



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING OMROEPLEIN GEMEENTE IJSSELSTEIN

januari 2013

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	December 2012
03	Ontwerp	Januari 2013
04	Vastgesteld Raad	

ruimtelijke
denkers

wissing

Kruidentuin 5, 2991 RK
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44
F +31 (0)180 62 04 61

info@wissing.nl
www.wissing.nl

Ruimtelijke Onderbouwing

OMROEPPLEIN

Opdrachtgever

Gemeente IJsselstein - Provides

Documentnaam

868_Omroepplein_20130125_RhK_RO_ontwerp

Datum

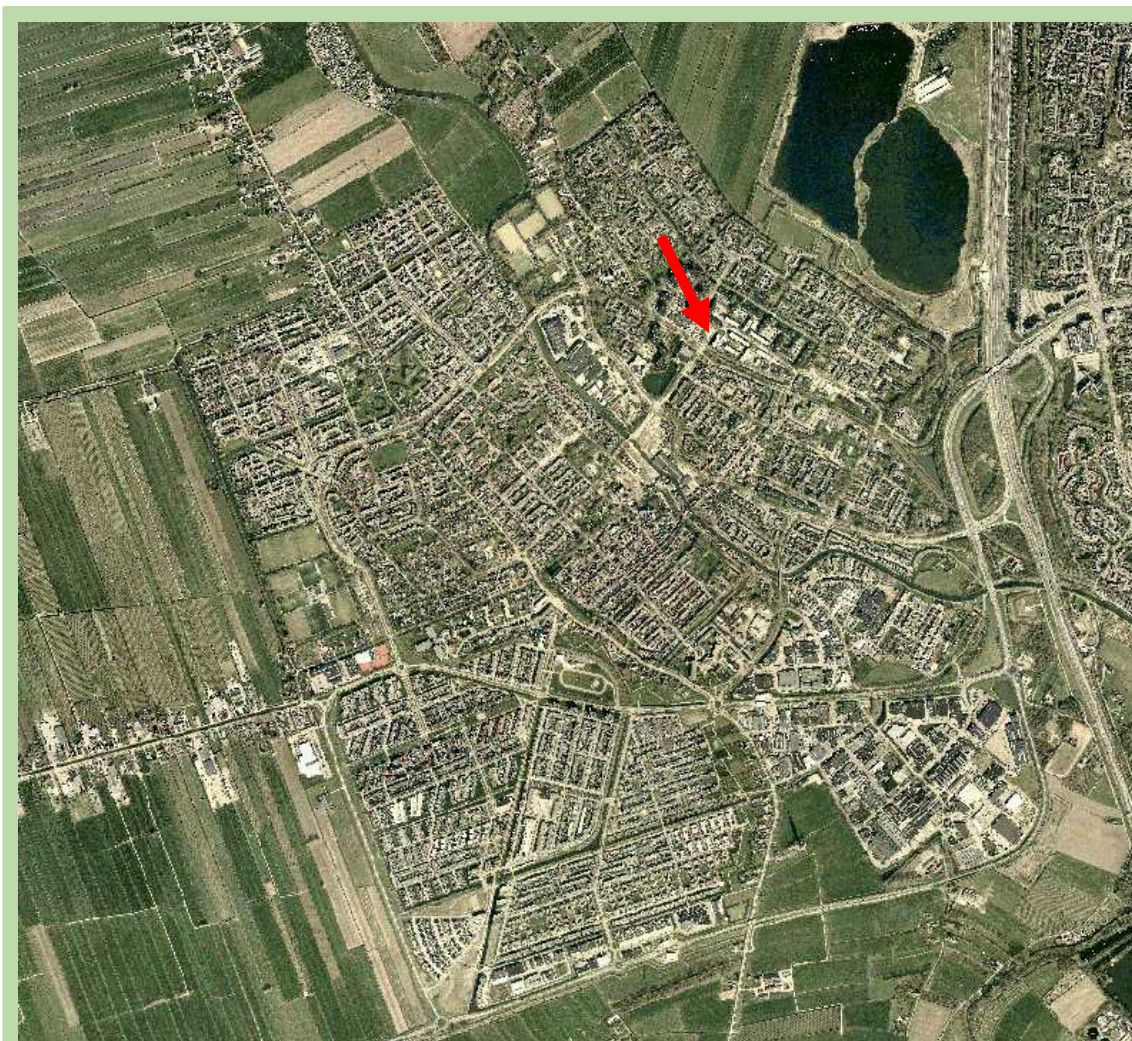
28-1-2013

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	21
1.1	Inleiding	21
1.2	Aanleiding	21
1.3	Ligging plangebied	21
1.4	Geldende planologische situatie	22
1.5	Leeswijzer	22
hoofdstuk 2	Visie ruimtelijke ontwikkeling	23
2.1	Huidige situatie	23
2.2	Toekomstige situatie	24
hoofdstuk 3	Beleid	27
3.1	Rijksbeleid	27
3.2	Provinciaal beleid	27
3.3	Gemeentelijke beleid	28
hoofdstuk 4	Cultuurhistorie en archeologie	33
4.1	Beleidskaders	33
4.2	Archeologie	33
4.3	Cultuurhistorie	33
4.4	Conclusie	34
hoofdstuk 5	Watertoets	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Beleid	35
5.3	Relevante waterhuishoudkundige aspecten	37
5.4	Overleg Waterschap	38
5.5	Conclusie	38
hoofdstuk 6	Milieuaspecten	39
6.1	Bedrijven	39
6.2	Bodemkwaliteit	40
6.3	Luchtkwaliteit	41
6.4	Geluid	41
6.5	Externe veiligheid	42
hoofdstuk 7	Flora en Fauna	45
7.1	Beleidskaders	45
7.2	Onderzoek	45
7.3	Aanvullend onderzoek Vleermuizen	46
7.4	Conclusie	47

hoofdstuk 8	Uitvoerbaarheid	49
8.1	Economische uitvoerbaarheid	49
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
hoofdstuk 9	Overzicht Bijlagen	51

Toelichting



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron cyclomedia, bewerkt)

hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 **Inleiding**

Dit document is de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de ontwikkeling van het 'Omroepplein'. Gemeente IJsselstein, woningbouwvereniging Provides en projectontwikkelaar Bunnik zijn voornemens op deze locatie vervangende nieuwbouw te realiseren. De ruimtelijke onderbouwing gaat onderdeel uitmaken van de actualisering van het bestemmingsplan 'Noordoost' van de gemeente IJsselstein en zal ook de procedure van het bestemmingsplan mee doorlopen. Het bestemmingsplan heeft reeds 6 weken als voorontwerp ter inzage gelegen, waarbij het Omroepplein tijdens deze fase als wijzigingsgebied in het bestemmingsplan was opgenomen. Nu het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage en de ontwikkelingsplannen voldoende uitgekristalliseerd zijn, wordt het plangebied als directe bestemming in het bestemmingsplan 'Noordoost' opgenomen. Parallel aan de ontwikkeling van het Omroepplein loopt de ontwikkeling van Cape Kennedy. Ook de locatie Cape Kennedy was als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan 'Noordoost' en wordt nu als directe bestemming opgenomen. In dit hoofdstuk worden de aanleiding, de ligging van het plangebied en leeswijzer van deze ruimtelijke onderbouwing uiteen gezet.

1.2 **Aanleiding**

Het Omroepplein maakt onderdeel uit van de zuidrand van IJsselveld. De gehele wijk IJsselveld staat momenteel voor een herstructurering en om dit in kaart te brengen is in 2011 is de structuurvisie IJsselveld – Oost vastgesteld. In deze structuurvisie is het Omroepplein als stedenbouwkundig accent opgenomen, omdat het Omroepplein een entree functie heeft. Het voornemen van de gemeente en Provides, de woningbouwcorporatie, is om deze ontwikkeling zo snel mogelijk te realiseren. De bestaande, verouderde bebouwing, zal worden gesloopt en daar worden nieuwe woningen voor terug gebouwd. Om dit mogelijk te maken is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.



Figuur 1.2 locatiegrens Omroepplein

1.3 **Ligging plangebied**

Het plangebied is een locatie in het noordoosten van de kern IJsselstein, in de zuidrand van de wijk IJsselveld. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied binnen de gemeente aangegeven. In figuur 1.2 is voorts de exacte begrenzing opgenomen. Grofweg worden de grenzen van het plangebied als volgt gevormd:

- ▶ Noordkant: Ten noorden vormt de Televisiebaan de grens van het plangebied;

- ▶ Oostkant: Ten oosten van het Omroepplein zijn ook flats gelegen, deze flats vormen ook de plangrens;
- ▶ Zuidkant: Het spoor (tram) vormt de grens aan de zuidzijde van het plangebied;
- ▶ Westkant: De Oranje Nassaukade vormt de westelijke grens.

