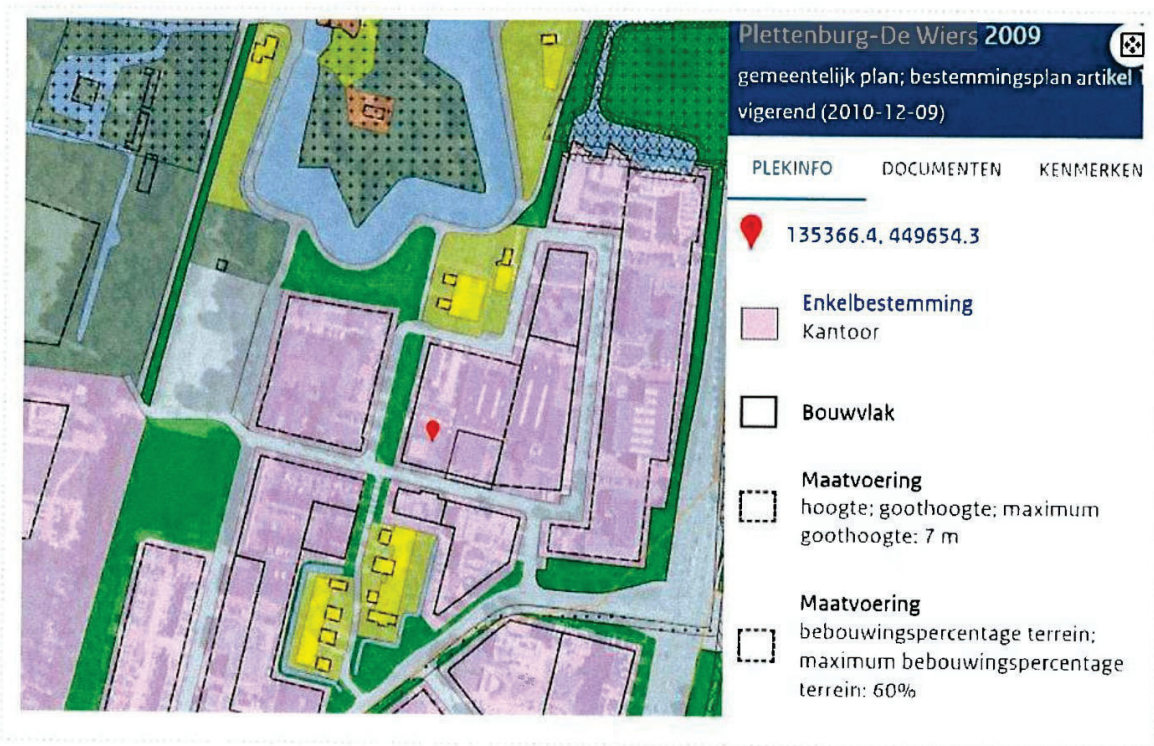
b) Eigendomssituatie

INGEVULD

Het eigendom van dit perceel is: **particulier**

Toelichting

Is in eigendom van de ontwikkelaar



2. LOKETFASE

DOOR NAAR PRINCIPEFASE

Toelichting loketfase

De eerste stappen die worden gezet bij de beoordeling van een initiatief, vallen onder de 'loketfase'. Doel van deze fase is om een eerste indicatie te geven van de potentiële haalbaarheid van een initiatief. Op basis van de loketfase wordt geconcludeerd of het zinvol is om het initiatief (het conceptverzoek) in behandeling te nemen richting een principebesluit.

De gemeente controleert allereerst of de initiatiefnemer de positie en middelen heeft om het initiatief daadwerkelijk te realiseren. Zo niet, dan zal het initiatief niet in behandeling genomen worden. Daarnaast wordt gecontroleerd of er ruimtelijke obstakels zijn die het initiatief bij voorbaat onmogelijk maken. Als dat zo is, kan de initiatiefnemer dat het beste zo vroeg mogelijk in het proces weten. De gemeente laat het initiatief dan buiten behandeling. Het kan ook zijn dat er maatgevende voorwaarden voortvloeien uit de loketfase waarvan de initiatiefnemer kan afwegen of deze funest zijn voor de haalbaarheid van het initiatief. Dat kan ertoe leiden dat de initiatiefnemer verzoekt om het initiatief niet in behandeling te nemen.

De loketfase wordt zo kort mogelijk gehouden en kent twee pijlers.

- a) Harde basiseisen (beleid/wetgeving)
- b) Kritische succesfactoren voor de 'groeierende stad'

a) Check op harde basiseisen

Op grond van wettelijke kaders en/of gemeentelijk beleid, gelden enkele harde basiseisen waaraan het initiatief sowieso moet voldoen om haalbaar te kunnen zijn. De basiseisen die momenteel gelden staan in de onderstaande tabel. Er staat aangegeven of het initiatief hieraan voldoet.

	Harde basiseis	Check
1.	<u>De initiatiefnemer heeft de positie/middelen om het initiatief daadwerkelijk te realiseren.</u> <i>Toelichting:</i> De initiatiefnemer moet kunnen aantonen dat hij de positie/mogelijkheden heeft om het principeplan daadwerkelijk te realiseren. Als hij bijvoorbeeld (nog) geen eigenaar van de projectlocatie is, verlangt de gemeente aanvullende gegevens zoals een schriftelijke toestemming van de eigenaar of een (concept) koopovereenkomst. Als dit niet aantoonbaar is, wordt het conceptverzoek niet in behandeling genomen.	✓
2.	<u>Het initiatief heeft een tijdelijke instandhoudingstermijn en de negatieve ruimtelijke impact kan na afloop van die termijn teniet worden gedaan.</u> <i>Toelichting:</i>	✓
3.	<u>De locatie van het initiatief betreft geen planologisch (bestemd) groen of een beschermingszone (zoals waterkering/leidingstrook) zonder toereikende bouwmogelijkheden.</u>	✓

	<i>Toelichting:</i> Woningbouw is in beginsel niet toegestaan op (planologisch) groen tenzij de locatie al is opgenomen als 1 van de 67 locaties in het woningbouwprogramma 2030. Zie voor eventuele uitzonderingen de <u>INTERNE Memo omgaan met groen</u>.	
4.	<u>Het initiatief is niet strijdig met nationale, regionale/provinciale ruimtelijke belangen (stedelijk gebied (rode contouren), beoogde ontwikkelingszone (A12), regionale woningbouwopgave, enzovoort).</u>	✓
5.	<u>Het initiatief kan qua programma, omvang, bouwmassa en functie (onder voorwaarden) gaan voldoen aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit op de betreffende locatie.</u>	?
6.	<u>Het initiatief kan zo worden ontworpen dat het geen monumentale waarden schaadt.</u> <i>Toelichting:</i> Het plangebied is niet gelegen in de buurt van een monument of gebouw met hoge cultuurhistorische waarden. Het plangebied zelf heeft ook geen monumentale status of cultuurhistorische waarden. Er is in het ontwerp rekening gehouden met de waarde van dit gebied rond het fort. Er is voldoende aandacht geweest voor de omliggende cultuurhistorische waarde van het gebied. De planontwikkeling doet geen afbreuk hieraan.	?
6.	<u>Het initiatief gaat voldoen aan het (gemeentelijke) woonbeleid, waaronder de vereveningsverordening.</u> <i>Toelichting:</i> In het woonbeleid zijn o.a. zorgcirkels aangegeven en eisen aan de minimale oppervlakte van een woning. Sinds medio 2023 geldt de vereveningsverordening die regelt dat alle partijen verplicht zijn om bij te dragen aan 30% sociale huur en 12% lage middenhuur in Nieuwegein. Als een initiatiefnemer van een project van minder dan 45 woningen kan onderbouwen dat realisatie van sociale en lage middenhuurwoningen niet mogelijk is, dan dient de initiatiefnemer een afdracht te doen aan de vereveningsreserve. Met deze afdracht kan op een andere locatie sociale huur gerealiseerd worden. Wordt er meer dan 30% sociale en 12 % lage middenhuur gerealiseerd dan kunt u een subsidie ontvangen voor de extra realisatie.	✓
7.	<u>Het initiatief betreft geen horeca of detailhandel op een locatie waar dat niet is toegestaan.</u>	✓
8.	<u>Het initiatief kan gaan voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleid.</u>	✓

9.	<u>Het initiatief betreft geen beschermde functie die ongewenste beperkingen oplegt aan omliggende bedrijfsbestemmingen qua geluid en geur (bedrijfs- en milieuzonering). Het initiatief is ook geen bedrijfsinrichting die niet aan de zoneringseisen kan voldoen.</u>	✓
10.	<u>Het is niet bij voorbaat uitgesloten dat het initiatief kan voldoen aan de eisen van stikstofdepositie in relatie tot nabijgelegen Natura 2000 gebieden.</u>	✓
11.	<u>Het initiatief heeft geen te risicovolle effecten op de omgeving (externe veiligheid m.b.t. gevaarlijke stoffen, windturbines en/of luchthavens). Het initiatief is ook geen functie die niet is toegestaan in bestaande risicogebieden.</u>	✓
12.	<u>Het locatie betreft particulier eigendom of het is niet onmogelijk om huur/koop en beheer van gemeenteground overeen te komen.</u>	✓

b) Kritische succesfactoren voor de groeiende stad

In 2017 is door de gemeenteraad een woningbouwprogramma vastgesteld dat uitging van 67 benoemde locaties in Nieuwegein, strevend naar de realisatie van 3.500 extra woningen t/m 2030. In 2019 is besloten dit aantal te verhogen naar 5.000. Eind 2021 was er echter zicht op mogelijk 9.000 extra woningen binnen het woningprogramma. Vanuit de gemeenteraad kwam daarom de vraag: 'wat kan de stad aan qua woningbouw?'. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven is toen besloten tot het instellen van een 'pas op de plaats' om eerst onderzoek te kunnen doen naar de effecten van de 'groeiende stad'. Er is onderzocht wat de gevolgen zijn van het verhoogde woningbouwprogramma voor de gemeentelijke ambities (zoals opgenomen in de Omgevingsvisie 2040), duurzame mobiliteit, de energietransitie, klimaatadaptatie, stedelijke voorzieningen en de betaalbaarheid van woningen. Het college heeft toen de toezegging gedaan om tijdelijk geen medewerking te verlenen aan een aantal woningbouwinitiatieven om onderzoek te doen naar de gestelde vragen. In de zomer van 2023 heeft de gemeenteraad besloten de pas op de plaats op te heffen. De conclusie van het onderzoek is namelijk dat Nieuwegein als stad in zijn geheel de bouw van 9.000 woningen aan kan onder voorwaarde van het in acht nemen van de volgende vijf kritische succesfactoren:

- a. Ruimtelijke ordening en inrichting moeten bijdragen aan een leefbare en veilige stad
- b. Voorzieningen moeten meegroeien in de nabijheid
- c. Investeren in de kwalitatieve versterking van het groen
- d. Blijvend inzetten op lopen, fietsen en openbaar vervoer
- e. Gebiedsgericht en integraal werken is een voorwaarde

Er is een 'groeiende stad overleg' in het leven geroepen om te beoordelen welke kansen, randvoorwaarden, aandachtspunten en/of (on)mogelijkheden volgen uit de vijf kritische succesfactoren in relatie tot het ingediende initiatief. De volgende punten worden meegegeven.

Conclusie over procesvervolg n.a.v. de loketfase

☐ Het initiatief is niet haalbaar en wordt niet in behandeling genomen.



- ☐ Het initiatief is wellicht haalbaar, maar er gelden nog randvoorwaarden waarover eerst meer duidelijkheid moet komen in de loketfase. Het initiatief wordt nog niet in behandeling genomen.
- ☒ Het initiatief wordt als conceptverzoek in behandeling genomen, randvoorwaarden kunnen in die fase verder vorm krijgen. Legeskosten worden in rekening gebracht t.b.v. het voorbereiden en nemen van een principebesluit.

3. OMGEVINGSTAFEL(S) PRINCIPEFASE

N.V.T.

4. CONCLUSIE T.B.V. ADVIESVERZOEK

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Om medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de volgende hoofdstukken is de planbeoordeling per onderwerp in beeld gebracht.

Naar huidig inzicht luidt de conclusie: **AKKOORD ONDER VOORWAARDEN**

De initiatiefnemer dient bij de verdere planuitwerking rekeningen te houden met alle voorwaarden, aandachtspunten en nog aan te leveren gegevens die per onderwerp zijn vermeld.

De meest maatgevende punten zijn hieronder vermeld:

1. Stedenbouwkundige uitwerking moet verder worden uitgewerkt (conform advies stedenbouw)
2. Flora en Fauna vervolg onderzoek moet worden uitgevoerd conform quickscan, moet worden aangeleverd bij de vergunningaanvraag.
3. Voor de te verwijderen bomen moet een BomenEffectAnalyse worden opgesteld waarin wordt beschreven of de bomen verplaatst kunnen worden en een financiële waardebeoordeling ter compensatie van de te verwijderen bomen.
4. Watertoets bij HDSR moet worden afgerond.
5. Nadere uitwerking en concretisering van het plan, volgens Opzet onderbouwing BOPA Nieuwegein.
6. Voor het indienen van de vergunning moeten aanbevolen onderzoeken uit dit document worden uitgevoerd.
7. Privaatrechtelijke afspraken maken ter afronding van de principefase.
8. Totdat er door middel van een selectiebesluit de locatie is vrijgegeven voor wat betreft archeologie, mogen er geen graafwerkzaamheden of sloopwerkzaamheden van de funderingen plaatsvinden op de locatie.
9. Bezonningsstudie (meer info: <https://iplo.nl/thema/licht/bezonnings/>)

5. RUIMTELIJK KADER

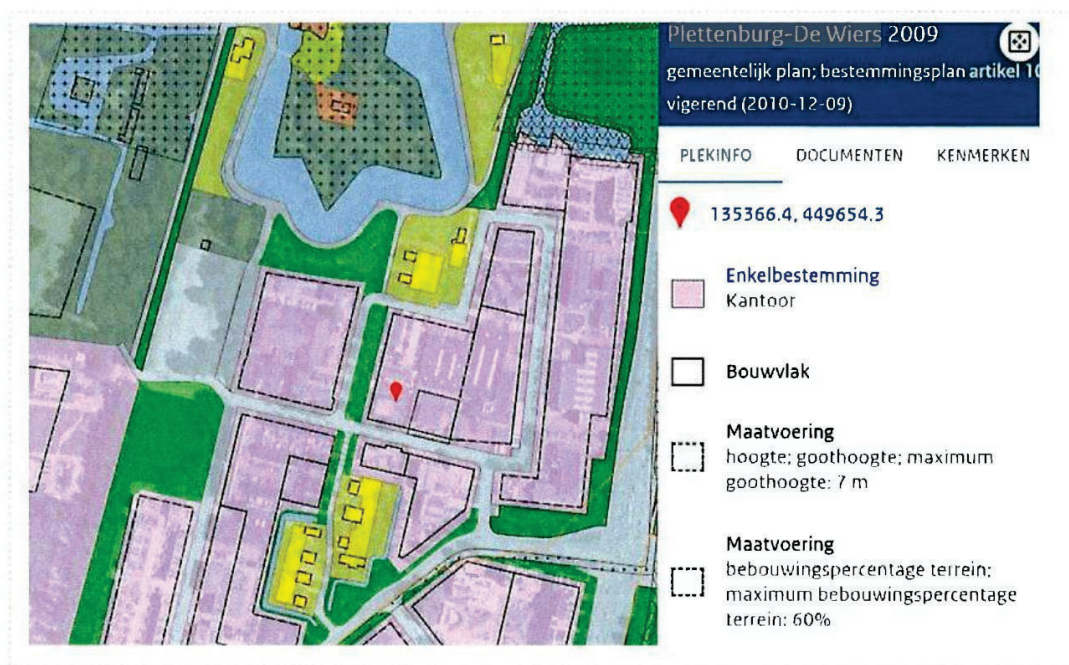
INGEVULD

a) Omgevingsplan

INGEVULD

De regels voor de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd in het **Omgevingsplan Nieuwegein** zoals bekeken op **24 juli 2025**. Op het perceel is de volgende activiteit toegestaan: kantoor.





b) Afwijking & procedure

BOPA REGULIER

Toelichting

Wonen is niet toegestaan op deze locatie

Benodigde procedure

Om het initiatief ondanks de genoemde afwijkingen toch mogelijk te maken, is de volgende ruimtelijke procedure toepasbaar:

- ☐ binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA)
- ☒ buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)
- ☐ wijziging omgevingsplan

Aangetoond moet worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toelichting op de procedure

Een OPA is alleen aan de orde wanneer binnen de regels van het Omgevingsplan een toereikende bepaling is opgenomen dat (onder voorwaarden) kan worden afgeweken van de planregels. Zo niet, dan wordt doorgaans een BOPA toegepast, en slechts bij uitzondering een procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan.

Zie de links naar de website van het Informatiepunt Leefomgeving (iplo) voor meer informatie over:

- [De BOPA procedure](#)
- [De procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan](#)

Uitgebreide BOPA procedure

Meestal geldt een reguliere procedure voor een BOPA. In dit geval is de uitgebreide procedure:

- ☒ niet van toepassing
- ☐ van toepassing omdat dit is aangewezen in de Omgevingswet en/of het Omgevingsbesluit
- ☐ van toepassing op verzoek van de aanvrager
- ☐ van toepassing verklaard door het bevoegde gezag



Toelichting uitgebreide BOPA procedure

Nvt

c) Aanhoudingsgrond

NEE

Toelichting

De aanhoudingsgrond betreft:

- ☐ Milieueffectrapport benodigd (artikel 16.49 lid 4 Omgevingswet)
- ☐ Grondexploitatieregels

d) Grondexploitatiewet

KOSTENVERHAAL ANT. OVK

Is er sprake van kostenverhaal? ☒ Ja ☐ Nee

Toelichting

Of sprake is van verplicht kostenverhaal volgt uit het financiële hoofdstuk van de Omgevingswet (afdeling 13.2 Omgevingswet). De categorieën bouwplannen waarbij sprake is van kostenverhaal staan in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. 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 legstarieven die in de vergunningprocedure geheven worden.

6. RUIMTELIJK BELEID

MEER GEGEVENS NODIG

a) Nationaal ruimtelijk beleid

AKKOORD

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. Ook instructieregels worden in de Omgevingswet als instrument genoemd. Die worden gebruikt om het rijksbeleid uit te werken en waar nodig juridisch te borgen. Dit staat in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). 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 Bkl.

Toelichting specifiek voor het project:
Motivatatie nationaal beleid ontbreekt

b) Provinciaal ruimtelijk beleid

AKKOORD

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-robuust:* 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. Nu de Omgevingswet is 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.

Toelichting specifiek voor het project

Het plan lijkt me passend binnen de visie. Op die plek zijn in principe 3 lagen toegestaan maar ten behoeve van de centrumfuncties in de plint is 1 extra laag toegestaan en een beëindigingslaag die ter



ligt kan ook nog een extra laag vormen op die plek. In totaal dus 5 lagen mogelijk op die plek, en dat is ook waar het plan in voorziet. Verder zie ik geen provinciale belangen die in het geding komen.

c) Gemeentelijk ruimtelijk beleid

MEER GEGEVENS NODIG

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.

Toelichting specifiek voor het project

Het sluit aan op gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen, maar er is nog verdere uitwerking nodig

d) Afstemming met andere bestuursorganen
NODIG

MEER GEGEVENS

Artikel 2.2 van de Omgevingswet stelt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijziging van het Omgevingsplan, 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 fysieke leefomgeving of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Toelichting:

Watertoets moet worden opgesteld in afstemming met HDSR. Met de provincie is afstemming geweest met betrekking tot de UNESCO Hollandse Waterlinies.

7. RUIMTELIJKE KWALITEIT

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

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) Ruimtelijke kwaliteit (stedenbouw, architectuur en landschap) **AKKOORD ONDER VOORWAARDEN**
 [BS: bijgewerkt op 21-1-2026]

Akkoord onder voorwaarden:

- *Op volume/massa niveau is er een akkoord. 4 lagen met een 5e terugliggende laag.*
- *De architectuur is nog niet volledig akkoord. De gedachten van een boer-zusje is een passende invulling maar in relatie tot de omliggende (toekomstige) blokken (Wattbaan 2, Edisonbaan 4) is het passender om baksteen toe te passen. Hierdoor wordt het plan onderdeel van het grotere plot.*
- *Indien uit de parkeertoetsing blijkt dat de drie deelauto's op het maaiveld niet nodig zijn dan graag deze plekken volledig uit het plan halen en zoeken naar een groene inpassing. In de nieuwe situatietekening van 10-12-2025 lijkt deze nu weg al komt op sommige plekken de pergola wel terug. Graag in het vervolg consistente tekeningen aanleveren.*
- *In de commissievergadering (CON) van 5 november 2025 is een vraag gesteld of de hellingbaan ook vrijwel direct aan de Edisonbaan gesitueerd kan worden. Ambtelijk is dit niet akkoord omdat het beeld niet minder stenig wordt en als extra nadeel de hellingbaan naast de centrumfunctie in de plint komt. Als laatste is het wenselijk om in het plan het scenario open te houden voor een gecombineerde in-uitrit met Edisonbaan 4.*
- *De stedenbouwkundig intervisor geeft aan dat de uiterste parkeervakken in de garage waarschijnlijk niet voldoen aan de geldende NEN-normen waardoor ze niet bruikbaar zijn in de praktijk (ruimte om te manoeuvreren). Graag bij de verdere uitwerking hier aandacht aan besteden.*
- *Stedenbouwkundig gezien is het logischer om de plek van de ontmoetingsruimte en stijfkern met liften onderling te wisselen. De bewegingen op de verdiepingen worden korter en passender bij de doelgroep in de zorgcirkel. Ook gaat de ontmoetingsruimte een relatie aan met de groenvoorziening nabij Wattbaan 2. Graag onderzoeken of dit kan worden gedraaid of op een andere manier hiermee rekening te houden.*
- *Gezien woningen op de begane grond in het linker blok + extra bouwlaag dient er voldoende tegemoet te worden gekomen met het advies van wonen (driekamerappartementen en wmo proof). Ook blijkt uit onderzoek van de initiatiefnemer dat er onder deze doelgroep een grote vraag is naar driekamerappartement. De plattegronden in de verschillende documenten verschillen en dit kan nu onvoldoende worden beoordeeld.*
- *De ingetekende centrumfunctie kan volgens initiatiefnemer worden ingevuld met een sportschool gericht op senioren. Ruimtelijk gezien is dit een mooie aanvulling aan het plan. Daarnaast is het van belang dat deze ruimte in de toekomst ook een centrumfunctie blijft en er geen transformatie naar wonen mogelijk is. Dit dient vastgesteld te worden in de overeenkomst.*



- *Zorg voor een duidelijke entree met de bijbehorende voorzieningen (postvakken, fietsparkeren voor bezoekers, etc.) en maak het onderdeel van het ontwerp.*
- *In de verdere uitwerking zien wij graag hoe de privé buitenruimtes worden opgelost met voldoende kwaliteit, in lijn met wat er in de gebiedsvisie is opgenomen indien er in de plint geen centrumfunctie mogelijk is. Onderdeel daarvan is een ontworpen lage erfafscheiding en middels een kettingbedding zorgen dat dit in de toekomst zo blijft. Ook is het wenselijk voldoende VvE groen hiervoor aan te leggen voor een goede overgang privé-openbaar. De buitenruimtes kunnen ook als terrassen worden vormgegeven die gedeeltelijk inpandig beginnen in de woning. Hiermee is het gevoel van 'op de stoep' zitten minder. Het uiteindelijke ontwerp dient aan te tonen dat hier een passende oplossing voor is bedacht, voor nu en in de toekomst. De situatietekening van 10-12-2025 lijkt hier goed mee om te gaan.*
- *Zorg voor een goede overgang tussen het plan en de woningen aan de Wattbaan 2. Momenteel staat hier een volle haag. Handhaaf deze of zorg voor een passende overgang van de gebieden (mogelijk kan dit doormiddel van participatie tot stand komen). Het inrichtingsplan toont aan hoe dit wordt opgelost. De situatietekening van 10-12-2025 lijkt hier goed mee om te gaan.*
- *Kijk of de twee volwassen bomen voor Edisonbaan 10 behouden kunnen blijven (mogelijk middels een Bomen Effect Analyse). Dit heeft een meerwaarde voor het plangebied en de rest van de Edisonbaan.*
- *De installaties op het dak zijn onderdeel van het gebouwwontwerp. In lijn met de opmerking van de CON zien wij in verdere uitwerking graag hoe dit meegenomen is.*
- *Algemeen: graag in de verdere uitwerking inconsistenties weghalen tussen de tekeningen onderling. Voorbeelden zijn de invulling naast de inrit naar de supermarkt en bij de plattegronden onderling (worden het nu 4 3-kamer appartementen of 5 appartementen in het linker blok?). Dit maakt het juist beoordelen onmogelijk.*

c) Cultuurhistorie en monumenten

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

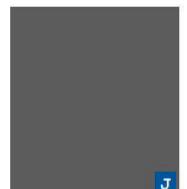
Het plangebied is gelegen in de buurt van Rijksmonument Fort Jutphaas en twee panden met een middelhoge cultuurhistorische waarde (Plettenburg 5 en Wattbaan 51). Ook is het gelegen in de attentiezone Hollandse Waterlinies. De plek heeft een rijke geschiedenis maar er is ook veel nieuwbouw aanwezig. Het plangebied zelf heeft geen monumentale status of cultuurhistorische waarden.