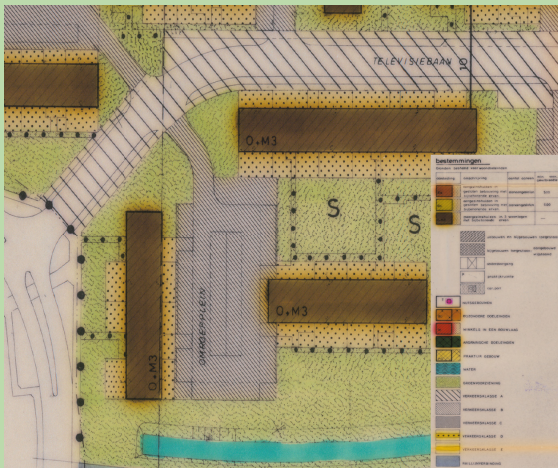
1.4 Geldende planologische situatie

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'IJsselveld Oost'. Dit bestemmingsplan is op 19 december 1985 door de gemeenteraad van IJsselstein vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van het te slopen flatgebouw bestemd voor woondoeleinden: 'meergezinswoningen in 3 woonlagen, met bijbehorende erven'. De bijbehorende groenvoorzieningen zijn in het vigerende plan ook als zodanig bestemd en de parkeerplaatsen en ontsluiting zijn bestemd als Verkeerklasse C.

Zoals eerder vermeld is de gemeente IJsselstein momenteel bezig het bestemmingsplan voor IJsselstein Noordoost te actualiseren. Medio 2012 heeft het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen als voorontwerp. De bestemmingen ter plaatse van het plangebied zijn uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen, vertaald naar de een hedendaagse bestemmingslegging. Dit houdt in dat de volgende bestemmingen aanwezig zijn:

- ▶ meergezinswoningen in 3 woonlagen, met bijbehorende erven : Wonen;
- ▶ groenvoorzieningen: Groen;
- ▶ Verkeerklasse C.: Verkeer.

Op het moment van de terinzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan was het onderhavige project voldoende uitgekristalliseerd om in het nieuwe bestemmingsplan mee te nemen. Wel was in het voorontwerp bestemmingsplan ter voorbereiding op het project een wijzigingsbevoegdheid op de locatie opgenomen. In figuur 1.4 is de wijzigingsbevoegdheid zichtbaar, de zone met de zwarte strepen. In het ontwerp bestemmingsplan zal de ontwikkeling worden meegenomen en wordt de nieuwe situatie voorzien van directe bouwtitels.



Figuur 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan



Figuur 1.4 Uitsnede Voorontwerp bestemmingsplan IJsselstein Noordoost

1.5 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt ingedeeld. Het tweede hoofdstuk behandelt de visie op de ruimtelijke ontwikkeling en het derde hoofdstuk het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt de cultuurhistorische en archeologische kwaliteiten van het plangebied beschreven. Daaropvolgend wordt in hoofdstuk 5 de watersituatie toegelicht. In hoofdstuk 6 worden de verschillende milieuaspecten, zoals bodemkwaliteit en luchtkwaliteit, uiteengezet. In hoofdstuk 7 is dat de Flora en Fauna binnen het plangebied. Hierna volgt in hoofdstuk 8 de economische en maatschappelijke haalbaarheid beschreven en tot slot wordt in hoofdstuk 9 een overzicht van de bijlagen gegeven.

hoofdstuk 2 **Visie ruimtelijke ontwikkeling**

2.1 **Huidige situatie**

De locatie Omroepplein vormt een onderdeel van het de wijk IJsselstein Noordoost met stempels in de vorm van (portiek)flats. De Televisiebaan doorsnijdt het wooncomplex en verdeelt het wooncomplex in het middengebied en de rand. De locatie Omroepplein maakt ook onderdeel uit van de zuidrand en heeft daarnaast een entreefunctie.

De flat in het plangebied bestaat uit 4 lagen er zitten circa 20 appartementen in het complex. Ten noorden, westen en zuiden van het flatgebouw zijn groenstroken gelogen, met aan de randen bomen. Ten oosten van het flatgebouw is een parkeerplaats gelegen; hier vindt het parkeren van de bewoners plaats.

De bebouwing stamt uit de jaren 70 en voldoet niet meer aan de huidige eisen van bewoners. Ook straalt het Omroepplein momenteel geen entreefunctie uit, terwijl dit wel wenselijk is. Dit zijn redenen om de huidige bebouwing te slopen en daar nieuwe voor terug te bouwen.



Figuur 2.1 De te slopen flat gezien van het parkeerterrein van het Omroepplein



Figuur 2.2 De te slopen flat gezien vanuit de Televisiebaan

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Bebouwing

In de onderstaande afbeeldingen staat een toekomstige situatieschets van het Omroepplein afgebeeld. De afbeelding schets slechts een indicatie van het te bouwen gebouw, bij de definitieve uitwerking kunnen nog wijzigingen aan het bouwplan worden doorgevoerd.

De ontwikkelaar is voornemens 39 appartementen in goedkope en middeldure sector te realiseren. De toekomstige bebouwing heeft een toren en een vleugel. De vleugel bestaat uit 3 lagen, de toren uit 8 lagen. Onder het gebouw wordt een half – verdiepte parkeergarage gerealiseerd. In het bestemmingsplan is dit vertaald in een maximale bouwhoogte van 27 meter voor de toren, en van 12 meter voor de vleugel.

Aan de zuidoostkant van het gebouw worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Een nadere toelichting op het parkeren is in paragraaf 2.2.3 opgenomen. Aan de Noordwestkant van het gebouw wordt groen met bijbehorende voorzieningen, zoals bankjes, gerealiseerd.



Figuur 2.3 Nieuwe appartementencomplex Omroepplein

2.2.2 Verkeer

De verkeerssituatie bij het Omroepplein zal ten opzichte van de bestaande situatie nauwelijks wijzigen. Ten opzichte van de bestaande situatie worden er 19 woningen toegevoegd. Momenteel kent de Televisiebaan, de ontsluitingsweg van het Omroepplein, geen capaciteitsproblemen. De toename van 19 woningen zal derhalve niet leiden tot een ingrijpende verandering aan het verkeerssysteem rondom het Omroepplein.

2.2.3 Parkeren

Het parkeren wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Op maaiveld worden 60 parkeerplaatsen gerealiseerd, daarnaast worden er nog 39 parkeerplaatsen in een half verdiepte parkeergarage gerealiseerd. In totaal voorziet de ontwikkeling in 99 parkeerplaatsen, een berekening is hieronder weergegeven. Op de onderstaande afbeelding is een indicatieve weergave gegeven van de ligging van de parkeerplaatsen en de parkeergarage. Bij de definitieve uitwerking kan de situatie nog worden gewijzigd.

Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de vastgestelde Structuurvisie IJsselveld – Oost. In de structuurvisie zijn parkeernormen opgenomen voor ontwikkelingen in het plangebied van de structuurvisie, zoals het Omroepplein. Bij nieuwe appartementen wordt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning aangehouden (1 gebouwde voorziening en 0,7 openbaar gebied). Echter wanneer de ontwikkeling nabij een tramhalte is, is de parkeernorm 1,5 parkeerplaats per woning, dit is het geval bij het Omroepplein. In totaal moeten er $(1,5 \text{ parkeerplaats} * 39 \text{ woningen} =) 59$ parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De 99 parkeerplaatsen die gerealiseerd gaan worden is derhalve ruim voldoende. Ook wordt voldaan aan de norm uit de structuurvisie om per woning 1 gebouwde parkeergarage te realiseren.



Figuur 2.4 Foorprint toekomstige situatie Omroepplein

hoofdstuk 3 **Beleid**

De doelstelling van deze ruimtelijke onderbouwing is om de beoogde gebiedsontwikkeling in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in deze ruimtelijke onderbouwing inzicht gegeven in de wijze waarop het van toepassing zijnde beleid van invloed is op de gebiedsontwikkeling. De ruimtelijke onderbouwing mag immers niet strijdig zijn met relevant beleid en dient uitvoering te geven aan het beleid van de diverse overheden. In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening moet worden gehouden. De beleidskaders zijn afkomstig van landelijke, provinciale en gemeentelijke overheden en bieden de kaders waarbinnen de wijk wordt gerealiseerd en de omgevingsvergunning wordt verleend.

3.1 **Rijksbeleid**

In het bestemmingsplan IJsselstein Noordoost, waartoe deze ruimtelijke onderbouwing gaat behoren, is het rijksbeleid opgenomen. Het rijksbeleid is van dien globale aard dat de beleidsstukken zoals de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, geen invloed hebben op deze ontwikkeling. Wel dient rekening te worden gehouden met de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking, zoals hieronder is opgenomen.

3.1.1 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Per 1 oktober 2012 is in het Bro opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk, derhalve dat de ladder in deze paragraaf is opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking moet het volgende inhouden:

- 1** er moet beschreven worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2** indien uit de beschrijving onder 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- 3** indien uit de beschrijving onder 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Deze punten zijn hieronder uitgewerkt:

- 1** in de Woonvisie van de gemeente IJsselstein (paragraaf 3.3.3) is opgenomen dat er in IJsselstein nog altijd behoefte is aan nieuwe woningen. Hierbij heeft vervangende nieuwbouw de voorkeur en is het voornemen om minstens 30 % van de nieuwbouw te realiseren in de sociale koop- en huursector. De ontwikkeling voldoet aan de genoemde punten en voldoet daarmee aan de actuele regionale behoefte;
- 2** de ontwikkeling die middels deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt ligt in bestaand stedelijk gebied;
- 3** aangezien sprake is van een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied, is dit punt niet van toepassing.

Conclusie

Met het bovenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De ontwikkelingslocatie betreft een binnenstedelijke locatie die uitstekend geschikt is voor woningbouw.

3.2 **Provinciaal beleid**

3.2.1 **(ontwerp) Provinciale ruimtelijke structuurvisie(PRS) en Ruimtelijke Verordening(PRS)**

Momenteel is het vigerende provinciale beleid nog het streekplan Utrecht 2005 – 2015. Inmiddels heeft het Ontwerp PRV en PRS in april en mei 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De planning is om begin 2013 de PRS en de PRV vast te stellen. Om hier alvast op in te spelen zijn de PRS en de PRV zo volledig mogelijk verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan en is het oude streekplan buiten beschouwing gelaten.

In de verordening is vastgelegd dat er in principe geen verstedelijking buiten de rode contouren (geen nieuwe vestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies) mag plaatsvinden. Alleen onder bepaalde voorwaarden kunnen bebouwingscontouren (rode contour) worden aangepast. De bebouwingscontouren voor IJsselstein liggen om de bestaande kern heen, er zijn geen uitbreidingslocaties mogelijk. Het plangebied ligt binnen de rode contour van IJsselstein.

Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid binnen de hoofdlijnen van de Provinciale structuurvisie worden 2 prioritaire keuzes gemaakt: inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Vanuit deze hoofdlijnen zijn de drie volgende pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling opgesteld:

- ▶ een duurzame leefomgeving;
- ▶ vitale dorpen en steden;
- ▶ landelijk gebied met kwaliteit.

De tweede doelstelling, vitale dorpen en steden, is van belang voor het plangebied. Uitgangspunt is dat 80 % van de nieuwbouw ontwikkelingen binnen de rode contouren wordt ontwikkeld. Door de ontwikkeling van wonen en werken vooral in het bestaande stedelijke gebied te laten plaatsvinden, worden vitale dorpen en steden behouden. Inzetten op deze ontwikkeling is nodig vanwege:

- ▶ het belang van vitale steden voor het functioneren van de economie;
- ▶ de bijdrage aan een beter draagvlak voor openbaar vervoer en daarmee aan de bereikbaarheid;
- ▶ de bijdrage aan een beter draagvlak voor tal van voorzieningen (w.o. het culturele aanbod) die het wonen in de regio aantrekkelijk maken;
- ▶ het voorkomen van extra ruimteclaims op het landelijk gebied;
- ▶ de vraag naar binnenstedelijk wonen.

Conclusie

Met de ontwikkeling van het Omroepplein wordt invulling gegeven aan het Provinciale beleid. De Provincie zet in op binnenstedelijke ontwikkeling, met andere woorden op herstructurering. De voorgenomen ontwikkeling betreft een herstructureringslocatie, die inzet op kwaliteitsverbetering, ook een doel van de Provincie. Daarnaast wordt IJsselveld Oost, waarin het plangebied gelegen is, in de structuurvisie benoemd als één van de projecten binnen IJsselstein.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Structuurvisie IJsselstein 'kwaliteit met karakter'

De structuurvisie, die vastgesteld is in april 2003, zet in op versterking van kwaliteit en karakter van de stad, na een periode van sterke groei. Hierin worden de lijnen uitgezet voor de ruimtelijke ontwikkeling tot circa 2020. De volgende doelstellingen staan centraal in de structuurvisie:

- ▶ versterking van de eigen identiteit van IJsselstein binnen de stadsregio als middelgrote dynamische stad met historisch karakter aan de Hollandsche IJssel als poort naar het Groene Hart;
- ▶ werken aan een duurzaam leefbare stad, met aandacht voor kwaliteit en een gedifferentieerd aanbod van woningen, arbeidsplaatsen en voorzieningen, met respect voor landschap en natuur en een duidelijke plaats voor water;
- ▶ benutten van de potenties van de Hollandse IJssel voor wonen, recreatie en natuur.

Voor het bestaande stedelijke gebied is het uitgangspunt kwaliteitsverbetering, herstructurering, een zekere intensivering van het ruimtegebruik en meer differentiatie in woonmilieus. Hierbij wordt onder andere genoemd een kwaliteitsverbetering en herstructurering van oudere woongebieden. Daarnaast is een belangrijke ruimtelijk-maatschappelijke opgave het intensiveren van de omgeving van sneltramhaltes. Eveneens wordt ingezet op de versterking van de stedelijke entree en de relatie tussen het stedelijk gebied en het buitengebied.

De woongebieden die in de planperiode van de structuurvisie bij voorrang in aanmerking komen voor kwaliteitsverbetering, herstructurering en stedelijke vernieuwingsmaatregelen zijn de wijken IJsselveld Oost, Oranjekwartier, Europakwartier, Nieuwpoort en het Kasteelkwartier.

Conclusie

Met de ontwikkeling van het Omroepplein wordt de eerste stap gezet naar herstructurering van de wijk IJsselveld Oost. Herstructurering is een van de doelstellingen van de structuurvisie, daarmee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de ruimtelijke visie van de gemeente IJsselstein.

3.3.2 Toekomstvisie IJsselstein Dichtbij

Op 21 januari 2010 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie 'IJsselstein dichtbij' voor IJsselstein vastgesteld. Na jaren van planmatige en fysieke groei, heeft IJsselstein een omvang en regionale verzorgingsfunctie bereikt die een voldoende basis is om op voort te borduren en kwalitatief verder uit te leggen. Vanaf nu ontwikkelt de stad zich op natuurlijke wijze, passend bij de schaal van IJsselstein. IJsselstein heeft een schaal waardoor de kenmerkende historie van de stad en het groene buitengebied altijd dichtbij zijn. Deze kwaliteiten geven IJsselstein haar uitstraling en aantrekkelijke woonklimaat. Voor 2025 wil de gemeente dit verder versterken. Richtpunt hierbij is het versterken van de ruimtelijke structuur waarbij de historie en het groen meer tot uitdrukking komen als beeldbepalend voor de stad. In het bijzonder staat de binnenstad dan in de schijnwerpers, als huiskamer waar IJsselsteiners elkaar treffen. De gemeente besteedt veel aandacht aan de Hollandsche IJssel als kwaliteit in de stad en als verbinding tussen de stad en het groene buitengebied. De gemeente wil de nabijheid van de ruimtelijke kwaliteiten in de stad meer benutten, door inhoud te geven aan de volgende ambities:

- ▶ versterken van de historische binnenstad;
- ▶ groen en water meer verweven met de stad;
- ▶ continu werken aan vitale woonwijken;
- ▶ bevorderen zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Voor woonwijken is het volgende specifiek vermeld: "woonwijken kunnen over de jaren heen verouderen. Het is daarom van belang om bestaande woonwijken keer op keer bij de tijd te houden. Soms vraagt dit een vrij forse aanpak. In 2010 / 2011 is voor IJsselveld-Oost een uitgebreide planvorming gemaakt". Het Omroepplein is hier, samen met Cape Kennedy, een eerste uitwerking van. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de doelstelling 'continu werken aan vitale woonwijken'.

3.3.3 Woonvisie IJsselstein

Samen met de provincie en de IJsselsteinse Woningbouwvereniging (IJWBV) heeft de gemeente IJsselstein een woonvisie ontwikkeld. Daarbij is tevens van gedachten gewisseld met bewoners en organisaties. De Woonvisie 'Een parel tussen stad en waard' is op 24 april 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. Uit de Woonvisie komen enkele ambities naar voren over hoe de woningmarkt zich zou moeten ontwikkelen. Zo streeft de gemeente tot 2020 naar een toevoeging van 800 woningen. Dit aantal is richtinggevend. Daarnaast is het voornemen om 30% van de nieuwbouw te realiseren in de sociale koop- en huursector. Daarnaast heeft vervangende nieuwbouw heeft hierbij de voorkeur van de gemeente. De vervangende nieuwbouw moeten als levensloopbestendige woningen worden gebouwd. Het moderniseren van de bestaande sociale huurwoningvoorraad is gewenst, ten behoeve van moderne woonkwaliteiten en passende energieprestaties.

Om de kansen voor de groeiende groep binnen IJsselstein, namelijk senioren, te verbeteren voor het vinden van een passende woning, zouden ten minste 1.050 nultredenwoningen aan het areaal moeten worden toegevoegd. Dit kan worden bereikt door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad en het realiseren van nieuwe woningen, circa 250 woningen in de koopsector en circa 800 woningen in de huursector. Het streefaantal van aanpassingen in de huurvoorraad bedraagt 500 woningen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft vervangende nieuwbouw, wat in woonvisie de voorkeur krijgt van de gemeente. Daarnaast is het voornemen om levensloopbestendige woningen in de sociale koop- en huursector te realiseren. Op meerdere punten zijn de doelen van de woonvisie in de ontwikkeling van het Omroepplein uitgewerkt. De ontwikkeling past daarmee binnen de gemeentelijke woonvisie.