Er is in het ontwerp rekening gehouden met de waarde van dit gebied rond het fort en de attentiezone Hollandse Waterlinies.

De planontwikkeling doet niet direct afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het gebied. Vanuit erfgoed heeft een maximale hoogte van 4 lagen de voorkeur, maar een terugliggende 5e laag is acceptabel. Er is nog geen landschappelijke inpassing gemaakt waarop te zien is wat voor groen/beplanting er rondom de nieuwe bebouwing wordt aangelegd. Bij de definitieve aanvraag is dit gewenst.

Het aangepaste plan (27-10-25) is op hoofdlijnen akkoord vanuit cultuurhistorie.

Graag toets stedenbouw/architectuur volgen.





Groen = plangebied

d) Archeologie

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Toelichting

Het plangebied van voor Edisonbaan 8 en 10 ligt in een zone met een hoge archeologische verwachting. Bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder huidig maaiveld is een archeologisch onderzoek verplicht. Voor de ontwikkeling zal de ondergrond verstoord worden door sloop en nieuwbouw en de inrichting van het buitenterrein. Minimaal een deel van de nieuwbouw zal voorzien worden van een ondergrondse parkeerkelder. Hoewel de details van het plan verder uitgewerkt moeten worden is het dus praktisch zeker dat vrijstellingsgrenzen ruim overschreden worden.

De hoge archeologische verwachting is gebaseerd op de afzettingen van de fossiele rivier de Jutphaas in de ondergrond. Op de afzettingen zijn archeologische vindplaatsen bekend daterende vanaf het Neolithicum. In de directe omgeving zijn bij diverse onderzoeken resten uit de Romeinse tijd aangetroffen. Dit betreft het tegenovergelegen plangebied van de Plettenburg 5. Hier is op circa 0,15 m onder tot 0,15 m boven NAP (circa 1,80 m onder maaiveld) een archeologisch niveau uit de Romeinse tijd aangetroffen. Bij andere onderzoeken in de omgeving zijn ook Romeinse vondsten aangetroffen. Het is daarom zeer waarschijnlijk dat het plangebied deels of geheel op een vindplaats uit de Romeinse tijd gelegen is.

Archeologisch onderzoek is daarom verplicht en noodzakelijk om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Minimaal dient voor een vergunningsaanvraag een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd te zijn. Doel van het bureauonderzoek is om tot een gespecificeerde verwachting te komen voor het huidige plangebied. Daarvoor moeten de resultaten van de omliggende onderzoeken en waarnemingen geïnventariseerd worden. Ook moet geïnventariseerd worden wat de (sub)recente verstoringen door kabels en leidingen en de bestaande bebouwing zijn. De bestaande bebouwing dateert (volgens het BAG) uit 1988 en 1996. De bouwdoSSIERS moeten daarom opgevraagd worden om een indruk te krijgen van de aanlegdiepten van de funderingen en bijbehorende inrichtingen. Het verkennende booronderzoek moet de bodemopbouw, verstoringen en de (diepte)ligging van het verwachtte archeologische niveau in beeld brengen.



Op basis van de rapportage van dit onderzoek neemt de gemeente een beslissing over vervolgstappen binnen het vooronderzoek. Op basis van de bekende gegevens in de directe omgeving moet ervan uitgegaan worden dat bij aanwezigheid van een potentieel archeologisch niveau een volgende fase van vooronderzoek noodzakelijk zal zijn. Dit zal dan bestaan uit een proefsleuvenonderzoek. Dit onderzoek zal karterend en waarderend van aard zijn. Een karterend booronderzoek zal weinig aanvullende gegevens (t.o.v. een verkennend booronderzoek) opleveren aangezien de aanwezigheid van archeologische resten al in de omgeving is aangetoond en omdat hiermee waarschijnlijk geen verdere betrouwbare conclusies getrokken kunnen worden over de ligging, aard en waardering van de (indien aanwezig) resten zelf. Idealiter is het proefsleuvenonderzoek uitgevoerd en zijn de resultaten bekend voor de vergunningsaanvraag.

Op basis van de resultaten van archeologisch vooronderzoek neemt de gemeente dan een selectiebesluit over eventuele vrijgave of de bescherming van aanwezige archeologische resten (door of verder onderzoek of door beschermingsmaatregelen ter plaatse). Ingeval van het laatste wordt dit via voorschriften in de vergunning geborgd.

Totdat er door middel van een selectiebesluit de locatie is vrijgegeven voor wat betreft archeologie, mogen er geen graafwerkzaamheden of sloopwerkzaamheden van de funderingen plaatsvinden op de locatie.

Een kans bij dit project is dat samen met het naastgelegen plangebied van de Plettenburg 5 (waar ook archeologisch onderzoek noodzakelijk is) de aard en betekenis van de verwachte Romeinse vindplaats inzichtelijk wordt.

8. WONEN (EN ZORG)

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Spelregels Omgevingsvisie/omgevingsprogramma Wonen

- 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.
- Bij nieuwbouw streven we naar een differentiatie van ons woningbouwprogramma te weten twee derde betaalbaar: 30% sociale huur (t/m €879,66, prijspeil 2024), 12% lage middenhuur (woningen met een huur vanaf de huurtoeslaggrens tot €1028, prijspeil 2024) en 24% betaalbare koop (landelijke grens is t/m €390.000, prijspeil 2024) of middenhuur. En een derde dure woningen (<€390.000, prijspeil 2024).
- Bij projecten van 45 woningen of meer is minimaal 30% sociale woningbouw en is 12% lage middenhuur. Bij afwijkingen is de Vereveningsverordening van toepassing.
- De minimale grootte van een woning is 50 m². Uitzonderingen op deze ondergrens zijn zeer beperkt mogelijk, mits betaalbaar en voor specifieke groepen zoals starters en uitstromers uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. Één van de criteria is dat niet kleiner dan 35 m² wordt gerealiseerd.
- 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.



Toelichting

Dit zijn hele andere plattegronden dan het eerdere boekje. Het gaat nu om 27 3 kamer en 13 2 kamerwoningen, terwijl het eerder om allemaal 3 kamer woningen ging. Dat er minder 3 kamer woningen in zitten is heel jammer. Hun eigen onderzoek gaf aan dat de behoefte aan een 2de slaapkamer namelijk best groot is. Ook de ruime woonkamer ontbreekt bij een aantal types. Graag aandacht bij het uitwerken van de plattegronden en kijken of omzetting naar 3 kamers mogelijk is. Ik kan de WMO richtlijn zelf niet goed beoordelen. De cirkels lijken er goed in te passen. Ik zie wel bij de types 1E en 1F op de begane grond dat de toiletdeur ook aan de lange zijde van het toilet kan ipv aan de kopse kant. Omzetten maakt ze beter bereikbaar. Bij 1H graag aandacht voor de deur van het toilet en het muurtje tussen hal en woonkamer. Ziet er wat raar uit op de tekening. Kan de architect zelf niet aangeven of aan de maatregelen er in zitten, met checklist en tekeningetjes? (zit dus wel in een andere versie> graag dat opnemen op basis van laatste tekeningen

Verder vraag ik me af hoe de privé buitenruimte op de begane grond van blok 1 vormgegeven wordt. Aan de straatzijde is zo totaal geen privacy. Of is er geen privé buitenruimte?

En het Excel bestand dat bij de aanvraag zit klopt niet meer met oppervlaktes van de woningen, graag aandacht daarvoor!

6 scootmobielstallingen voor Edisonbaan 8 – 10 zijn voldoende voor WMO proof.

Zie de onderstaande links voor actueel gemeentelijk woonbeleid:

- de [Beleidsregel middenhuur Nieuwegein 2023](#)
- de [Beleidsregel sociale huur Nieuwegein 2023](#)
- de [Vereeningsverordening sociale huur en lage middenhuur gemeente Nieuwegein 2023](#).
- Het [Omgevingsprogramma Wonen](#)

9. ECONOMISCHE ZAKEN

NIET RELEVANT

Spelregels Omgevingsvisie

- In de economische kerngebieden krijgen vernieuwen en verdichten voorrang boven uitbreiding.
- In elke wijk is ruimte voor basisvoorzieningen, zoals winkels en zorgvoorzieningen.
- Nieuwe winkels zijn onderdeel van het fijnmazige winkelnetwerk met City als hoofdwinkelcentrum, Hoogzandveld en Muntplein als wijkwinkelcentra en de onderliggende buurtwinkelcentra.
- Nieuwe horeca komt in eerste instantie in City en de historische kernen Vreeswijk en Jutphaas.
- Nieuwegein heeft twee ontwikkelgebieden: City en Rijnhuizen. Hier is ruimte voor grootschalige gebiedsontwikkeling. Deze gebieden kennen hun eigen randvoorwaarden voor ontwikkelingen.

e) **Drank en horeca**

NIET AKKOORD

Toelichting

Zie onder

f) **Economisch beleid**

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Toelichting



Er is bewust gekozen om destijds GEEN winkelcentrum te ontwikkelen maar te kiezen voor een full service supermarkt.

Enkel ambacht, dienstverlening, kantoren, sport, maatschappelijk en Zorg (ideale plek voor fysio en tandarts lijkt mij)

Maar dus geen horeca, geen winkels.

In het horecabeleid en in het omgevingsplan is dit expliciet opgenomen! Er is in Rijnhuizen al veel wel positief als horeca bestemd en aanwezig!

10. MILIEU

MEER GEGEVENS NODIG

Spelregels Omgevingsvisie

- Er zijn landelijke milieueisen 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.

g) Luchtkwaliteit

AKKOORD

Projecten worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden voor de luchtkwaliteit (NO₂ en PM₁₀). Dit hoeft niet als een project geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaakt. Het project draagt dan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling. Wel moet worden aangetoond dat het project binnen de NIBM-grens valt. De NIBM standaardgevallen staan op deze website.

In dit geval is geen onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig.

Toelichting/beoordeling

In Nieuwegein wordt overal aan de grenswaarden BKL voldaan. Ook dit project draagt in niet-beteknende mate bij.

h) Stikstofdepositie

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Wanneer onduidelijk is of een project leidt tot significante effecten voor een Natura 2000-gebied, is een omgevingsvergunning vereist voor een Natura 2000-activiteit. Er liggen geen Natura 2000-gebieden in Nieuwegein zelf maar er kan sprake zijn stikstofdepositie op gebieden in de nabije omgeving. Met behulp van een AERIUS berekening is het mogelijk om de stikstofdepositie te berekenen van de sloop-, bouw- en gebruiksfase. Een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit is niet nodig als op geen enkel Natura 2000-gebied de bijdrage hoger is dan 0,00 g/mol of wanneer de conclusie van een ecologische voortoets significante effecten uitsluit. Uit jurisprudentie van de Raad van State volgt dat bij het ontbreken van een AERIUS berekening onvoldoende kan worden gemotiveerd dat er geen significante effecten zijn. Dat is een directe reden om een zodanig beroepschrift gegrond te verklaren. Vanuit rechtszekerheid wordt dus bij alle projecten van enige omvang een AERIUS berekening verlangd.

In dit geval is nog niet bekend of een AERIUS berekening nodig is.

Toelichting/beoordeling



Bij sloop+nieuwbouw+gebruik is een aerius berekening aan te raden. Bij een transformatie niet.

i) Geluid

MEER GEGEVENS NODIG

De Omgevingswet bevat regels voor het bereiken en/of in stand houden van de gewenste geluidkwaliteit, in samenhang met andere belangen. De regels en instrumenten gaan over het belang van geluid voor het leefmilieu en de gezondheid van mensen. In dit adviesformulier worden de geluidsaspecten beoordeeld die te maken hebben met de gebruiksfase van het aangevraagde project. Tijdelijk geluid als gevolg van de sloop- en bouwfase is onderdeel van de BLVC regeling.

Er is akoestisch onderzoek vereist wanneer:

- het aangevraagde project zelf een te beschermen geluidgevoelig gebouw (met als functie wonen, onderwijs, kinderopvang of gezondheidszorg met bedgebed) of locatie (stiltegebied) betreft en niet op voorhand valt uit te sluiten dat de wettelijke geluidwaarden worden overschreden, of:
- het aangevraagde project activiteiten behelst waarvan niet op voorhand valt uit te sluiten dat die tot effect hebben dat de wettelijke geluidwaarden worden overschreden ter plaatse van een te beschermen geluidgevoelig gebouw of locatie of met betrekking tot het geluidproductieplafond (weg, spoorweg of industrieterrein).

In dit geval is een akoestisch onderzoek nodig.

Toelichting/beoordeling

De geluidbelasting betreft niet alleen het wegverkeer rondom. Er is een supermarkt geprojecteerd op nr4. Supermarkten zijn milieubelastende activiteiten met geluidemissie (technische installaties, parkeeractiviteiten, winkelkarretjes).

j) Milieuzonering

MEER GEGEVENS NODIG

Bedrijven kunnen niet zomaar naast een gevoelige functie, zoals een woning, gerealiseerd worden. Ook andersom moet er zorgvuldig gemotiveerd worden of een nieuwe woning bij bestaande bedrijven gerealiseerd kan worden. Milieubelastende aspecten geluid, geur, stof en externe veiligheid spelen dan een rol werden onder de oude wetgeving vaak vertaald in standaard richtafstanden, afhankelijk van de milieucategorie/SBI-code. De Omgevingswet bevat echter meer mogelijkheden om een lokale afweging op maat te maken, per locatie en per activiteit. Deze nieuwe systematiek kent geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorie/SBI-code en de daarbij behorende richtafstanden. De nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' (verwacht eerste kwartaal 2024) is gebaseerd op de Omgevingswet en vervangt de publicaties Bedrijven en milieuzonering uit 2009 en Milieuzonering Nieuwe Stijl uit 2019 die daarvoor als 'standaardwerk' golden.

In dit geval is nader onderzoek nodig naar milieuzonering.

Toelichting

De naastgelegen geprojecteerde supermarkt heeft een milieuzone. Dit moet worden onderzocht.

k) Geur

AKKOORD

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Maar ook geurveroorzakende bedrijfs- of hobbyactiviteiten hebben een plek in de leefomgeving nodig. Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is een goede balans tussen het beschermen en het benutten van de fysieke



leefomgeving. Geur is aan de orde wanneer het project zelf een te beschermen geurgevoelig gebouw is met als functie wonen, onderwijs, kinderopvang of gezondheidszorg met bedgebied, of wanneer het project effect daarop heeft.

In dit geval is geen nader onderzoek nodig naar het aspect geur.

Toelichting

Er wordt geen belangrijke geuremissie en -immissie verwacht.

1) Bodem

MEER GEGEVENS NODIG

Er gelden regels om te voorkomen dat gebouwd wordt op een verontreinigde bodem. Die regels gelden voor bodemgevoelige gebouwen en bodemgevoelige locaties. In beginsel is er dan voorafgaand bodemonderzoek nodig, tenzij redelijkerwijs is uit te sluiten dat de toelaatbare kwaliteit wordt overschreden. Uit een onderzoek volgt of de interventiewaarde voor de bodemkwaliteit wordt overschreden. Ook wordt duidelijk wat de verwachte toepassings- en verwerkingsmogelijkheden zijn. Op de website van het Informatiepunt Leefomgeving (IPLO) staat meer informatie over voorafgaand bodemonderzoek.

In dit geval is alleen voor het bebouwde deel van Edisonbaan 8 na sloop nog een aanvullend verkennend bodemonderzoek nodig volgens de actuele norm NEN 5740, waarbij ook bestrijdingsmiddelen moeten worden meegenomen.

Toelichting/beoordeling

Beide percelen zijn gelegen in een gebied waar in de jaren '50 van de vorige eeuw sprake was van boomgaarden. Daardoor moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen in de bodem. Van Edisonbaan 8 en Edisonbaan 10 zijn recente bodemonderzoeken bekend.

Edisonbaan 8:

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat alleen het onbebouwde deel van het perceel is onderzocht. Op het onderzochte deel van het perceel is de bovengrond licht verontreinigd met kobalt, lood, nikkel en PAK. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Edisonbaan 10:

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond niet verontreinigd is met de geanalyseerde parameters. De ondergrond is licht verontreinigd met nikkel. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Voor het ontwikkelen en een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen moet voor het bebouwde deel van Edisonbaan 8 na sloop een aanvullend verkennend bodemonderzoek worden verricht volgens de norm NEN 5740, zodat kan worden aangetoond dat de locatie vanuit milieu-hygiënisch oogpunt geschikt is voor het gebruik wonen/wonen met tuin.

a) Milieueffectrapportage

MEER GEGEVENS NODIG

De activiteit die wordt aangevraagd kan vallen onder de projecten in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Bij een bepaalde grootte van een project moet het bevoegd gezag een mer-



beoordelingsbesluit nemen of moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt. In een project-mer-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het project aanzienlijke, negatieve milieueffecten kunnen optreden. Er wordt dan gevraagd om een milieueffectrapport (MER) dat een initiatiefnemer opstelt. Op deze pagina staat wanneer een project-mer aan de orde is en wat dan moet gebeuren.

Voor Nieuwegein geldt in bijlage V met name maar niet uitsluitend categorie J11: *Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen*. Het is lang niet altijd helder wanneer er sprake is van die categorie, omdat er geen eensluidende definitie van is. De gemeente bepaalt op basis van vergelijkbare rechterlijke uitspraken (jurisprudentie) wanneer er wel/niet sprake is van een Stedelijk ontwikkelingsproject.

In dit geval geldt **een project-mer-beoordelingsplicht**.

Toelichting/beoordeling

Er is een wijziging van het Omgevingsplan nodig. De ontwikkeling wordt gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van de activiteiten van het Omgevingsbesluit bijlage V (aanwijzing projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt). Gezien de het aantal van 40 woningen, de geplande bewoening voor voorzieningen en parkeerruimte is een aanmeldingsnotitie in kader milieueffectrapportage nodig. Zie voor voorwaarden waaraan die aanmeldingsnotitie moet voldoen de website van Informatiepunt Leefomgeving [Project-mer-beoordeling | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#).

b) Windklimaat

MEER GEGEVENS NODIG

Windhinder of windgevaar is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet) dat speelt bij hogere gebouwen. Het is in die gevallen een onderdeel van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Er is geen wettelijk toetskader maar doorgaans wordt de NEN 8100 uit 2006 gehanteerd. Daarin zit een beslismodel dat aangeeft wanneer een windonderzoek nodig kan zijn:

- ☐ gebouwen hoger dan 30 meter
- ☐ beschut gelegen gebouwen van 15-30 meter hoogte, op advies van specialist
- ☐ onbeschut gelegen gebouwen tot 30 meter hoogte, op advies van specialist

Uit windonderzoek volgt of sprake is van windhinder en/of windgevaar en welke maatregelen in dat geval mogelijk zijn.

In dit geval is WEL advies windhinderdeskundige nodig.

Toelichting/beoordeling

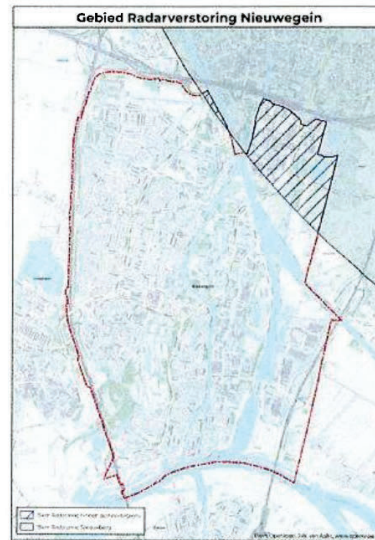
Op basis van het plan en de bouwhoogte van net iets meer dan 15 meter is o.b.v. de windklimaatnorm NEN 8100 voor het gebouw een oordeel van een windhinderdeskundige nodig of een volwaardig windhinderonderzoek nodig is.

c) Radarverstoring

NIET RELEVANT



Een project mag geen negatieve gevolgen hebben voor infrastructuur en voorzieningen voor defensie en nationale veiligheid. Het ministerie van Defensie heeft taken op dat gebied. Het radarverstoringsgebied van het radarstation van de voormalige militaire luchthaven Soesterberg valt in het noordoosten voor een gedeelte op grondgebied van Nieuwegein. De andere radarstations hebben geen verstoringsgebied voor gebouwen binnen de grenzen van gemeente Nieuwegein. Wanneer door het project de bouwhoogten van het Omgevingsplan worden overschreden in dat gebied, dan is advies nodig van het ministerie van Defensie.



In dit geval is GEEN advies nodig van het ministerie van Defensie.

Toelichting/beoordeling

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

Zie Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl bijlage XIV onderdeel E Gebieden waar bouwwerken het militaire radarbeeld kunnen verstoren) en het voor Nieuwegein bepalende radarstation Soesterberg.

d) Straling hoogspanning

NIET RELEVANT

Bij het toelaten van gevoelige gebouwen of functies, zoals woningen, nabij bovengrondse hoogspanningsverbindingen, wordt uit voorzorg gekeken naar straling (magneetveldzone) omdat die mogelijk van invloed zijn op de gezondheid, met name die van kinderen. In het noorden van Nieuwegein is een hoogspanning tracé aanwezig dat ook als zodanig in het Omgevingsplan is opgenomen. Om te bepalen hoeveel afstand gehouden moet worden, wordt de magneetveldzone berekend waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger kan zijn dan 0,4 microtesla. Voor de hoogspanningszone in Nieuwegein is bepaald dat op een afstand van minimaal 60 meter dit onderwerp niet speelt.

In dit geval is GEEN aandacht nodig voor de magneetveldzone

Toelichting/beoordeling

Er is geen bovengrondse hoogspanningslijn in de 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](#) en Ministerie Economische Zaken en Klimaat Informatiebrief herijking voorzorgbeleid - 21 april 2023 kenmerk [DGKE-DRE / 26746813](#)) aan gemeenten.

e) Lichthinder

NIET RELEVANT

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijksregels zijn er



alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen. Er is ook een leidraad voor overheden. Op de website van het Informatiepunt Leefomgeving (IPLO) staat [meer informatie over lichthinder](#).

In dit geval is GEEN aandacht nodig voor lichthinder.

Toelichting/beoordeling

Het gaat om gewone woningbouw. Lichthinder volgens richtlijn lichthinder NSVV vanwege uitstraling vanuit gebouwen is geen item. Naar verwachting zijn er ook geen verlichtingsbronnen in de nabijheid die lichthinder op het gebouw en de daarin geplande woningen veroorzaken.

11. DUURZAAMHEID

MEER GEGEVENS NODIG

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.

m) Energie

MEER GEGEVENS NODIG

Toelichting

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

- Aantoonbaar streven naar hoge ambities m.b.t. energiezuinigheid. Uitgangspunt is om nieuwbouw zoveel mogelijk 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 BENG 3 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).
- Voor appartementen:
 - Tot en met 6 woonlagen geldt als uitgangspunt een minimale BENG 3 van 100%.
 - Vanaf 7 woonlagen geldt als uitgangspunt een minimale BENG 3 van 75%.