3.3.4 Structuurvisie IJsselveld-Oost

In september 2011 is de Structuurvisie IJsselveld-Oost vastgesteld. Deze structuurvisie is een lange termijn vertaling van de ontwikkelingsvisie IJsselveld-Oost. Het plangebied is gelegen in IJsselveld – Oost. De drie belangrijkste opgave van de structuurvisie zijn:

- ▶ vastleggen van de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten vanuit de Ontwikkelingsvisie;

- ▶ een structuurvisie met een flexibel karakter, waarin de kaders voor de gebiedsontwikkeling voor een lange termijn worden vastgelegd;
- ▶ het opstellen van de uitvoeringsparagraaf.

IJsselveld-Oost krijgt door vervanging van een deel van de woningvoorraad kansen voor een structurele verbetering van de wijk. Een uitgebreide analyse van de wijk heeft geleid tot de conclusie dat een deel van de woningen een eentonige en matige uitstraling hebben en dat ingrepen noodzakelijk zijn. De wijkopbouw en de woningvoorraad is te eenzijdig. Een groot aantal woningen voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Een deel van die woningen zal gerenoveerd worden en een deel wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Bij de herstructurering zijn drie speerpunten belangrijk:

- 1 een evenwichtiger bevolkingsopbouw en een zelfdragende wijk door meer gevarieerde woningtypologieën toe te voegen;
- 2 de openbare ruimte als uitnodigend en inspirerend publiek/privaat gebied;
- 3 de herkenbaarheid van de wijkentrees versterken.



Figuur 3.1 Structuurvisie IJsselveld-oost

Conclusie

In de structuurvisie is ter plaatste van het plangebied een stedenbouwkundig accent opgenomen, zichtbaar op de bovenstaande afbeelding; het plangebied is gelegen bij de blauwe pijl. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt de ontwikkeling tot stedenbouwkundig accent mogelijk. Tevens is de ontwikkeling van het Omroepplein samen met de ontwikkeling van Cape Kennedy, de eerste stap naar een verbetering van de wijk IJsselveld-Oost, de hoofddoelstelling van de structuurvisie. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het Omroepplein invulling geeft aan de structuurvisie IJsselveld-Oost.

3.3.5 Nota bouwhoogten IJsselstein

In de Structuurvisie IJsselstein is de keuze gemaakt om nieuwe ontwikkelingen met name binnen de bestaande stad te concentreren. Naast een belangrijke opgave in de binnenstad komen in toenemende mate ook bestaande locaties voor herontwikkeling in aanmerking. In vrijwel alle gevallen zijn hiervoor nieuwe stedenbouwkundige kaders nodig. De gewenste, dan wel toegestane bouwhoogten zijn daarbij een belangrijk onderwerp van discussie. De nota bouwhoogten beoogt een globaal kader te geven voor de bouwhoogten in de bebouwde kom van IJsselstein. De aandacht ligt hierbij op "hoogbouw", waaronder verstaan wordt meer dan vijf bouwlagen. De denkblijven, constatering en conclusies uit de nota zijn als volgt:

- ▶ IJsselstein is een relatief kleine, bij uitstek "Hollandse" stad, gelegen op de overgang van het sterk verstedelijkte stadsgewest Utrecht en de nog gave, uitgestrekte Lopikerwaard;

- ▶ IJsselstein ontleent zijn identiteit aan zijn historische binnenstad en hierboven genoemde kleinschaligheid, overzichtelijkheid en prettige woonomgeving;
- ▶ Hoogbouw past in IJsselstein wel degelijk, maar op een beperkt aantal punten; punten die het historisch stadssilhouet niet aantasten en die zijn gelegen bij de hoofdinfrastructuur;
- ▶ zo wordt hoogbouw ingezet als versterking van de structuur ("leesbaarheid van de stad"), als middel om variatie in het stadsbeeld te brengen; hoogbouw is in de IJsselsteinse situatie primair geen middel om grotere capaciteit te bereiken;
- ▶ de randen van de stad worden bij hoogbouw gedifferentieerd benaderd; in principe aan de zijde van de Lopikerwaard ongewenst (horizon, blik op historisch stadssilhouet); aan de zijde van de A2 selectief mogelijk;
- ▶ de hoogte van hoogbouw is tot ca. 7 à 8 bouwlagen (boomhoogte, blik vanuit omgeving op historisch stadssilhouet); incidenteel is een hoger accent mogelijk tot ca. 11 à 12 lagen, met name tussen de A2 en de Hollandse IJssel;
- ▶ in alle gevallen is de directe omgeving een belangrijke factor bij bepalen van de feitelijk te realiseren bouwhoogte (uitzicht, impact, bezonning- maar ook parkeren);
- ▶ uiteraard worden aan de verschijningsvorm van hoogbouw extra hoge eisen gesteld.

In de nota staat een aantal uitwerkingsgebieden aangemerkt, Het Omroepplein valt echter niet binnen een van deze uitwerkingsgebieden. In de nota is wel opgenomen dat wanneer er sprake mocht zijn van initiatieven die passen in de gedachten van deze nota, dan kan de nota eventueel worden uitgebreid en worden aangevuld. In ieder geval moet het uitgangspunt blijven dat hoogbouw geen simpele "capaciteits"discussie wordt, maar versterking van de structuur op een logische plek tot uitgangspunt heeft.

Conclusie

Het Omroepplein valt niet binnen een van de uitwerkingsgebied hoogbouw in de nota bouwhoogten. De locatie heeft echter een entreefunctie en is in de Structuurvisie IJsselveld aangeduid als stedenbouwkundig accent. In de nota is opgenomen dat er ruimte is voor dit soort initiatieven. De ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met de Nota Bouwhoogten van de gemeente IJsselstein.

hoofdstuk 4 **Cultuurhistorie en archeologie**

4.1 **Beleidskaders**

Verdrag van Malta

Als gevolg van het Verdrag van Malta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Visie erfgoed en Ruimte

Visie erfgoed en Ruimte

In de 'Visie erfgoed en Ruimte' is door het rijk een visie gegeven over op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere'. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis, omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) is beschreven in de cultuurhistorische atlas Tastbare Tijd van de provincie Utrecht. Dit document brengt de waardevolle structuren in de provincie in beeld. De afzonderlijke monumenten, landschapselementen en archeologische monumenten zijn hierin aangegeven. De CHS is ruimtelijk verankerd in het Streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht. Uitgangspunt van het provinciaal erfgoedbeleid is: behoud door ontwikkeling.

4.2 **Cultuurhistorie**

In het bestemmingsplan Noordoost zijn de cultuurhistorische waarden beschreven. In het bestemmingsplangebied is qua cultuurhistorie slechts sprake van twee monumenten, die niet in de directe omgeving van het Omroepplein liggen. Voor de onderhavige ontwikkeling speelt het aspect Cultuurhistorie derhalve geen rol.

4.3 **Archeologie**

4.3.1 **Gemeentelijk beleid**

In 2012 heeft de gemeente IJsselstein haar gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie geactualiseerd. De doelstelling is om het beleid voor de zomer van 2012 vast te stellen. Het doel van deze actualisatie is drieledig:

1. Het actualiseren van de archeologische verwachtingszones op basis van het onderzoek dat sinds 2004 is uitgevoerd;
2. De heroverweging van de beleidsregels ten aanzien van vrijstellingsnormen (oppervlaktegrens en dieptegrens), gebaseerd op voortschrijdend inzicht en de opgedane ervaringen met het bestaande beleid;
3. Heroverweging van de toe te passen onderzoeksmethoden in gebieden waar al referentieonderzoeken hebben plaatsgevonden.

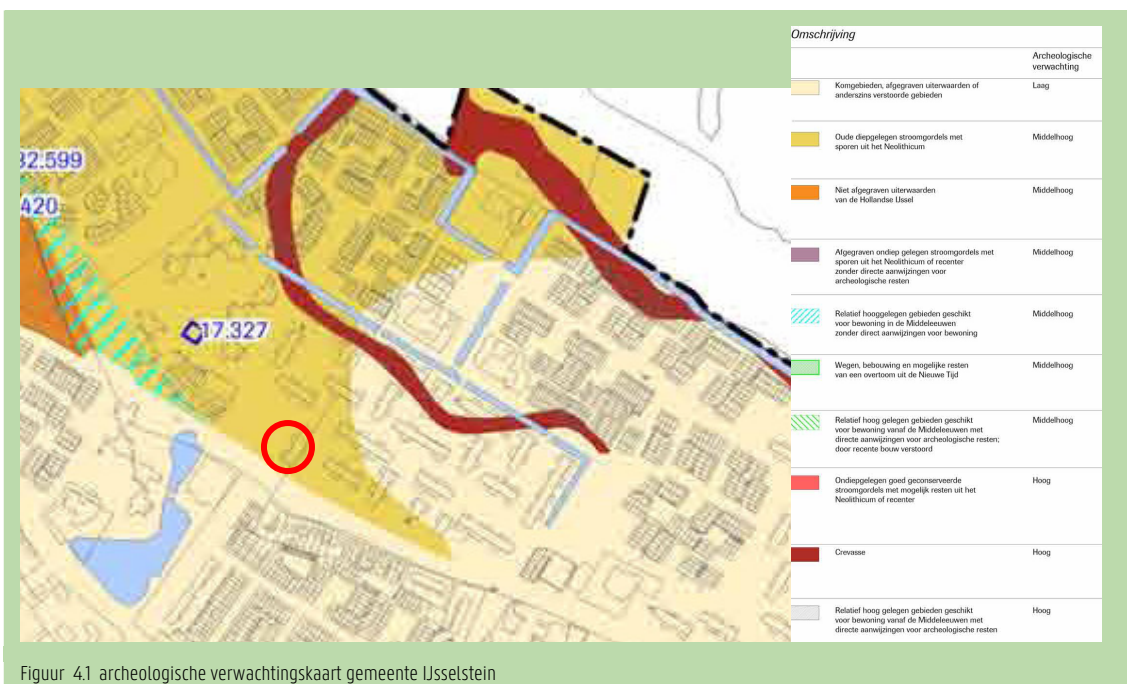
Het archeologisch beleid van de gemeente IJsselstein is opgenomen in de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, d.d. maart 2011. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een kaart van archeologische waarden en verwachtingen opgesteld. Binnen het gemeentelijke beleid worden 3 verschillende Archeologische waarden onderscheiden. Ten eerste zijn er de AMK terreinen met planologische bescherming (zie onderstaande tekst), de archeologische AMK terreinen zonder bescherming en de waardevolle kades en dijken. Voorts kunnen er vier archeologische verwachtingszones worden onderscheiden:

1. zone met hoge archeologische verwachting binnenstad;
2. zone hoge archeologische verwachting buitengebied;
3. zone met middelhoge archeologische verwachting;
4. zone met lage archeologische verwachting.

Iedere archeologische verwachtingszone heeft een eigen handleiding over hoe om te gaan met nieuwe ontwikkelingen. Deze zijn beschreven in het archeologisch beleidsdocument van de gemeente IJsselstein.

4.3.2 Onderzoek

In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente IJsselstein weergegeven, het plangebied ligt binnen de rode cirkel. Te zien is dat het plangebied in een zone met een middelhoge archeologische verwachting ligt. De voorwaarde bij deze zone is: Bij bodemingrepen met een oppervlakte die groter is dan 2.500 m², die tevens dieper reiken dan 2 m beneden maaiveld, dient nader onderzoek plaats te vinden. De bodemingreep ten behoeve van de ontwikkeling van het Omroepplein zijn niet groter 2.500 m². Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



Figuur 4.1 archeologische verwachtingskaart gemeente IJsselstein

4.4 Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de aspecten cultuurhistorie en archeologie geen belemmering vormen voor de ontwikkeling. Wel zal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' die in het bestemmingsplan 'Noordoost' ter plaatse van het Omroepplein is opgenomen, aanwezig blijven.

hoofdstuk 5 **Watertoets**

5.1 **Inleiding**

De Watertoets is het resultaat van één van de acties uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', die op 14 februari 2001 is ondertekend door het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. In de Startovereenkomst is vastgelegd dat de Watertoets vanaf het moment van ondertekening zal worden toegepast. Op grond van artikel 3.1.1 Bro is bovendien overleg met de waterbeheerder wettelijk verplicht.

De Watertoets wordt uitgevoerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

5.2 **Beleid**

5.2.1 **Nationaal**

Het nationale waterbeleid is vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2010-2015. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor het provinciale waterbeleid.

5.2.2 **Provincie**

De provincie is verantwoordelijk voor het strategische (ruimtelijke) waterbeleid. Hierbij ligt de focus op de bescherming van het grondwater, waterveiligheid, ruimte voor waterberging en water voor natuur.

De provincie Utrecht streeft naar duurzame, robuuste watersystemen. Om dit te bereiken houdt de provincie de volgende toetsingscriteria aan:

- ▶ de trits vasthouden - bergen - afvoeren. Primair worden alle mogelijkheden benut om schoon water in het systeem (oppervlaktewater en ondiep grondwater) vast te houden. Vervolgens kan water in delen van het systeem worden geborgen. Als laatste optie is afvoeren van het water in beeld;
- ▶ de trits scheiden op systeemniveau - bufferen - technische maatregelen. Wanneer binnen een watersysteem functies met elkaar conflicteren, gaat de voorkeur in eerste instantie uit naar het herschikken van deze functies. Is dit niet mogelijk, dan komen bufferzones in beeld rond de meest kwetsbare functies. Als laatste optie kunnen technische maatregelen in het watersysteem worden getroffen;
- ▶ de trits schoonhouden - scheiden - zuiveren. Water moet schoon blijven. Lukt dit niet, dan moet vuil water gescheiden worden afgevoerd. Als laatste stap is zuivering aan de orde;
- ▶ ontwikkelingsmogelijkheden van landgebruikfuncties binnen de watersystemen. Dit geldt zowel ten aanzien van locatiekeuze, ontwerp, inrichting en beheer, waarbij water als ordenend principe wordt geconfronteerd met vestigingseisen van functies;
- ▶ inzetten op 'meerlaagsveiligheid' via de pijlers preventie - gevolgenbeperking - calamiteitenbeheersing. Het is belangrijk om niet alleen te zorgen voor robuuste keringen, maar ook overstromingsrisico's mee te wegen in ruimtelijke planning en ontwikkeling en om bij calamiteiten planmatig en met een geoefende organisatie te kunnen handelen.

5.2.3 Waterschap

Het plangebied valt onder het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, die verantwoordelijk is voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer.

'Water voorop!' Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de Europese kaderrichtlijn water (KRW) vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

- ▶ het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- ▶ er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- ▶ de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- ▶ de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- ▶ er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies;
- ▶ er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- ▶ de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebiedsspecifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staan streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- ▶ vasthouden, bergen, afvoeren;
- ▶ voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- ▶ vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- ▶ grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen ons beheersgebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies wonen/werken, landbouw en natuur is daarom in kaart gebracht en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in ons werkgebied.

5.2.4 Gemeente

De gemeente IJsselstein heeft drie zorgplichten op het gebied van riolering en grondwater:

- ▶ een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- ▶ een zorgplicht voor de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
- ▶ een zorgplicht voor het treffen van maatregelen in openbaar gemeentelijk gebied om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of te beperken.

Het Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2012 van de gemeente IJsselstein vormt het kader voor de invulling van de gemeentelijke zorgplichten. Het beleid ten aanzien van nieuwe rioleringsvoorzieningen is dat bij het ontwerp en de aanleg van de riolering rekening wordt gehouden met een duurzame oplossing voor de afvoer van hemelwater. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de volgende functionele eisen:

- ▶ alle percelen binnen het gemeentelijke gebied waar hemelwater vrijkomt waarvan men zich wenst te ontdoen, moeten van een rioolaansluiting zijn voorzien;

- ▶ voor zover rendabel, afkoppelen van schoon hemelwater zonder wateroverlast en ongewenste milieuverontreiniging te veroorzaken;
- ▶ adequate inzameling van hemelwater, voor zover de particulier niet redelijkerwijs in de verwerking kan voorzien.

5.3 Relevante waterhuishoudkundige aspecten

5.3.1 Bodemopbouw en geohydrologie

Het plangebied ligt in een omgeving met een venige ondergrond. Uit het door Econsultancy uitgevoerde bodemonderzoek (juni 2012) blijkt dat plaatselijk sprake is van een zandige bodemgrond tot maximaal 0,5 m –mv, voor het overige is sprake van venige klei. Volgens de informatie uit de Actuele Hoogtebestand Nederland varieert de hoogte van het maaiveld van circa 0,6 m + N.A.P. tot 0,7 m + N.A.P.

5.3.2 Geohydrologie

Het plangebied ligt in een gebied dat oorspronkelijk door bedijking van de rivier droog is gelegd. Door afwatering van deze rivierpolders is de bodem vervolgens gaan dalen, waarna verdere bemaling met windmolens en gemalen nodig was. Het grondwater valt onder het peilbeheer; wordt kunstmatig constant gehouden. Volgens het Stedelijk Waterplan IJsselstein varieert de grondwaterstand tussen de 0.40 tot 1.20 m –mv. Volgens het gemeentelijk rioleringsplan 2010-2012 is in dit deel van IJsselstein een drainage aanwezig. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op minder dan 0,4 m - mv.(bron: www.bodemdata.nl watertrappenkaart). Op basis van het bodemonderzoek blijkt dat de bodem plaatselijk een zandige bovengrond heeft, variërend van 0 tot 0.50 m –mv. Voor het overige is sprake van kleigronden. Infiltratie is in het plangebied niet mogelijk door de bodemsamenstelling en de hoge grondwaterstand. In het plangebied is geen grondwateroverlast aanwezig.

De voorkeursvolgorde is om het hemelwater te benutten, vast te houden, schoon hemelwater op het oppervlaktewater te lozen en als laatste in de gescheiden hemelwaterafvoer te brengen. Het plan is te kleinschalig om kosteneffectief het hemelwater te benutten, daarom is ervoor gekozen het hemelwater op oppervlaktewater te lozen. De ontwateringsdiepte dient volgens de beleidsregels van het Hoogheemraadschap minimaal 0,7 meter te zijn bij woningen met kruipruimte, bij woningen zonder kruipruimte is dit 0,3 m. Daarnaast adviseert het waterschap rekening te houden met een minimale drooglegging van 1 m. Bij verdere uitwerking van het plan wordt dit in acht genomen.