- 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 en www.provincie-utrecht.nl/loket/subsidies).

Landelijk beleid

In het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (per 1 januari 2024 i.p.v. Bouwbesluit 2012 in werking getreden) 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 energieneutrale stad zijn (raadsbesluit 2017 'Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040'). Dit sluit aan op het in werking getreden Klimaatverdrag van Parijs. Om energieneutraal 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 en het bouwen volgens de wettelijke eisen echter niet voldoende. De gemeente Nieuwegein wil dat er nu al volledig energieneutraal wordt gebouwd en verbouwd. In het 'Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw 2022' zijn daartoe verdergaande prestatie-eisen vastgelegd: o.a. alle nieuwe appartementen tot en met 6 woonlagen zijn minimaal energieneutraal (BENG 3 = 100%) en vanaf 7 woonlagen geldt het uitgangspunt BENG-3 = 75% als ondergrens.

n) Materiaalgebruik

MEER GEGEVENS NODIG

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 VO-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 Gebouw-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 recyclen en grondstofkringlopen te sluiten ('Cradle tot cradle' en 'Circulair bouwen'). Daarom heeft de 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](#)). In navolging hierop ondertekende de gemeente Nieuwegein het 'Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht'.

o) Mobiliteit

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

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).

Voorbeeld advies mobiliteit

Indien de appartementen/huizen een eigen parkeerplek krijgen graag meegeven dat optioneel een oplaadpunt aangeboden wordt aan de kopers.

Indien het een parkeerterrein/-garage (geen eigendom van gemeente) zonder een eigen parkeerplek wordt graag meegeven of ze in ieder geval één oplaadbox met twee oplaadpunten realiseren en het kunnen aansluiten van meer oplaadpunten technisch voorbereid is.

a) Klimaatadaptatie

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Toelichting

Op pagina 12 wordt ingegaan op de prestatie-eisen voor klimaatadaptatie. Dit geeft vertrouwen dat de ontwikkelaar de kavels klimaatadaptief zal inrichten. Hoe is nog niet in detail uitgewerkt. Van belang is dat inmiddels de prestatie-eisen onderdeel zijn van het Omgevingsplan. In de bijlage staan deze eisen nogmaals uitgeschreven en ook de bijbehorende indieningseisen voor een omgevingsvergunning.

12. VEILIGHEID

MEER GEGEVENS NODIG

a) Omgevingsveiligheid - externe veiligheid

AKKOORD

Toelichting

De locaties bevinden zich niet binnen een aandachtsgebied voor brand, explosie of een gifwolk (bron: atlas van de leefomgeving). Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.



b) Omgevingsveiligheid – uitvoering bouw en sloop (BLVC)

MEER GEGEVENS NODIG

Toelichting algemeen

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.

Toelichting specifiek voor het initiatief

Bij de definitieve aanvraag moet een concept BLVC-plan worden aangeleverd.

c) Brandveiligheid

MEER GEGEVENS NODIG

Toelichting

De conceptaanvraag kan niet beoordeeld worden Er heeft geen beoordeling plaatsgevonden aangezien er niet voldoende gegevens zijn met betrekking tot de brandveiligheid. Hieronder wel wat aandachtspunten.

- Sprinklerinstallatie nodig in parkeergarage bij een oppervlakte van >1000 m² en onder woningen.
- Vluchtroutes onduidelijk, inclusief relatie met parkeergarage; verblijfsruimte in centrale hal niet toegestaan i.v.m. vluchtveiligheid.

13. VERKEER

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Spelregels Omgevingsvisie

- In de buitenruimte is kwalitatief hoogwaardige, veilige en aantrekkelijke inrichting van langzaamverkeerroutes integraal onderdeel van de ontwerpopgave. 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.

p) Parkeren

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Advies 19-01-2026:

Pagina 5: Om deze reden heeft de gemeente Nieuwegein de parkeernorm voor bezoekers verlaagd en kan in dit geval een parkeernorm van 0,15 voor bezoekers worden toegepast.

Dit klopt niet helemaal. We hebben het niet verlaagd. Maar er mag van de gemeente worden beargumenteerd dat 0,3 te hoog is, en 0,15 beter passend. Idee is hetzelfde, alleen de manier waarop het op papier staat iets anders.

In worst-case scenario 60 parkeerplaatsen nodig. Deze berekening klopt. Wel is er volledig dubbelgebruik toegepast. Men kan geen eigen toegewezen parkeerplaats krijgen. Akkoord onder die voorwaarde.

Oud advies:

Parkeren is nu nog normatief berekend. Als bewoners en bezoekers op dezelfde plaats parkeren en parkeerplaatsen niet worden toegewezen, dan kan er nog dubbelgebruik worden toegepast. 1 toewijzen en de rest van de parkeernorm dubbelgebruiken is ook mogelijk als de parkeerlocatie voor bewoner en bezoeker toegankelijk zijn.

Deelauto's niet populair onder oudere doelgroep. Reducties op parkeervraag lijken niet voor de hand te liggen.

Andere vormen van mobiliteit kunnen alleen toegepast worden icm een reductie op de parkeervraag als er wordt vastgelegd dat de woningen voor ouderen blijven. Komen er andere doelgroepen in, hebben die geen behoefte aan deze vervoersmiddelen en zijn er weer meer parkeerplaatsen nodig.

Uitgangspunt alvast voor de afmetingen van de parkeerplaatsen: minimaal 2.30 wanneer alleen bewoners er parkeren. Is het openbaar, dan minimaal 2.40 breed en bij intensief gebruik minimaal 2.50m breed. Minimaal 5 meter lang.

Ontwikkeling lijkt mogelijk, al is er nog wel verdere uitwerking nodig.

a) Verkeer algemeen

MEER GEGEVENS NODIG

q) Mobiliteit en inrichting (o.a. uitwegen)
VOORWAARDEN

AKKOORD ONDER

Toelichting

Er is gekozen dat de auto's bij de inrit op elkaar moeten wachten, terwijl er voldoende breedte is om een inrit van 5m te creëren, zodat men elkaar kan passeren

b) Openbaar vervoer / regionaal beleid

NIET RELEVANT

14. FLORA EN FAUNA

MEER GEGEVENS NODIG

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 ontwerpopgave.
- 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.

r) Ecologie

MEER GEGEVENS NODIG

Toelichting

Volgens de Quicksan opgezet door Gaia ecologie zijn er nog vervolgonderzoeken nodig om aan te tonen of er vleermuizen en/of verblijfplaatsen aanwezig zijn. Deze indienen bij de gemeente ter beoordeling.

s) Groenbeleid

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Toelichting

Vormt geen hinder voor Groenstructuurplan, hiervoor geen extra inzet nodig. Voor het beplantingsplan de Nieuwegeinse soortenlijst hanteren (vindbaar op websitgemeente). Natuurinclusief ontwerp geen wettelijke taak, wordt gewenst vanuit de gemeente.

a) Bomen

MEER GEGEVENS NODIG

Toelichting

Is keurig gekeken naar het boombeschermingsplan Nieuwegein 2019. De aanwezige bomen blijven namelijk keurig staan (blz 33). Deze bomen dienen wel gedurende de werkzaamheden beschermd te worden conform handboek bomen 2022. Als aandachtspunt de grote bomen die nu voor 10 staan (blz 46). Deze zullen veel licht wegnemen voor de toekomstige bewoners. Verder worden er daar tussen deze bomen en het complex nog struiken/bomen aangelegd. Op termijn zullen deze door elkaar heen gaan groeien. Verder worden er meer stammige struiken in grasbetonstenen aangelegd (blz 64). Hierbij wel rekening houden met de uiteindelijke stambreedte in de eindsituatie. Het is zonde als de grasbetonstenen strak in de boom groeien. Nieuwe bomen aanleggen conform handboek bomen 2022 en via de boom- en plantwijzer die op de gemeentesite staat.

17/1 op de tekening is nu ineens aangegeven dat er twee bomen weg moeten. Dit is voor mij nieuw. Conform het beleid dient er inzichtelijk gemaakt te worden dat de bomen daadwerkelijk weg moeten. Eerste stap is nog steeds het handhaven van de bomen. Als dit niet mogelijk is dan kijken/ onderzoeken of ze verplant kunnen worden. Als laatste stap de bomen verwijderen. Dient er wel een financiële waarde bepaald te zijn want deze dient dan weer in het gebied geïnvesteerd te worden voor extra bomen (natuurlijk graag met goede ondergrondse voorzieningen). De laatste twee stappen dienen dus nog inzichtelijk gemaakt te worden (opstellen BomenEffectAnalyse inclusief verplantonderzoek en financiële waardebepaling bomen). Dit alles is door een bomenadviesbureau inzichtelijk te maken. Zie deze onderbouwing graag tegemoet. De zuilvormers in het plan is een goede keuze. De gekozen soorten kunnen goed. Als alternatief kunnen ook de Liriodendron tulipifera 'Fastigiatum' of de Liquidambar styraciflua 'Slender Silhouette'. Zou in ieder geval twee soorten aanplanten ivm de diversiteit. Voor de vijf andere bomen geldt eigenlijk hetzelfde. Ook hier meerdere soorten aanplanten. Gedacht kan worden als extra's Tetrarium danielle (bijenboom) en/of de Acer griseum (papieresdoorn).



b) Overig groen

MEER GEGEVENS NODIG

Toelichting

Benieuwd naar wat de demarcatie is. Dit is van belang voor het uiteindelijke advies. Beplantingsplan wordt in een later stadium besproken. Dient wel rekening gehouden te worden met de boom- en plantwijzer.

17/1 Nog steeds geen duidelijkheid over de demarcatie. Hebben dus het gemeentelijk standpunt in deze gehanteerd wat inhoud geen siergrassen, geen Cortaderia, Pennisetum, Stupa, Ajuga, Knatia en Fagus Sylvatica. De beplantingsindicatie voor de Heesters is nog te algemeen. Het beplantingsplan dus graag verder uitwerken en de genoemde soorten vermijden.

15. WATER

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

t) Huishoudelijk/bedrijfsafvalwater

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Vuilwater dient te worden geloosd op het vuilwaterriool in de rijweg van de Edisonbaan. Hiervoor dient te zijner tijd een separate aansluitvergunning te worden aangevraagd conform de voorwaarden van de gemeentelijke aansluitverordening. Afhankelijk van de vuilwaterproductie en de diameter van de aansluitleiding(en) wordt het aansluitpunt in overleg met de gemeente bepaald. Binnen- en terreinriolerings op eigen perceel dient te worden uitgevoerd volgens de NEN3251.

u) Oppervlaktewater

NIET RELEVANT

v) Grondwater

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Het niveau van het grondwater dient te voldoen aan de streefwaarden zoals opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan, uitgezonderd de parkeerkelder.

w) Hemelwater

MEER GEGEVENS NODIG

Naast de Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit Mooi Rijnhuizen dient tevens te worden voldaan aan de prestatie-eisen in het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen van de gemeente Nieuwegein. Specifiek voor wat betreft het onderwerp 'water' gaat het om prestatie-eis 4b, 6, 8, 9, 10 en 11. De prestatie-eisen dienen middels een waterhuishoudkundig plan te worden aangetoond. Voor de lozing van overtollig hemelwater dient eveneens een aansluiting te op het gemeentelijke riool te worden aangevraagd

16. BEHEER & INRICHTING OPENBARE RUIMTE

MEER GEGEVENS NODIG

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 (constructies)**

NIET RELEVANT

b) **Civiel (wegbeheer)**

AKKOORD

c) **Civiel (straatmeubilair)**

AKKOORD

d) **Afval**

MEER GEGEVENS NODIG

x) **Kabels en leidingen**

MEER GEGEVENS NODIG

Aangeven welke aansluitingen beoogd zijn, en hoe rekening wordt gehouden met kabels en leidingen in het gebied.

y) **Openbare verlichting**

AKKOORD

e) **Spelen, bewegen en ontmoeten**

MEER GEGEVENS NODIG

Inrichtingsplan aanleveren

17. VERKAVELING EN BEHEER (DEMARCATIE)

MEER GEGEVENS NODIG

z) **Verkaveling (huur, ruil of koop)**

MEER GEGEVENS NODIG

Toelichting

Uitwerking volgt later

b) **Beheerafspraken**

MEER GEGEVENS NODIG

Toelichting

Volgt later



18. COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

MEER GEGEVENS NODIG

a) Algemeen

MEER GEGEVENS NODIG

De voorgeschreven vergunning- en/of omgevingsplanprocedure kent al meerdere wettelijk voorgeschreven communicatiemomenten zoals openbare bekendmakingen en ter inzage legging. De gemeente vindt het belangrijk dat de initiatiefnemer voorafgaand aan die formele procedure goed overleg heeft met de omgeving. Dat noemen we participatie. De initiatiefnemer is hier zelf verantwoordelijk voor. De gemeente heeft participatiebeleid opgesteld in verband met de Omgevingswet. Op de gemeentelijke website vindt u een [speciale webpagina over participatie](#), waarop ook de leidraad te vinden is die is opgesteld voor aanvragers van ruimtelijke initiatieven. De accounthouder bespreekt met de initiatiefnemer de juiste participatieaanpak voor het initiatief. Dit is vaak maatwerk omdat elk initiatief en elke buurt weer anders is. Naar oordeel van de gemeente is in dit geval sprake van:

- ☐ Categorie 1: activiteit met lage impact zonder participatieverplichting
- ☐ Categorie 2: activiteit met impact en participatieverplichting

Toelichting

Participatieleidraad volgen

b) Wijk-coördinatie

NIET RELEVANT

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.

c) Resultaten participatie

MEER GEGEVENS NODIG

Participatie moet nog plaatsvinden

19. Wet BIBOB

AKKOORD

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

Geen vervolgonderzoek nodig.