5.3.3 Oppervlaktewatercompensatie

Het waterschap hanteert het beleid dat bij een toename van meer dan 500 m², 15 % van het oppervlak gecompenseerd moet worden. In de onderstaande tabel is een berekening opgenomen over de toename van de verharding. Het oppervlak neemt in de nieuwe situatie niet toe. Het hemelwater dat op verharding valt, afneemt. Dit water is mogelijk licht vervuild als gevolg van verkeer en wordt via een zand- of slibafscheider op het bestaande rioleringsstelsel afgevoerd. In feite betekent dit een geringe ontlasting van de bestaande riolering.

Tabel 1a Overzicht van de nieuwe oppervlakten na planrealisatie Omroepplein

	Toekomstig opp. (m ²) bebouwd/verhard Circa	Bestaand oppervlak (m ²)	Verskil in m ²
Gebouw Omroepplein	(845+510=)1355	605	750
Verhardingen Omroepplein	1.415	1.630	-215
Totaal Omroepplein	2.770	2.235	535
Onverhard terrein Omroepplein	2.059	2.594	-535
Totaaloppervlak Omroepplein	4.829	4.829	0

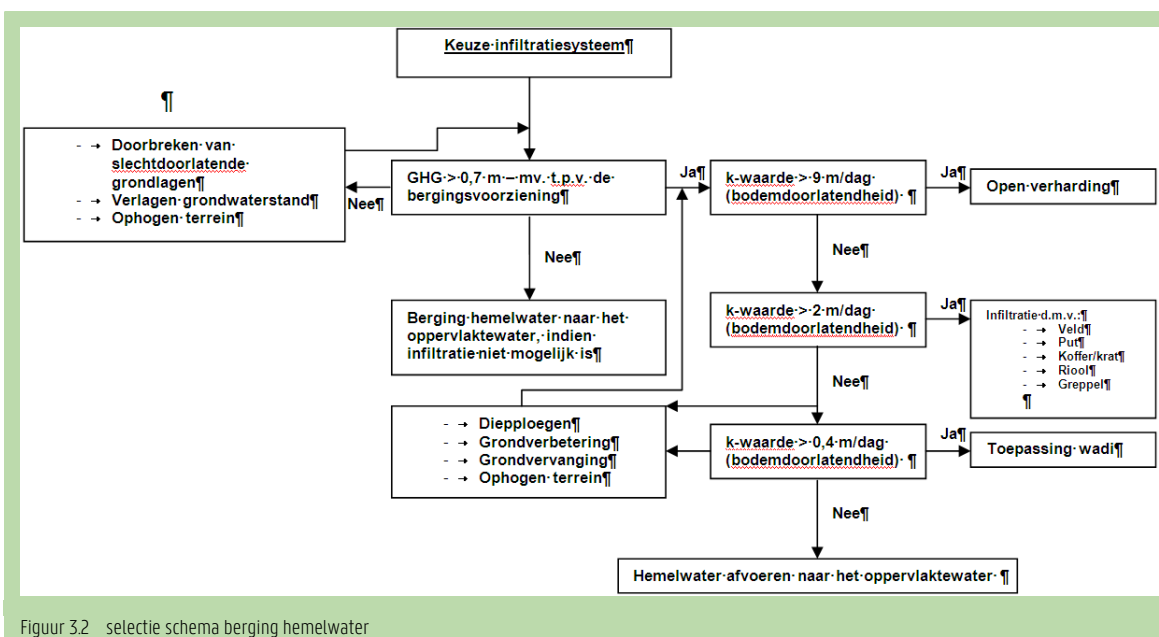
Figuur 5.1 Berekening Verhard oppervlak

De bebouwing neemt in oppervlakte toe. Voor het Omroepplein gaat het om een toename van 535 m². Op basis van de 15%-regel dient het oppervlaktewater met 80 m² te worden vergroot. Het plangebied ligt binnen hetzelfde peilgebied als Cape Kennedy, zodat de compensatie samen kan worden gevoegd. Dit betekent dat er in totaal 315 m³ gecompenseerd moeten worden. Dit water zal bij voorkeur worden gerealiseerd bij de watergang aan de noordoostzijde van de locatie Cape Kennedy, mocht dit niet haalbaar zijn dan vindt elders in het peilgebied compensatie plaats.

5.3.4 Berging hemelwater

Om een goede afweging te maken van de bergingsmogelijkheden van het hemelwater kan gebruikgemaakt worden van onderstaand selectieschema. Voor de planlocatie betekent dit zo veel mogelijk het hemelwater naar het oppervlaktewater brengen.

Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, dienen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) te worden toegepast voor dak, dakgoot en regenpijp indien hemelwater vanaf deze oppervlakken (in)direct wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater



Figuur 3.2 selectie schema berging hemelwater

5.4 Overleg Waterschap

Op 12 november 2012 heeft er overleg plaatsgevonden tussen de betrokken partijen (ontwikkelaar, woningbouwvereniging, gemeente en Waterschap). Het waterschap heeft in dit overleg te kennen gegeven akkoord te gaan met de watertoets voor het Omroepplein.

5.5 Conclusie

Ten behoeve van de ontwikkeling van het Omroepplein is sprake van een zeer geringe watercompensatie. De watercompensatie wordt samen met de compensatie ten behoeve van de ontwikkeling van Cape Kennedy, binnen het peilgebied gecompenseerd. Het afvoer van hemelwater gebeurt zo veel mogelijk naar het aanwezige oppervlaktewater in de omgeving. Voor wat betreft de riolering kan aangesloten worden op het bestaande systeem. Het verdiept parkeren wordt conform het advies van het Hoogheemraadschap waterdicht uitgevoerd.

hoofdstuk 6 Milieuaspecten

6.1 Bedrijven

6.1.1 Inleiding

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

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

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt er gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB).

6.1.2 Onderzoek

Door Schoonderbeek en Partners advies bv is ter plaatse van het Omroepplein een onderzoek uitgevoerd naar de milieuzonering. Dit onderzoek heeft als doel om vast te stellen of er vanuit de omgeving mogelijk hinder ontstaat naar de milieugevoelige objecten, de te realiseren woningen. De conclusies het rapport zijn in deze paragraaf opgenomen, het totale onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 1.

In de onderstaande figuur staan de resultaten van de inwaartse zonering ter plaatse van het Omroepplein weergegeven. De afstanden vanaf de bedrijven en inrichting tot aan het plangebied Omroepplein zijn allen groter dan de VNG richtafstanden. Op basis van deze zonering blijkt dat de te realiseren woningen op zodanige afstand van de bedrijven liggen, dat geen hinder te verwachten valt. Ook worden er geen bedrijven gehinderd in hun bedrijfsvoering.

Bestemming	Adres	SBI-2008 code	Milieu-categorie	VNG richtafstand	Afstand
Bron: <i>bestemmingsplan IJsselveld-Oost</i>					
Nutsgebouwen	Eurovisieplein	35-C1	2	30 meter	124 meter
Bijzondere doeleinden – (basisschool)	Hitteschild	852	2	30 meter	170 meter
Bijzondere doeleinden- (religieuze gebouw)	Hitteschild	9491	2	30 meter	215 meter
Winkels in een bouwlaag	Televisiebaan	47	1	10 meter	345 meter
Railverbinding – (tramstation)	Prins Willem Alexanderdijk	493	3.2	100 meter	225 meter
Bijzondere doeleinden – (basisschool)	Televisiebaan	852	2	30 meter	375 meter
Nutsgebouwen	Kameraplein	35-C1	2	30 meter	182 meter
Nutsgebouwen	Radioplein	35-C1	2	30 meter	160 meter
Bron: <i>voorontwerp bestemmingsplan Noord-oost</i>					
Detailhandel	De Clinckhoeff	47	2	30 meter	97 meter
Maatschappelijk (multifunction.centrum Sterrenwacht)	Miranda	94991-A	2	30 meter	169 meter
Bedrijf	Oranje Nassaulaan	35-C1	2	30 meter	142 meter
Maatschappelijk (IJsselhal)	Oranje Nassaulaan	931-A	3.1	50 meter	60 meter
Kantoor (Provides)	Zomerdijk 14	461	1	10 meter	333 meter
Bedrijf (bedrijventerrein)	Zomerdijk	diverse	Max. 3.2	100 meter	382 meter
Bedrijf (houthandel)	Utrechtseweg	4673-1	3.1	50 meter	400 meter

Figuur 6.1 Resultaten inwaartse milieuzonering Omroepplein

6.1.3 Conclusie

Uit de inwaartse zonerings blijkt dat de milieubelastende bestemmingen in de omgeving geen hinder geven aan de te realiseren woningen in het plangebied. Concluderend uit het bovenstaand kan worden gesteld dat er in het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

6.2 Bodemkwaliteit

6.2.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is ten dienste van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

De provincie hanteert als richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen in ieder geval het eerste deel van een verkennend bodemonderzoek moet worden verricht. Dit is het historisch onderzoek. Als uit dit onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