20. VERGUNNINGEN/MELDINGEN

INVULLEN



DUURZAME TIPS

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

- ✓ **Dakisolatie, zonnepanelen, warmtepomp**

www.nieuwegein.nl/duurzaamhuis

- ✓ **Subsidiemogelijkheden zonnepanelen**

[Zonnepanelen plaatsen](#)

- ✓ **Subsidiemogelijkheden groene daken**

[Subsidie Groene daken](#)

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

[Klimaat](#)

- ✓ **Bouwen met de natuur, meer verschillende dieren en planten**

bouwnatuurinclusief.nl

[rvo natuurinclusief-bouwen](#)

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

[circulair-bouwen/hulpmiddelen](#)



Bijlage 3 – Richtlijn WMO Proof



Gemeente Nieuwegein: Richtlijn 'bouw je voor oud, dan bouw je nooit fout'

Nieuwbouwwoningen en wooncomplexen geschikt voor ouderen Wmo-proof 2021

Van: Gemeente Nieuwegein (Conny Hofsted  Marije Zijlstra )

Datum: augustus 2023

1. Inleiding

Met het toenemend aantal ouderen dat zorg nodig heeft en de extra taken die naar de gemeenten zijn gekomen, is zelfstandig wonen een actueel en ook lokaal onderwerp geworden. Traditionele verzorgingshuizen zijn verdwenen en er zijn minder zorgplaatsen binnen een instelling voor cliënten. Minder intramurale zorg betekent een grotere vraag naar zelfstandig wonen met daarbij passende zorg. En dat betekent het binnen beschikbare budgetten ontwikkelen van een variatie aan vormen van wonen tussen 24-uurszorg en zelfstandig wonen in, betaalbaar en met passende flexibele zorg en ondersteuning. Er is een grotere vraag naar levensloopgeschikte woningen in de nabijheid van voorzieningen, zorg, welzijn, mantelzorg en soms ook dagbesteding. De gemeente Nieuwegein wil een goede basiskwaliteit voor wat betreft de toegankelijkheid en aanpasbaarheid van de woningvoorraad en nieuwbouw in Nieuwegein. Voor de nieuwbouw in de **zorgcirkels** (en daarbuiten) is deze richtlijn opgesteld.

Definitie:

- Een voor ouderen geschikte woning = een levensloopbestendige woning. Gelijkvloers, minimaal 3 kamers en een berging. Vaak zit de woning dicht bij een supermarkt, ontmoetingsruimte en gezondheidscentrum voor eventuele zorg. Het wooncomplex is goed toe- en doorgankelijk¹.

Uitgangspunten van deze richtlijn zijn:

- Dat nieuwe woningen in Nieuwegein een minimale oppervlakte hebben van 50m² gebruiksvloeroppervlak (Bron: Omgevingsvisie).
- Dat een nieuwbouwwoning altijd voldoet aan het meest recente bouwbesluit², daarin opgenomen onder meer de maatvoering van deuren, liften, drempels, etc. In deze richtlijn zijn aanvullende eisen opgenomen om deze woningen geschikt te maken voor bewoning door ouderen en waaraan een wooncomplex voor ouderen moet voldoen. Voor de specifieke ouderencomplexen aanvullende afspraken nodig, bijvoorbeeld over het % rolstoeltoe- en doorgankelijke woningen in het complex.

Bijvoorbeeld:

Van de woningen moet minimaal 25% worden uitgevoerd als een rolstoeltoe- en -doorgankelijke woning.

Van de woningen moet 75% (zijnde dat deel dat niet als rolstoeltoe- of -doorgankelijke woningen wordt ontwikkeld) van de woningen worden uitgevoerd als gelijkvloerse woning en is rollator- en toe- en doorgankelijk (zoals een benedenwoning, appartement met lift).

Hieronder volgen de specifieke maatregelen en suggesties van de richtlijn.

2. Maatregelen en suggesties

2.1. Maatregelen in het wooncomplex

- Het wooncomplex en de woning is traploos te bereiken en zonder obstakels zoals deuren met drangers. Volledige toe- en doorgankelijkheid van het complex zelf in termen van

¹ Goed toe- en doorgankelijk; o.a. voor mensen met minimaal een rollator, drempelloos, balkon met minimale afstap, vrije doorgang en draaicirkel van 1,5 meter bij de voordeur. En een deel specifiek voor mogelijk gebruik met rolstoel.

² https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2003_nvt/4



gangbreedtes, draaicirkels (minimaal 150 cm) en brede deuren. Deze obstakelvrije toegang moet ook geborgd zijn in de openbare ruimte.

- Automatische collectieve deuren met stroomvoorziening, wandcontactdoos (entreedeur, galerijdeur, bergingsdeur); knop op aangepaste hoogte i.v.m. rolstoelgebruik. automatisch aan- en uitgaande verlichting in de centrale gangen.
- Bereikbare brievenbussen en deurbellen (ook bij rolstoelgebruik).
- Geen drempels >2 cm (ook niet bij toegangsdeur en galerijdeur).
- Een audio-videosysteem bij toegangsdeur voor bezoek.
- Voorkeur voor een aparte scootmobielstalling met oplaadmogelijkheid bij voorkeur in individuele bergingen in en om de woning. Of anders in een gemeenschappelijke berging per verdieping, op de begane grond, gescheiden van fietsen. Indicatief kan gedacht worden aan 1 stallingsplaats voor één scootmobiel per woning.
- Een toegangspad (buiten) naar de berging van 1,20 meter breed; dagmaat deur minimaal 95 cm en een dorpelhoogte van maximaal 2 cm. Wat betreft de ruimte in het bergingcomplex: het berginggedeelte moet rolstoel- en scootmobieltoegankelijk zijn. Daarvoor is o.a. nodig de optelsom van A ((breedte gangpad) en B (dagmaat deur individuele berging) van minimaal 225 cm (i.v.m. de te maken draai van rolstoel of scootmobiel).
- In een wooncomplex met minder dan 30 woningen: 1 lift min. 2 x 1 meter. Bij 30 woningen of meer is het uitgangspunt twee liften; maatvoering van de lift moet ten minste 2 meter bij 1 meter zijn (geschikt voor bed/brancard) bij een gemengd complex (bijv. met sociale huur en vrije sectorhuur of koop) dan bij onderhoud van één van beide liften de mogelijkheid worden gecreëerd voor het gebruik van de tweede lift (bijv. via het tijdelijk openzetten van een tussendeur). Bedieningsknop lift tegenover liftdeuren ipv ernaast ivm aanrijden van rolstoel of scootmobiel.
- Voorbereidingen voor aansluitingen van elektra ivm sleutelkasten voor de zorg.
- Per 40 à 50 woningen 1 woning beschikbaar voor collectief gebruik, of een andere vorm van ontmoeting (gemeenschappelijke ruimte) in het complex.

2.2. Maatregelen in de woning, rollator toe- en doorgankelijk

- De essentiële woonfuncties in de woning (woonkamer + slaapkamer + keuken + badcel + toilet) zijn drempelvrij en traploos of per lift en zonder obstakels (zoals deuren met drangers) te bereiken. Geen afstap bij een balkon. Een overbruggingsbalk o.i.d. tbv goten of andere waterafvoer is wel toegestaan.
- De woning is volledig rolstoel toegankelijk. Er zijn brede deuren voor rolstoelen (minimaal 95 cm), voldoende gangbreedte (120 cm) en een draaicirkel (150 cm).
- Oppervlakte van de badkamer (incl. wc) minimaal 6 m². Een inloopdouche zonder drempel (als waterkering) met ruwe tegelvloer in de badcel. Eventueel een separaat toilet grenzend aan de badkamer, met een demontabele wand. Wandconstructie geschikt voor evt. beugels en douchezitje.



- De oppervlakte van een eenpersoonsslaapkamer (1 persoon) is minimaal 12 m²; de oppervlakte van een tweepersoonsslaapkamer (2 personen) is minimaal 18 m².
- Aan minimaal 1 zijde van het bed in de slaapkamer is een draaicirkel benodigd van minstens 150 cm i.v.m. een posteel. Slaapkamer bij voorkeur grenzend aan de badkamer.
- De keuken is bij voorkeur in een open relatie met de woonkamer. Achterwand keukenblok geschikt voor evt. montagerails van hoog laag keuken.

2.3. Maatregelen in de woning, rolstoel toe- en doorgankelijk

De essentiële woonfuncties in de woning zijn volledig rolstoel toe- en doorgankelijk. Het aantal benodigde m² ten behoeve van rolstoelgebruik staat hieronder verder uitgewerkt.

- De essentiële woonfuncties in de woning (woonkamer + slaapkamer + keuken + badcel + toilet) zijn drempelvrij en traploos of per lift en zonder obstakels (zoals deuren met drangers) te bereiken. Geen afstap bij een balkon.
- Er zijn brede deuren voor rolstoelen (minimaal 95 cm), voldoende gangbreedte (120 cm) en een draaicirkel (minimaal 150 cm) direct achter de voordeur. Waarbij in de haakse bochten zowel de breedte als de draaicirkel in acht worden genomen (totale som van beide verkeersruimte minimaal 195 cm).
- Het plafond heeft voldoende draagvermogen voor een plafondtillift ook bestendig op obesitas.
- Oppervlakte van de badkamer (douche 3 m², wastafel 2m², toilet (liefst staand) 2 m²) minimaal 7 m². Een inloofdouche zonder drempel (als waterkering) met ruwe tegelvloer in de badcel. Elektra en watertoevoer voor een spoel-föhn toilet voorbereid. En een separaat toilet voor bezoek. Wandconstructie geschikt voor evt. beugels en douchezitje. In ieder geval 1 wand met een lengte van 2,25 meter, voor liggende verzorging. Badkamer en slaapkamer met elkaar door een schuifdeur verbinden.
- De oppervlakte van de slaapkamer (1 persoon) is minimaal 12 m²; de oppervlakte van de slaapkamer (2 personen) is minimaal 18 m².
- Aan minimaal 1 zijde van het bed in de slaapkamer is een draaicirkel benodigd van minstens 150 cm i.v.m. een rolstoel/tillift. Slaapkamer bij voorkeur grenzend aan de badkamer.
- De keuken is bij voorkeur in een open relatie met de woonkamer. Achterwand keukenblok geschikt voor evt. montagerails van hoog laag keuken.