6.2.2 Onderzoek

Er is geen sprake van een functiewijziging, maar een project als deze wordt bij voorkeur op schone grond gerealiseerd. Ter plaatse van het plangebied is derhalve een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Hieronder staan de belangrijkste conclusies uit het onderzoeksrapport opgenomen. Het gehele rapport, d.d. 29 juni 2012, van Econsultancy is als Bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De bovengrond bestaat afwisselend uit, zwak siltig, zwak grindig, matig grof zand en matig tot sterk zandige klei. De ondergrond bestaat uit zwak tot matig zandige klei. Er zijn op basis van de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Ter plaatse van de oostelijke gevel van het bestaande flatgebouw bevindt zich het tracé van een voormalige sloot. Zowel binnen dit tracé als ter plaatse van het overige deel van de locatie zijn zintuiglijk zijn in de grond geen verontreinigingen aangetroffen. Zowel de bovengrond als de ondergrond zijn analytisch licht verontreinigd met nikkel. De nikkelgehalten bevinden zich onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarde.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De aangetoonde lichte metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater. Gelet op het regionale karakter van de lichte metaalverontreinigingen in het grondwater, alsmede het feit dat de aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond in gehalten onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarde voorkomen, kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

6.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling, de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan als voldoende worden beschouwd. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

6.3 Luchtkwaliteit

6.3.1 Beleidskader

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' (2007) bevat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL-programma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De Wet milieubeheer (artikel 5.12 en verder) vormt de juridische grondslag voor het NSL. Daarnaast zijn de volgende 2 besluiten relevant: het Besluit derogatie en het Besluit maatregelen richtwaarden. Deze beide besluiten zijn op 1 september 2009 in werking getreden, met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 2009.

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Met name doordat projecten waarvan vastgesteld is dat deze 'Niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM¹⁰) of stikstofdioxide (NO²). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM¹⁰ als NO².

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term "niet in betekende mate". De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3000 woningen.

6.3.2 Onderzoek en conclusie

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in herstructurering. Er worden wel meer nieuwe woningen gebouwd dan dat er in de huidige situatie aanwezig zijn. Het aantal verkeersbewegingen zal derhalve iets toenemen. Het project valt echter onder de NIBM regeling. Verder onderzoek is dan ook niet noodzakelijk en het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

6.4 Geluid

6.4.1 Inleiding

Om woningbouwplannen te kunnen ontwikkelen moet met het onderzoek moet worden aangetoond dat er geen geluidsniveaus voorkomen die hoger zijn dan de voorkeurswaarden van 48 dB. Indien niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dient inzichtelijk te worden gemaakt of door het toepassen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen de berekende waarden tot de voorkeursgrenswaarde terug te dringen zijn. Als dit niet mogelijk is of als dit stuit op bezwaren in het kader van bijvoorbeeld de verkeersveiligheid of van stedenbouwkundige aard, kunnen hogere waarden aangevraagd worden tot maximaal 63 dB.

6.4.2 Beleidskaders

In de Wet geluidhinder zijn zones langs wegen aangegeven die worden beschouwd als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zonebreedtes zijn zo bepaald dat buiten de zones over het algemeen geen geluidsniveaus voorkomen die hoger zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en de situering binnen of buiten de bebouwde kom. Ter bepaling van de zonebreedte wordt onderstaande tabel gebruikt. Daarbij moet worden aangemerkt dat 30 km/h wettelijk gezien geen geluidzone kent.

- Aantal rijstroken	- Buitenstedelijk gebied	- Binnenstedelijk gebied
- 5 of meer	- 600 m	- 350 m
- 3 of 4	- 400 m	- 350 m
- of 2	- 250 m	- 200 m

6.4.3 Onderzoek

De nieuwe appartementengebouwen liggen binnen de bebouwde kom. Voor de nieuwe gebouwen geldt dat er in de zin van de Wet geluidhinder sprake is van een:

- ▶ buitenstedelijk gebied tengevolge van de situering ten opzichte van de rijksweg A2;
- ▶ stedelijk gebied tengevolge van de situering ten opzichte van alle overige wegen.

Het plangebied ligt in de geluidzones van De Baan/Oranje Nassaulaan, de Televisiebaan en de sneltram Utrecht-IJsselstein. Overige wegen zijn niet relevant. Door Schoonderbeek en Partners is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op het nieuwe appartementengebouw. Het volledige onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder zijn de conclusies van het onderzoek opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op het appartementengebouw aan het Omroepplein, ten gevolge van zowel De Baan, Televisiebaan als de sneltram, hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De ten hoogst toelaatbare geluidbelasting (63 dB) wordt niet overschreden.

Voor het appartementengebouw geldt dat de gecumuleerde geluidbelasting, overeenkomstig het gemeentelijke beleid, dermate hoog is dat er aanvullende geluideisen gelden, zoals het hebben van een geluidluwe gevel en balkons en verblijfsruimten aan deze geluidluwe gevels. Uit het onderzoek blijkt dat veel nieuwe appartementen geen geluidluwe gevel hebben.

Gezien de situatie van het bouwplan (drukke wegen rondom) en de hoge geluidbelastingen zijn er geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woningen te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Om deze woningen te kunnen realiseren moet de gemeente IJsselstein hogere waarden, ten gevolge van het verkeerslawaai vaststellen en vastleggen in het kadaster. Tevens zal de gemeente IJsselstein, moeten afwijken van haar geluidbeleid ten aanzien van de eisen die betrekking hebben op de geluidluwe gevel en het hebben van een balkon of verblijfsruimte aan deze geluidluwe gevel.

6.4.4 Conclusie

De geluidbelasting op de nieuwe woningen overschrijdt de voorkeurgrenswaarde. Gezien de situatie van het bouwplan is het treffen van geluidreducerende maatregelen niet mogelijk. Om deze woningen te kunnen realiseren moet de gemeente IJsselstein hogere waarden, ten gevolge van het verkeerslawaai vaststellen en vastleggen in het kadaster. Het ontwerp besluit hogere waarden dient gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

6.5 Externe veiligheid

6.5.1 Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

- ▶ het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- ▶ het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het plaatsgebonden risico rond inrichtingen en langs transportroutes waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen/verwerkt respectievelijk vervoerd.

6.5.2 Beleidskaders

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

6.5.3 Onderzoek

Door Schoonderbeek en partner advies bv is ter plaatse van het Omroepplein een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. Dit onderzoek heeft als doel om een uitspraak te kunnen doen over eventuele knelpunten op het vlak van externe veiligheid en of voor het initiatief verder (kwantitatief) onderzoek nodig is op dit vlak. Met de quickscan zijn risicobronnen in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd, voor zover het plangebied zich binnen hun invloedsgebied bevindt. De conclusies het rapport zijn in deze paragraaf opgenomen, het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 4.

Risicovolle inrichtingen

Uit de gegevens van de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied een inrichting is gelegen, maar dat die in het kader van dit onderzoek niet relevant is. Dit vanwege de ruime afstand tussen het bedrijf en de plangebieden.

Buisleidingen

Aan de hand van de risicokaart van de provincie Utrecht is afgeleid dat op meer dan 280 meter van de plangebieden een buisleiding c.q. aardgasleiding ligt met een beperkte diameter en werkdruk. Op grond van de diameter en werkdruk is deze buisleiding voor de plangebieden niet relevant. De risicokaart is weergegeven in figuur 6.2.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Wegtransport

Het plangebied liggen binnen de bebouwde kom, waar vervoer van gevaarlijke stoffen niet wordt toegestaan. Alleen wanneer aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan kan de gemeente een ontheffing verlenen. In de omgeving van het plangebied ligt geen route gevaarlijk stoffen.

Transport over water

In de onmiddellijke nabijheid van het plangebied bevindt zich geen vaarweg. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water is daarom niet aan de orde.

Railverkeer

Binnen een afstand van 1 kilometer van het plangebied ligt geen spoorweg. Met het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor hoeft geen rekening te worden gehouden.

Vliegverkeer

Het plangebied ligt niet in een beperkingengebied, luchtverkeer is daarom niet relevant.



Figuur 6.2. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

6.5.4 Conclusie

Samenvattend kan op basis van de uitgevoerde quickscan externe veiligheid voor de bouwplan aan het Omroepplein worden geconcludeerd, dat er vanwege externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen bestaan. Vervolgonderzoek of een verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

hoofdstuk 7 **Flora en Fauna**

7.1 **Beleidskaders**

7.1.1 **Vogel- en Habitatrichtlijnen**

De vogelrichtlijn beschermt vogelsoorten die zijn genoemd in Bijlage I van de richtlijn. De Habitatrichtlijn omvat naast de bescherming van planten en dieren in gebieden die worden aangeduid als Habitatgebied, ook de bescherming van verschillende planten- en diersoorten op zich. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn samengevoegd in "Natura 2000". Het plangebied valt niet binnen een Natura 2000 gebied; evenmin ligt een Natura 2000 gebied in de directe omgeving van het plangebied.

7.1.2 **Ecologische Hoofdstructuur**

De belangrijkste peiler van het natuurbeleid van de provincie is het streven naar een samenhangend netwerk van natuurgebieden: de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en zogenaamde ecologische verbindingzones. Het doel van de EHS is het behoud van onze inheemse flora en fauna.