2.4. Suggesties voor preventieve veiligheidsmaatregelen

Hang- en sluitwerk

- Huisnummer plaatsen naast handgreepzijde voordeur tussen 140-160 cm hoogte. Contrasterende kleuren met voelbare cijfers (reliëf).
- Deurklink plaatsen aan handgreepzijde voordeur op 95 cm hoogte, in een contrasterende kleur.
- Sleutelgat bóven klink van de woningtoegangsdeur ('seniorenslot').
- Ramen en ventilatiesysteem te bedienen op hoogte tussen 90-120 cm vanaf de vloer.
- Stopcontact en thermostaat op +/- 95 centimeter vanaf de vloer.



Tegelwerk

- Ruwe vloertegels in de badcel
- Matte wandtegels in badcel (voorkoming reflectie)

Sanitair

- Douche: thermostaatkraan met veiligheidsbegrenzing,
- Douche bij rolstoelgebruik: kraanhart op 65 uit de hoek en 100 cm vanaf de douchevloer.
- Douche: glijstang 50 cm uit de hoek
- Wastafel: hendelkraan
- Toilet: hoogte 45 cm

Veiligheid

Bij voordeur deurspion uitvoeren met beeldscherm aan binnenzijde; plaatsen vanaf 105 cm vanaf de vloer (zittend te bedienen).

Verlichting/verwarming

- Lichtschakelaar plaatsen 95 cm boven de vloer
- Thermostaat plaatsen 90-120 cm boven de vloer, 50 cm uit de hoek of deuropening
- Radiatorknop/wandcontactdoos plaatsen 50-120 cm hoog, 35 cm uit de hoek
- Buitenlamp bij voordeur met een minimale lichtsterkte op het slot van 300 lux.
- Buitenlamp richting straatzijde afgeschermd (verlichting gericht op de ingang)

2.5.Suggesties buitenruimte en woonomgeving

- Toegankelijke buitenruimte zoals terras of balkon
- M.w.Bestrating
- Breedte van paden
- Hellingbaanpercentages
- Ontmoetingsplekken ook geschikt voor rolstoel/rollator
- Route naar openbaar vervoer
- Blindegeleidestroken
- Openbare verlichting

Voorbeeld plattegronden rolstoeltoe- en doorgankelijke woning:





Bijlage 4 – Memo energiepositief bouwen



Energiepositief bouwen Rijnhuizen

Inhoud

Aanleiding

De norm energiepositief bouwen Rijnhuizen

Bijlagen

1. rapport Merosch
2. grootte gebruikers gebonden energieverbruik

Aanleiding

De raad heeft bij de herijking Mooi Rijnhuizen (nov 2019) besloten energiepositief bouwen tot norm te verklaren in Rijnhuizen. Bij energiepositief bouwen wordt er meer duurzame energie door het gebouw opgewekt dan er verbruikt wordt.

Dit alles op weg naar een samenleving die geen gebruik meer maakt van de eindige fossiele brandstoffen. Nu bij nieuwbouw zorgen dat er zo goed als mogelijk energiepositief wordt gebouwd verkleint de opgave voor de komende decennia om op 100% duurzame energie over te gaan.

Deze memo vertaalt het raadsbesluit naar de praktijk en haalbaarheid.

De norm energiepositief bouwen Rijnhuizen

1. Geen gebruik van fossiele brandstoffen en biomassa in Rijnhuizen
2. Nieuwe appartementen tot en met vier woonlagen hebben een energieprestatie die beter is dan BENG3=100%
3. Nieuwe grondgebonden woningen hebben een energieprestatie die beter is dan Nul-op-de-meter (NoM-plus)
4. Geen warmte- en/of koelsysteem dat bijdraagt aan lokale hittestress (bijv geen luchtwarmtepomp)
5. Clusters van bouwinitiatieven in elkaars nabijheid en in ongeveer dezelfde ontwikkelfase aan elkaar koppelen om na te gaan
 - a. of er NoM-plus cluster kan worden gerealiseerd of daar qua energieprestatie zo dicht mogelijk bij in de buurt te komen
 - b. of de warmtesystemen van de diverse bouwinitiatieven in het cluster elkaar kunnen ondersteunen en/of versterken
6. Voor het gebied "Rijnhuizen hoog" zoals aangegeven in de Gebiedsvisie Rijnhuizen (2014) geldt dat minimaal het resterend (niet in gebruik door zonne-panelen) dakoppervlak van appartementsgebouwen, wordt ingezet als vegetatiedak.
7. Voor nieuwe utiliteitsgebouw met een gebruikersfunctie genoemd in de BENG-eisen is het uitgangspunt een zo energieneutraal mogelijk gebouw (zo hoog mogelijk BENG3-getal)
8. Een nieuw schoolgebouw (utiliteitsgebouw met de gebruikersfunctie school) heeft een energieprestatie van BENG3 = 100%.

toelichting 1

Fossiele brandstoffen zijn geen bronnen voor duurzame energie. Dus geen aardgas, maar ook geen LPG of andere fossiele brandstoffen.

toelichting 2

BENG3 is één van de drie onderdelen van de BENG-norm die vanaf 1 januari 2021 geldt (maar waarmee al kan worden gerekend). BENG3 geeft aan de verhouding "hernieuwbare energie / totale



gebouw gebonden primaire energieverbruik". Bij het gebouw gebonden energieverbruik gaat het om het energieverbruik voor ruimteverwarming, ruimtekoeling, warmtapwater, elektriciteit voor de hiervoor benodigde installaties en verlichting. BENG3 = 100% geeft dus aan dat alle gebouw gebonden energieverbruik van het gebouw volledig duurzaam wordt opgewekt.

toelichting 3

Voor grondgebonden woningen geldt dat de woning een energieprestatie moet hebben beter dan Nul-op-meter-woningen. Dit betekent dat minimaal zowel het gebouw gebonden energieverbruik als het gebruikers gebonden energieverbruik moet worden gecompenseerd door duurzaam opgewekte energie.

Omdat niet vooraf is in te schatten wat voor bewoners er komen te wonen wordt voor elke woning daarbij gerekend met een energiebundel voor het gebruikers gebonden energieverbruik conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet*) voor koopwoningen. Voor huurwoningen wordt gerekend met een energiebundel zoals aangegeven het Besluit energieprestatievergoeding huur.

Bij het gebruikers gebonden energieverbruik van woningen gaat het om het energieverbruik voor huishoudelijke apparatuur als keukenapparatuur, TV's, computers, printers, waterbedden, aquaria, opladers, stofzuigers, enz.

Voor de getallen van de energiebundels zie onderaan bijlage 2 Grootte van gebruikers gebonden energieverbruik.

toelichting 4

Om lokale hittestress tegen te gaan wordt geen warmte- en/of koelsysteem gebruikt welke bijdraagt aan de lokale hittestress (hitte-eilandeffect) van Rijnhuizen. Dit betekent dat een luchtwarmtepomp niet kan worden toegepast.

toelichting 5

Initiatieven in elkaars nabijheid en ongeveer dezelfde ontwikkelfase bieden de mogelijkheid om als geheel energetisch duurzamer te zijn dan de som der delen. Mogelijk kunnen ook financiële voordelen worden behaald. Hiertoe is het zaak dat deze initiatieven met elkaar afstemmen om deze mogelijke energetische- en financiële meerwaarde te bepalen.

Hierbij wordt gedacht aan een optimaal en/of gezamenlijk gebruiken van de ondergrond voor een open warmte- koude-opslagsysteem of gesloten bodemenergiesysteem.

Indien de ontwikkelaars niet zelf met elkaar in contact treden zal de gemeente de betreffende ontwikkelaars met elkaar in contact brengen zodat zij nagaan waar de mogelijke energetische en financiële meerwaarde zit bij samenwerking.

toelichting 6

In het gebied Rijnhuizen Hoog (voor afbakening zie Gebiedsvisie Rijnhuizen uit 2014) is minder groene openbare ruimte, is er veel versteende openbare ruimte en een grote massa aan stenen gebouwen aanwezig. Met de klimaatverandering en de toenemende gemiddelde temperatuur en toenemende hitte-extremen zal het hitte-eilandeffect met name in het gebied Rijnhuizen Hoog zonder maatregelen daar juist eerder optreden dan elders in Rijnhuizen. Met dakvegetatie wordt bijgedragen aan de vermindering van de lokale opwarming van Rijnhuizen Hoog. Bijkomend voordeel is dat dakvegetatie zorgt voor een koeler gebouw er dus minder koelingsenergie nodig is, dat de biodiversiteit wordt versterkt en ook dat wateroverlast wordt verminderd bij hevige regenval.



In Rijnhuizen Hoog wordt het resterende dakoppervlak bij appartementengebouwen wat niet in gebruik is voor zonne-panelen, ingezet voor dakvegetatie.

toelichting 7

Het gaat hierbij om utiliteitsbouw met de gebruikersfuncties ; winkelfunctie, onderwijs, kantoren, winkel maar geen industrie. Omdat de verscheidenheid aan utiliteitsgebouwen en het gebruik daarvan groot is, is er minder bekend over de haalbaarheid van BENG3 = 100% en zijn er minder praktijkvoorbeelden van utiliteitsgebouwen met een energieprestatie die voldoen aan BENG3 = 100%. Ook is de BENG3-norm voor utiliteitsgebouwen lager dan die voor woningen en is de opgave om BENG3 = 100% te halen daarmee groter. Voor de gebruikersfuncties utiliteitsgebouwen genoemd in de BENG-eisen is net als voor woningen met de ontwikkelde software een BENG3-berekening te maken waarmee de energieprestatie kan worden getoond.

toelichting 8

Mogelijk komt er een basisschool in Rijnhuizen. Naast de voorbeeldfunctie sluit een energieneutrale basisschool aan bij de in raadsvoorstel 2017-286 vermelde motivatie van energieneutrale scholen in de wijken Doorslag en Vreeswijk *"Wij kiezen er voor om bij de vernieuwing van school- en sportaccommodaties 2017 – 2030 energieneutraal te bouwen"*.



Bijlagen

1. Rapport Merosch
2. Grootte van gebruikers gebonden energieverbruik

Bijlage 2 : Grootte van gebruikers gebonden energieverbruik

Koopwoningen

Uit de Tijdelijke regeling hypothecair krediet, <https://wetten.overheid.nl/BWBR0032503/2020-01-01> :

Nul-op-de-Meter-woning: een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouw gebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikers gebonden energie van ten minste:

- 1°. 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
- 2°. 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
- 3°. 1.780 kWh indien het een appartement betreft

Huurwoningen

Voor huurwoningen: gerekend wordt met een energieverbruik van 26 kWh/m² gebruiksoppervlak, met een minimum van 1.800 kWh en een maximum van 2.600 kWh.

Er is voor het gebruikers gebonden energieverbruik voor huurwoningen aangesloten bij het Besluit van 23 augustus 2016, houdende regels omtrent de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen (Besluit energieprestatievergoeding huur) [Staatsblad 2016, 303](#)

Project: Rijnhuizen Nieuwegein

Onderwerp: Energieadvies NOM-woningen

Datum: 24 augustus 2020

Projectnummer: 1854

1 Inleiding

In de wijk Rijnhuizen in Nieuwegein is een ontwikkeling bezig van kantoorgebied naar woongebied. Er kunnen tot 2.500 woningen in het gebied gerealiseerd worden. De gemeente Nieuwegein heeft, in lijn met haar ambitie in 2040 energieneutraal te zijn, energiepositief bouwen in Rijnhuizen tot norm verklaard. Dit is in een voorgaand onderzoek vertaald naar NOM (Nul-Op-de-Meter) woningen of beter. De gemeente heeft echter vanuit de ontwikkelaars signalen opgevangen dat deze ambitie niet haalbaar is. In deze notitie wordt daartoe voor verschillende woningtypen onderzocht of NOM haalbaar is bij gebruik van het beschikbare dakoppervlak. Hiertoe zijn indicatieve berekeningen opgesteld.

Op basis van de resultaten kan de gemeente in gesprek gaan met de ontwikkelaars. Daarnaast kan op basis hiervan ook aan de gemeenteraad gecommuniceerd worden op welke manier energiepositief bouwen in Rijnhuizen haalbaar is.