De deelgebieden van de voorgenomen ontwikkeling zijn volgens de ruwe begrenzing van de provincie Utrecht gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als EHS met de bestemming nieuwe natuur. Dit is opgenomen in de Ontwerp structuurvisie van de Provincie Utrecht, die in april en mei 2012 ter visie heeft gelegen.

In de Barro worden regels met betrekking tot de EHS voorgeschreven. Deze regels werken door in de Provinciale Verordening. De Provinciale Verordening stelt dat ingrepen zonder significante gevolgen en uitbreidingen van geringe omvang binnen de EHS mogelijk zijn. Daarbij moet vooral gedacht worden aan uitbreiding van reeds in het gebied aanwezige functies.

7.1.3 **Flora- en faunawet**

De Flora- en faunawet (Ffw) heeft als doel de in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten worden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden:

- ▶ Door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen;
- ▶ Kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermde leefomgeving;
- ▶ Een soort kan opgenomen worden op de Rode Lijst. Voor de soorten die op deze lijst staan is de overheid verplicht speciale beschermingsmaatregelen te treffen.

7.2 **Onderzoek**

7.2.1 **Quick scan**

Econsultancy heeft, een quickscan flora en fauna uitgevoerd aan de locatie Omroepplein te IJsselstein. De quick scan is uitgevoerd om aan te tonen dat er geen beschermde diersoorten worden aangetast met de voorgenomen ontwikkeling. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies opgenomen, het gehele onderzoek is als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Voorgenomen ingreep

De initiatiefnemer is voornemens de portiekflat te slopen en vervolgens nieuwbouw van etagewoningen te realiseren. De openbare terreindelen rondom het flatgebouw worden daartoe deels heringericht. Ten behoeve van de herontwikkeling wordt mogelijk een deel van de essen bosschage bij locatie Omroepplein gekapt.

Waarnemingen en te verwachten soorten

Tijdens het veldbezoek zijn in de tuinen van het flatgebouw enkele mezenkasten aangetroffen. Tevens geldt dat de beplanting op de onderzoekslocatie onderkomen biedt aan algemeen voorkomende broedvogels. In de bosschages kunnen muizensoorten en egels voorkomen. De onderzoekslocatie vormt een geschikt landhabitat (met name tussen de begroeiing en takkenhopen in de bosschages) voor algemene amfibieën. Het flatgebouw is in principe geschikt als verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet

Ten aanzien van de nestkasten geldt dat de kasten verwijderd dienen te worden buiten het broedseizoen. Bomenkap in de essen bosschage is niet zondermeer mogelijk in verband met aanwezigheid van roek. Geadviseerd wordt de groeiplaats van daslook en de nesten van roek te behouden. Indien de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot algemeen voorkomende broedvogels.

Algemene zorgplicht

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht wordt geadviseerd bij het verwijderen van het snoeiafval rekening te houden met aanwezigheid van amfibieën. De aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om weg te komen. Het verwijderen van takkenhopen dienen daarom bij voorkeur niet worden uitgevoerd tijdens de winter (december tot maart). De winterperiode is voor de soortgroep de meest gevoelige periode, aangezien zij dan in winterslaap zijn.

Gebiedsbescherming

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Noodzaak tot nader onderzoek

Het kan niet op voorhand worden uitgesloten dat gewone dwergvleermuis gebruik maken van de bebouwing op de onderzoekslocatie. Door de uitvoering van nader onderzoek binnen het geschikte seizoen kan dit vastgesteld worden. Dit onderzoek is beschreven in paragraaf 7.3.

7.3 Aanvullend onderzoek vleermuizen

Econsultancy heeft een vleermuisonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het Omroepplein. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport beschreven, het gehele onderzoeksrapport is bijgevoegd als Bijlage 6.

Functie van de onderzoekslocatie voor vleermuizen

Het flatgebouw op de locatie Omroepplein heeft een verblijfsfunctie voor een enkele gewone dwergvleermuis, vermoedelijk een mannetje. Aangezien in het najaar ter plaatse geen baltsactiviteit is aangetoond gaat het om de functie zomerverblijf. Het is mogelijk dat dit zomerverblijf slechts sporadisch wordt gebruikt en dat er in de omgeving meerdere verblijfplaatsen door deze gewone dwergvleermuis in gebruik zijn. Een zomerverblijfplaats wordt beschouwd als vaste rust- of verblijfplaats die eveneens als winterverblijfplaats door gewone dwergvleermuis gebruikt kan worden.

Noodzaak tot aanvragen van een ontheffing

Formeel is er bij sloop van het gebouw op de locatie Omroepplein sprake van aantasting van een vaste rust- of verblijfplaats van een gewone dwergvleermuis, en daarmee een potentiële overtreding van de Flora- en faunawet. Een dergelijke overtreding is te voorkomen door het treffen van maatregelen. Gelet op de geringe ecologische impact die de ingreep op de soort heeft is het aanvragen van een ontheffing niet strikt noodzakelijk, zolang gewerkt wordt op een wijze die het doden van het individu voorkomt en die voorziet in het behoud van de functie die het gebied voor de soort heeft. Afgezien van een vleermuisvriendelijke sloop, zal de nieuwbouw geschikt moeten zijn als verblijfplaats voor de soort. Tussentijdse mitigatie is niet noodzakelijk. De omliggende flatgebouwen zijn evenzeer geschikt voor de soort om te verblijven als het pand is gesloopt. Econsultancy adviseert om middels een ecologisch werkprotocol vast te leggen wat de te volgen werkwijze zal zijn die overtreding van de Flora- en faunawet voorkomt. In het ecologisch werkprotocol wordt vastgelegd op welke wijze wordt voorkomen dat er schade aan de gewone dwergvleermuis optreedt en hoe in de nieuwbouw wordt voorzien in nieuwe

verblijfmogelijkheden voor de soort. Het werkprotocol dient onder de aandacht van de uitvoerende partijen worden gebracht. Econsultancy adviseert om van de gemeente IJsselstein goedkeuring op de te volgen werkwijze te verkrijgen.

7.4 Conclusie

De voorgenomen ingreep leidt tot aantasting van het groen en de bosschages rondom het Omroepplein. Deze bosschage mag niet zondermeer gekapt worden in verband met de aanwezigheid van de roek. Geadviseerd wordt om deze dan ook te laten staan. Met aanvullend onderzoek is aangetoond dat het Omroepplein een zomerverblijfplaats is voor de beschermde gewone dwergvleermuis. Omdat ontheffing niet strikt noodzakelijk is dient in een ecologisch werkprotocol wordt vastgelegd op welke wijze wordt voorkomen dat er schade aan de gewone dwergvleermuis optreedt en hoe in de nieuwbouw wordt voorzien in nieuwe verblijfsmogelijkheden voor de soort. Voorts wordt geadviseerd om het verwijderen van takkenhopen bij voorkeur niet uit te voeren tijdens de winter (december tot maart) en de nestkasten te verwijderen buiten het broedseizoen.

hoofdstuk 8 **Uitvoerbaarheid**

8.1 **Economische uitvoerbaarheid**

Bij ontwikkelingen die middels een omgevingsvergunning, waarbij dit document de onderbouwing van vormt, mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderszins zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Er is bij deze ontwikkeling sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. De ontwikkelaar neemt de bouwrijpe grond af van de gemeente. De gemeente verzorgt de grondexploitatie. Hierdoor is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De overeenkomst wordt afgesloten voorafgaand aan de ter visie legging van deze ruimtelijke onderbouwing.

8.2 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Volgens het Awb afdeling 3.4 zal het ontwerp bestemmingsplan IJsselstein, met deze ruimtelijke onderbouwing in de bijlage, gedurende de zes weken ter inzage liggen. Zienswijzen op de omgevingsvergunning kunnen derhalve gelijktijdig met het bestemmingsplan worden ingediend. De ruimtelijke onderbouwing zal de procedure van het bestemmingsplan volgen.

Het bestemmingsplan Noordoost heeft eerder 6 weken als voorontwerp ter inzage gelegen. De ontwikkeling van het Omroepplein was daarin ter voorbereiding als wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Geen van de binnengekomen inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van het Omroepplein.

hoofdstuk 9 **Overzicht Bijlagen**

- ▶ Bijlage 1: Onderzoek Milieuzonering, Schoonderbeek en Partners, 23 juli 2012, kenmerk: 20120106C.N01
- ▶ Bijlage 2: Verkennend Bodemonderzoek, Econsultancy, 29 juni 2012, Rapportnummer: 12025287
- ▶ Bijlage 3: Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï, Schoonderbeek en Partners, 14 december 2012, kenmerk: 20120106A.R 01
- ▶ Bijlage 4: Onderzoek Externe Veiligheid, Schoonderbeek en partners, 24 juli 2012, kenmerk: 20120106B.N01a
- ▶ Bijlage 5: Quicksan Flora en Fauna, Econsultancy, 9 juli 2012, rapportnummer: 120252895
- ▶ Bijlage 6: Vleermuizenonderzoek, Econsultancy, 9 oktober 2012, Rapportnummer: 12065808