2 Uitgangspunten

Voor deze notitie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Notitie energiepositief Rijnhuizen, Merosch, d.d. 7 februari 2020;
- Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de Referentiewoningen BENG van RVO¹ qua ontwerp. Voor de appartementen is een vierlaags (in plaats van zeslaags) gebouw aangehouden, conform de verwachte bouwhoogte in Rijnhuizen (uitzonderingen daargelaten).
- Daarnaast zijn de volgende bouwkundige en installatietechnische uitgangspunten aangehouden:

		Luchtwarmtepomp	Bodemwarmtepomp (gesloten)
<i>Bouwkundige maatregelen</i>			
Rc-waarde vloer	[m ² K/W]		3,7*
Rc-waarde gevel	[m ² K/W]		4,7*
Rc-waarde dak	[m ² K/W]		6,3*
U-waarde raam + kozijn	[W/m ² K]		1,0
Zonwering	[-]	Ja, uitvalschermen	
Luchtdichtheid	[dm ³ /m ² s]		0,2
<i>Installatietechnische maatregelen</i>			
Ventilatie	[-]	Gebalanceerde ventilatie met wtw (CO ₂ -gestuurd)	
Verwarmingssysteem	[-]	Laagtemperatuur vloerverwarming	
Ruimteverwarming	[-]	Individuele luchtwarmtepomp	Individuele warmtepomp i.c.m. bodemwtw
Warm tapwater	[-]	(Combi)warmtepomp	(Combi)warmtepomp
Koeling	[-]	Actieve koeling lucht	Vrije koeling bodem
PV-panelen**	[-]	210 ² W _p /m ²	

*Conform bouwbesluit.

**PV-panelen = fotovoltaische panelen

¹ Zie <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng/beng-gebouwtype/referentiegebouwen>

² Oftewel circa 340 W_p per paneel, redelijk reguliere panelen.

3 Resultaten berekeningen

Op basis van genoemde uitgangspunten in hoofdstuk 2, zijn een aantal berekeningen opgesteld voor de volgende woningtypen:

- Grondgebonden tussenwoning
- Grondgebonden twee-onder-één-kapwoning
- Grondgebonden vrijstaande woning
- Appartementengebouw met woningen van 60 m²
- Appartementengebouw met woningen van 80 m²
- Appartementengebouw met woningen van 100 m²

Voor zowel de grondgebonden woningen als de appartementen is gekozen om te rekenen met een individuele warmtepomp per woning. Dit omdat dit energetisch het best presteert. Toepassen van een collectieve warmtepomp bij appartementsgebouwen, zal ervoor zorgen dat meer PV-panelen nodig zijn om aan NOM te kunnen voldoen.

Voor elke woning is gerekend met een energiebundel voor het gebruiksgebonden energiegebruik (niet gebonden aan het gebouw, bijv. energie voor wasmachine, computer, etc.) conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet³ voor koopwoningen. De hoogte van de bundel hangt af van het woningtype:

- 3.150 kWh per jaar bij een vrijstaande of half vrijstaande woning;
- 2.700 kWh per jaar bij een rijwoning;
- 1.780 kWh per jaar bij een appartement.

Voor huurwoningen kan de hoogte van de bundel iets afwijken en hangt deze af van woonoppervlak (tussen de 1.800 en 2.600 kWh per jaar). De resultaten voor de huurappartementen zijn opgenomen in bijlage 1, omdat de conclusie of NOM haalbaar is of niet, hetzelfde zal zijn als bij koopwoningen.

In onderstaande tabel is weergegeven hoeveel vierkante meter PV voor energieneutraal (BENG-3=100%) en hoeveel voor NOM nodig is, op basis van de indicatieve berekeningen bij genoemde uitgangspunten. De benodigde hoeveelheid PV hangt af van ontwerp (compactheid van het gebouw), bouwkundige en installatietechnische maatregelen. Daarnaast is weergegeven hoe groot het dakvlak per woning is. Onder de tabel worden de resultaten toegelicht.

Woningtype	Warmtevoorziening	PV t.b.v. energieneutraal*	PV t.b.v. NOM	Dakvlak per woning**
Tussenwoning	Bodemwarmtepomp	11,6 m ²	26,7 m ²	39,0 m ²
	Luchtwarmtepomp	13,1 m ²	28,2 m ²	
2 ¹ kapwoning	Bodemwarmtepomp	16,5 m ²	34,1 m ²	43,3 m ²
	Luchtwarmtepomp	18,7 m ²	36,3 m ²	
Vrijstaande woning	Bodemwarmtepomp	23,0 m ²	40,6 m ²	58,0 m ²
	Luchtwarmtepomp	26,7 m ²	44,3 m ²	
Appartement 60 m ²	Bodemwarmtepomp	7,8 m ²	18,3 m ²	18,4 m ²
	Luchtwarmtepomp	8,6 m ²	19,2 m ²	
Appartement 80 m ²	Bodemwarmtepomp	9,7 m ²	20,3 m ²	24,5 m ²
	Luchtwarmtepomp	11,0 m ²	21,6 m ²	
Appartement 100 m ²	Bodemwarmtepomp	12,1 m ²	22,7 m ²	30,9 m ²
	Luchtwarmtepomp	13,5 m ²	24,1 m ²	

*Gedefinieerd als BENG-3 = 100%.

**Hierbij is nog geen rekening gehouden met evt. obstakels of beperkingen op het dak. Bij woningen met kap zijn oriëntaties op het noorden niet meegerekend vanwege de lagere opbrengst.

Grondgebonden woningen

Voor de grondgebonden woningen geldt dat voldoende dakvlak (met een gunstige oriëntatie) aanwezig is om zoveel PV-panelen kwijt te kunnen dat aan NOM wordt voldaan. De ambitie om NOM te halen lijkt hiermee goed haalbaar. Te zien is dat bij de bodemwarmtepomp iets minder PV nodig is dan bij de luchtwarmtepomp, als gevolg van het betere rendement van de bodemwarmtepomp (voor zowel verwarmen als koelen). Daarnaast kan bij bodemwarmtepompen tegen een zeer laag elektriciteitsgebruik gekoeld worden, bij een luchtwarmtepomp wordt hierbij meer elektriciteit gebruikt en is er kans op geluidsoverlast vanwege de draaiende delen van de pomp. Met name 's zomers bij open ramen/deuren in de slaapkamer

³ Tijdelijke regeling hypothecair krediet, <https://wetten.overheid.nl/BWBR0032503/2020-01-01>



kan dit tot geluidhinder leiden. Door de actieve koeling van de luchtwarmtepompen in de zomer, wordt extra warmte in de buitenlucht afgegeven. Dit kan bijdragen aan de toename van hittestress van het gebied.

Appartementen

Voor de appartementen lijkt energieneutraal goed haalbaar, maar NOM is een grotere uitdaging. Opgemerkt moet worden dat bij appartementengebouwen niet het gehele dakvlak gebruikt kan worden voor PV-panelen omdat er op dak ook uitlaten en mogelijk installaties moeten worden ingepast. Daarnaast dient de dakrand vrijgehouden te worden voor onderhoud, en mogelijk installaties ten behoeve van glasbewassing en valbeveiliging. Welk deel van het dak vrijgehouden moet worden, hangt sterk van het ontwerp van het gebouw af en is dus op voorhand lastig in te schatten. Indicatief kan gedacht worden aan 20% tot 40% van dakoppervlak dat niet te gebruiken is voor PV-panelen.

NOM halen met alleen gebruik van het dakvlak, lijkt voor een vierlaags gebouw niet automatisch haalbaar en hangt af van keuzes rondom ontwerp, installaties, bouwkundige maatregelen, etc. Bij de grotere appartementen lijkt NOM wel haalbaar op basis van de indicatieve berekeningen, maar opgemerkt moet worden dat bij een ander ontwerp en/of andere uitgangspunten dit resultaat anders kan zijn.

Er zijn andere oplossingen die bij kunnen dragen aan de haalbaarheid van NOM, maar deze hebben vaak wel een kostenverhogend effect en kunnen tevens erg beeldbepalend zijn. Hierbij valt te denken aan:

- PV-panelen op de gevel, bijvoorbeeld op een 'dove' zijgevel;
- PV-panelen in de balustrade van de balkons;
- PV-panelen op binnen het perceel gelegen andere structuren zoals overkappingen, parkeergarages, etc.
- Een verhoogd dak zodat 100% van het dakoppervlak kan gebruikt worden voor PV-panelen;
- Vormen van kleinschalige windenergie, hoewel de energetische opbrengst vaak zeer beperkt is.

In de berekeningen is gekozen voor individuele warmtepompen per appartement. Als gekozen zou worden voor collectieve warmtepompen (wat ook vaak toegepast wordt), is er iets meer warmteverlies, waardoor er nog iets meer PV-panelen nodig zouden zijn om de ambities te halen. Bij de bodemwarmtepompen is gekozen voor gesloten bodemwarmtewisselaars als bron. Een andere mogelijkheid zou zijn voor een appartementengebouw een warmte-koudeopslagsysteem (WKO) toe te passen bij voldoende schaalgrootte (indicatief >50 appartementen). Het rendement is echter vergelijkbaar met bodemwarmtewisselaars, dus het effect op de benodigde PV-panelen en dus de haalbaarheid van NOM zal zeer beperkt zijn.

4 Conclusies en aanbevelingen

De volgende conclusies kunnen op basis van de indicatieve berekeningen worden getrokken:

- Voor alle typen grondgebonden woningen lijkt NOM haalbaar, zowel met een lucht- als een bodemwarmtepomp.
- Voor appartementen is NOM niet eenvoudig haalbaar met enkel het gebruik van het dakvlak voor PV-panelen. Het lijkt wel haalbaar als extra kostenverhogende en beeldbepalende maatregelen worden toegepast, zoals bijv. PV in de gevel of op overkappingen. Vanuit de beeldkwaliteit van het gebied is het de vraag of dit wenselijk is.
- Voor appartement lijkt energieneutraal (gedefinieerd als BENG-3 is 100%) wel goed haalbaar met alleen gebruik van het dakvlak.
- Met bodemwarmtepompen zijn door het hogere rendement minder PV-panelen nodig dan met luchtwarmtepompen en is er vrije koeling (i.e. tegen een zeer laag elektriciteitsgebruik) aanwezig. Bij luchtwarmtepompen is er kans op geluidsoverlast en wordt in de zomer bij het koelen extra warmte aan de buitenlucht toegevoegd wat hittestress kan doen toenemen. Luchtwarmtepompen hebben echter over het algemeen wel lagere investeringskosten dan bodemwarmtepompen.
- Andere installatieconcepten dan doorgerekende installatieconcepten zouden ook toegepast kunnen worden, mits voldaan wordt aan de prestaties op het gebied van duurzaamheid en bijdrage aan hittestress wordt vermeden.

Op basis hiervan worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Voor grondgebonden woningen kan de gemeente NOM als uitgangspunt hanteren.



- Voor appartementen wordt aanbevolen energieneutraal als uitgangspunt te hanteren, maar ook te stimuleren waar mogelijk hierin een stap verder te gaan door met innovatieve technieken richting NOM te gaan.

Bodegraven.

J

J



Merosch

Bijlage 1 – Resultaten huurappartementen

In onderstaande tabel zijn de resultaten voor huurwoningen weergegeven. De energiebundel t.b.v. NOM hangt af van het woonoppervlak: 26 kWh/m² met een minimum van 1.800 kWh en een maximum van 2.600 kWh. De benodigde hoeveelheid PV-panelen is hierdoor iets hoger dan bij koopwoningen.

Woningtype	Warmtevoorziening	PV t.b.v. energieneutraal	PV t.b.v. NOM	Dakvlak per woning
Appartement 60 m ²	Bodemwarmtepomp	7,8 m ²	17,9 m ²	18,4 m ²
	Luchtwarmtepomp	8,6 m ²	18,9 m ²	
Appartement 80 m ²	Bodemwarmtepomp	9,7 m ²	21,3 m ²	24,5 m ²
	Luchtwarmtepomp	11,0 m ²	22,8 m ²	
Appartement 100 m ²	Bodemwarmtepomp	12,1 m ²	26,4 m ²	30,9 m ²
	Luchtwarmtepomp	13,5 m ²	27,7 m ²	



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens