



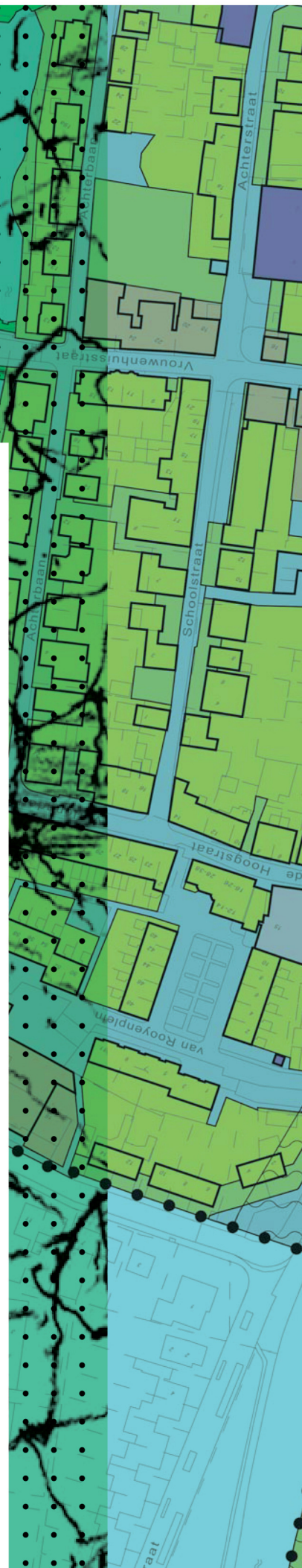
**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
CAPE KENNEDY
GEMEENTE IJSSELSTEIN**

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

Cape Kennedy

Opdrachtgever

Gemeente IJsselstein - Provides

Documentnaam

868_Cape Kennedy_20130125_RhK_RO_Concept ontwerp

Datum

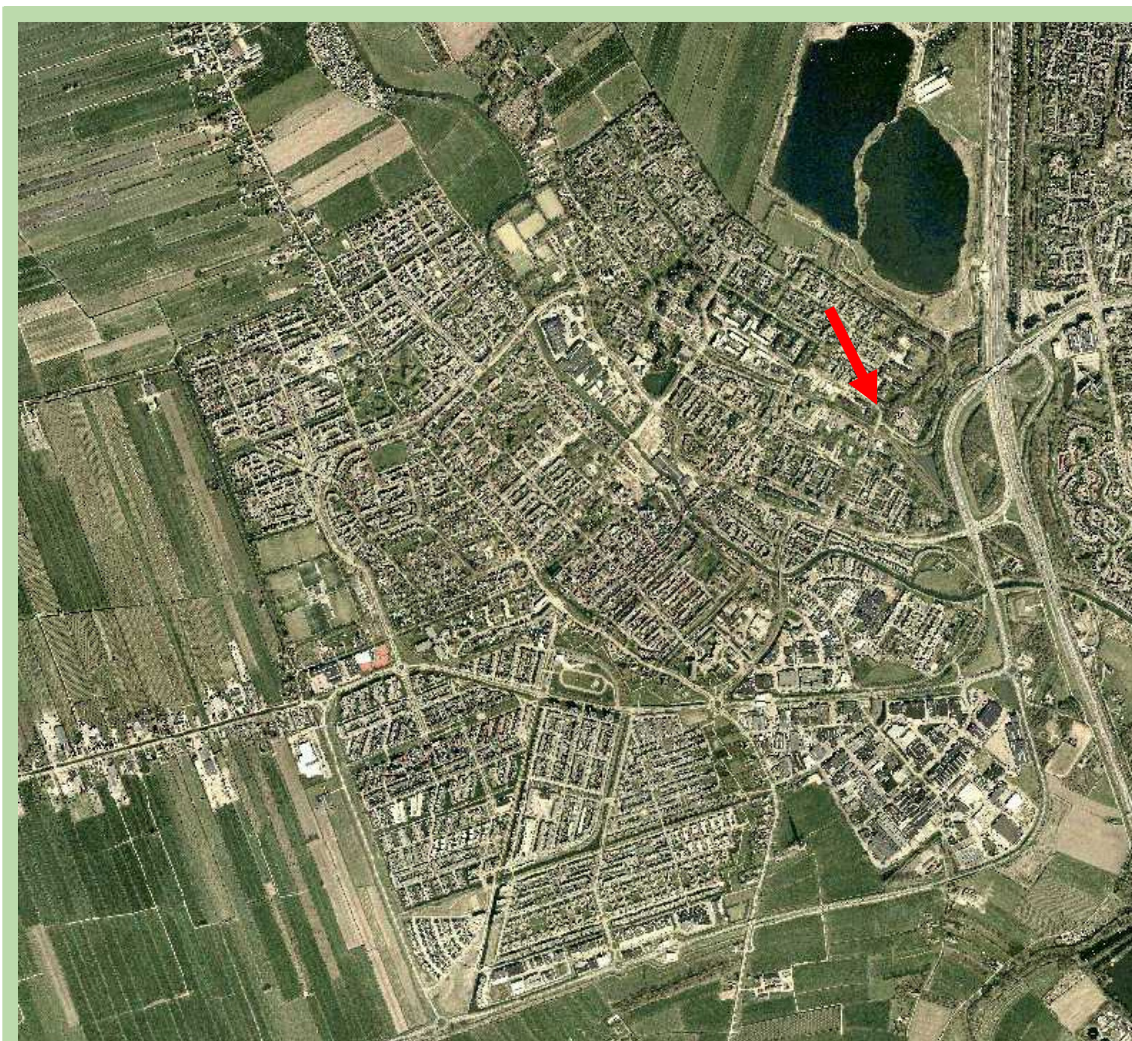
28-1-2013

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Aanleiding	1
1.3	Ligging projectgebied	1
1.4	Geldende planologische situatie	2
1.5	Leeswijzer	2
hoofdstuk 2	Visie ruimtelijke ontwikkeling	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	4
hoofdstuk 3	Beleid	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijke beleid	8
hoofdstuk 4	Cultuurhistorie en archeologie	13
4.1	Beleidskaders	13
4.2	Cultuurhistorie	13
4.3	Archeologie	13
4.4	Conclusie	14
hoofdstuk 5	Watertoets	15
5.1	Inleiding	15
5.2	Beleid	15
5.3	Relevante waterhuishoudkundige aspecten	17
5.4	Overleg Waterschap	18
5.5	Conclusie	18
hoofdstuk 6	Milieuaspecten	19
6.1	Bedrijven	19
6.2	Bodemkwaliteit	20
6.3	Luchtkwaliteit	21
6.4	Geluid	21
6.5	Externe veiligheid	22
hoofdstuk 7	Flora en Fauna	25
7.1	Beleidskaders	25
7.2	Onderzoek	25
7.3	Aanvullend onderzoek Vleermuizen	26
7.4	Conclusie	26

hoofdstuk 8	Uitvoerbaarheid	27
8.1	Economische uitvoerbaarheid	27
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
hoofdstuk 9	Overzicht Bijlagen	29

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 'Cape Kennedy'. 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 meelopen. Het bestemmingsplan heeft reeds 6 weken als voorontwerp ter inzage gelegen, Cape Kennedy was tijdens deze fase als wijzigingsgebied in het bestemmingsplan opgenomen. Nu het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gaat en het ontwikkelingsplan voldoende uitgekristalliseerd is, wordt het projectgebied als directe bestemming in het bestemmingsplan 'Noordoost' opgenomen. Parallel aan de ontwikkeling van Cape Kennedy loopt de ontwikkeling van het Omroepplein. Ook het Omroepplein was als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan 'Noordoost', en wordt nu als directe bestemming opgenomen.

In dit hoofdstuk worden de aanleiding, de ligging van het projectgebied en leeswijzer van deze ruimtelijke onderbouwing uiteen gezet.

1.2 **Aanleiding**

De locatie Cape Kennedy maakt onderdeel uit van de zuidrand van IJsselveld. De gehele wijk IJsselveld staat momenteel voor een herstructurering en daartoe is in 2011 de structuurvisie IJsselveld – Oost vastgesteld. In deze structuurvisie is Cape Kennedy als stedenbouwkundig accent opgenomen, omdat Cape Kennedy een entree functie heeft. De bestaande, verouderde bebouwing, zal worden gesloopt en daar worden nieuwe woningen voor terug gebouwd.



Figuur 1.2 Plangrens Cape Kennedy

1.3 **Ligging projectgebied**

Cape Kennedy is een locatie in het noordoosten van de kern IJsselstein, in de zuid oosten 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 begrenzing opgenomen. Grofweg worden de grenzen van het plangebied als volgt gevormd:

- ▶ Noordwestkant: De ruimtevaartbaan vormt de plangrens in het noordwesten;
- ▶ Noordoostkant: Ten noordoosten van het plangebied staan flats aan de straat de Landingsplaats gesitueerd. De grens met deze flats vormt de grens in het noorden.

- ▶ Zuidoostkant: In het zuidoosten wordt het gebied begrenst door de langzaamverkeersverbinding de Randdijk;
- ▶ Zuidwestkant: In het zuidwesten vormt de Europalaan de plangrens.

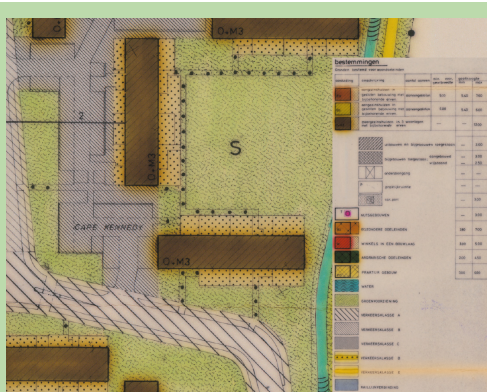
1.4 Geldende planologische situatie

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het projectgebied 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 woondoelende: '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 voorontwerp bestemmingsplan 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 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**

Cape Kennedy is een hoogbouwlocatie in het uiterste oosten van IJsselstein Noordoost en heeft een entreefunctie, omdat het in het zicht van de afslag van de A2 ligt. De locatie vormt een onderdeel van het wooncomplex In IJsselstein Noordoost met stempels in de vorm van (portiek)flats. De flat in het plangebied bestaat uit 4 lagen er zitten circa 20 appartementen in het complex gevestigd. Ten oosten en zuiden van het flatgebouw zijn groenstroken gelogen, met aan de randen bomen. Ten noorden van het flatgebouw is een parkeerplaats gelegen, hier vind 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 Cape Kennedy momenteel geen entreefunctie uit, terwijl dit wel de bedoeling 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



Figuur 2.2 De te slopen flat gezien vanuit de Europalaan

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Bebouwing

In de onderstaande afbeeldingen staat een toekomstige situatieschets van het Cape Kennedy 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 voornemen 64 appartementen in goedkope en middeldure sector te realiseren. De toekomstige bebouwing heeft een toren en een vleugel. De vleugel bestaat uit 5 lagen, de toren uit 13 lagen. Onder het gebouw wordt een half - verdiepte parkeergarage gerealiseerd ten behoeve van parkeren. In het bestemmingsplan is dit vertaald in een maximale bouwhoogte van 42 meter voor de toren, en van 18 meter voor de vleugel.

Rondom het gebouw worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Een nadere toelichting op het parkeren is in paragraaf 2.2.3 opgenomen. In het overige deel van de openbare ruimte worden groenvoorzieningen gerealiseerd.



2.2.2 Verkeer

De verkeerssituatie bij Cape Kennedy zal en opzichte van de bestaande situatie nauwelijks wijzigen. Ten opzichte van de bestaande situatie worden er ongeveer 42 woningen toegevoegd. Momenteel kent de Televisiebaan, de ontsluitingsweg van Cape Kennedy, geen capaciteitsproblemen. De toename van 42 woningen zal derhalve niet leiden tot een ingrijpende verandering aan het verkeerssysteem rondom Cape Kennedy.

2.2.3 Parkeren

Het parkeren wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Op maaiveld worden 45 parkeerplaatsen gerealiseerd, daarnaast worden er nog 64 parkeerplaatsen in een half verdiepte parkeergarage gerealiseerd. In totaal voorziet de ontwikkeling in 109 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). In totaal moeten er $(1,7 \text{ parkeerplaats} * 64 \text{ woningen} =) 109$ parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Door het realiseren van de 109 voorziene parkeerplaatsen wordt derhalve exact aan de norm voldaan. Ook wordt voldaan aan de norm uit de structuurvisie om per woning 1 gebouwde parkeergarage te realiseren.



Figuur 2.3 Foorprint toekomstige situatie Cape Kennedy

hoofdstuk 3 **Beleid**

De doelstelling van deze omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning 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 Cape Kennedy 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 Cape Kennedy 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". Cape Kennedy is hier, samen met Het Omroepplein, 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 Cape Kennedy 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:

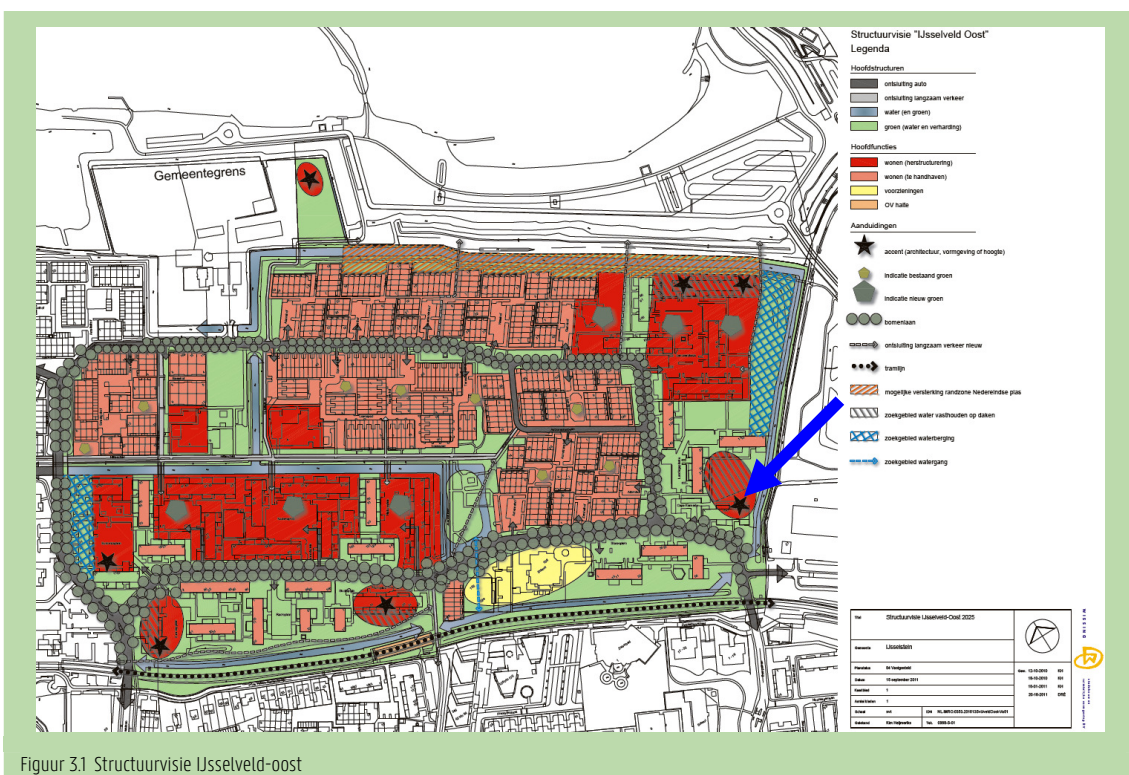
- ▶ vastleggen van de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten vanuit de Ontwikkelingsvisie;
- ▶ een structuurvisie met een flexibel karakter, waarin de kaders voor de gebiedsontwikkeling voor een lange termijn worden vastgelegd;

- ▶ 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 evenwichtigere 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.

In de structuurvisie wordt ook aandacht besteed aan andere relevante thema's zoals milieuaspecten, water en bouwhoogten. Deze thema's worden zo goed mogelijk ingepast in de ontwikkeling en vormen geen belemmering. De bij de structuurvisie horende plankaart staat weergegeven in figuur 3.1.. Het plangebied is daarin met een blauwe pijl aangewezen.



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 Cape Kennedy, samen met de ontwikkeling van het Omroepplein, de eerste stap naar een verbetering van de wijk IJsselveld-Oost, de hoofddoelstelling van de structuurvisie. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van Cape Kennedy 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 toe te stane 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 "hoog"bouw, waaronder verstaan wordt meer dan vijf bouwlagen. De denklijnen, 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, zie figuur 3.2. De locatie Cape Kennedy valt binnen uitwerkingsgebied III: de A2-zone.



Figuur 3.2 Uitwerkingsgebieden hoogbouw (bron: Nota bouwhoogten gemeente IJsselstein)

Conclusie

Cape Kennedy is gelegen binnen het uitwerkingsgebied de A2 zone. In dit uitwerkingsgebied zijn incidenteel accenten mogelijk van 11 tot 12 lagen. Met de ontwikkeling van Cape Kennedy, waar een dergelijke bouwhoogte voorzien is, wordt invulling gegeven aan dit beleid. Daarnaast geeft de ontwikkeling ook invulling aan de andere denklijnen uit de Nota Bouwhoogten. 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 Cape Kennedy 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 waardes 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 lage verwachting ligt. De voorwaarde bij deze zone is: Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 10 ha, die tevens dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld, dient nader onderzoek plaats te vinden. De bodemingreep ten behoeve van de ontwikkeling van Cape Kennedy zijn niet groter dan 10 ha. 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 Cape Kennedy 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 waterspecten 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. Voor de Cape Kennedy geldt een toename verharding van 505 m², waarvoor het hemelwater via zand-of slibafscheider op de riolering dient te worden gebracht. De bestaande riolering is qua capaciteit toereikend.

Tabel 1b Overzicht van de nieuwe oppervlakten na planrealisatie Cape Kennedy

	Toekomstig opp. (m ²) bebouwd/verhard circa	Bestaand oppervlak (m ²)	Vershil in m ²
Gebouw Cape Kennedy	(845+825=)1.670	610	1.060
Verhardingen Cape Kennedy	1.195	690	505
Totaal Cape Kennedy	2.865	1.300	1.565
Onverhard terrein Cape Kennedy	2.288	3.853	-1.565
Totaal oppervlak Cape Kennedy	5.153	5.153	0

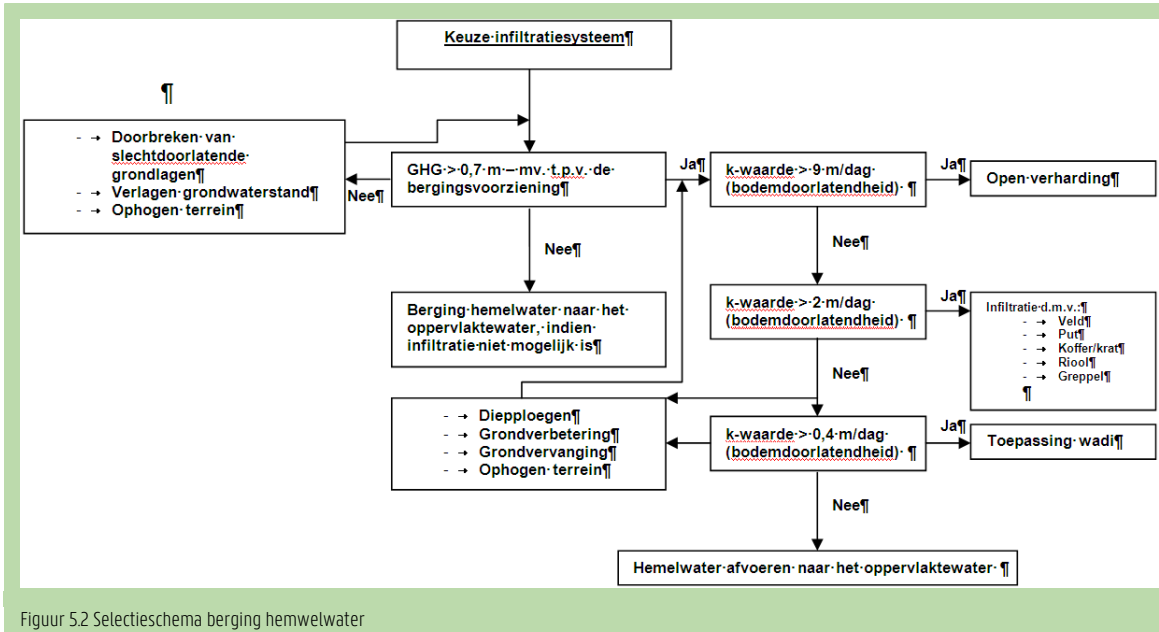
Figuur 5.1 Berekening verhard oppervlak

De bebouwing neemt in oppervlakte toe. Voor Cape Kennedy gaat het om een toename bebouwd van 1.565 m². Op basis van de 15%-regel dient het oppervlaktewater met 235 m² te worden vergroot. Het plangebied ligt binnen hetzelfde peilgebied als het Omroepplein, zodat de compensatie samen kan worden gevoegd. Dit betekent dat er in totaal 315 m² 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 oppervlakten (in)direct wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater



Figuur 5.2 Selectieschema 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 Cape Kennedy.

5.5 Conclusie

Ten behoeve van de ontwikkeling van Cape Kennedy is sprake van een zeer geringe watercompensatie. De watercompensatie wordt samen met compensatie ten behoeve van de ontwikkeling van het Omroepplein, 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 Partnier Advies bv is ter plaatse van Cape Kennedy 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 Cape Kennedy weergegeven. De afstanden vanaf de bedrijven en inrichting tot aan het plangebied Cape Kennedy zijn allen groter dan de VNG richtafstanden. Daarnaast zit ten oosten van het plangebied, aan de Randdijk, een bedrijfsbestemming met volkstuinen gevestigd. Dit is geen bedrijfsmatige bestemming en komt niet voor in de lijst van activiteiten van de VNG handreiking. Er wordt geen hinder verwacht vanuit de volkstuinen.

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
<i>Bron: bestemmingsplan IJsselveld-Oost</i>					
Nutsgebouwen	Televisiebaan	35-C1	2	30 meter	135 meter
Bijzondere doeleinden – (basisschool)	Televisiebaan	852	2	30 meter	133 meter
Winkels in een bouwlaag	Televisiebaan	47	1	10 meter	243 meter
Railverbinding – (tramstation)	Prins Willem Alexanderdijk	493	3.2	100 meter	320 meter
<i>Bron: voorontwerp bestemmingsplan Noordoost</i>					
Maatschappelijk (religieuze gebouw)	Randdijk	9491	2	30 meter	61 meter
Maatschappelijk (basisschool)	Duitslandstraat	852	2	30 meter	94 meter
Recreatie-Dagrecreatie (zwembad)	Zwitserlandstraat	931-1	3.1	50 meter	71 meter

Figuur 6.1 Resultaten inwaartse milieuzonering Cape Kennedy

6.1.3 Conclusie

Uit de inwaartse zonering 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 functiewijzigingen, maar een project als deze wordt bij voorkeur op een schone grond gerealiseerd. Ter plaatse van het projectgebied is derhalve een verkennend bodem onderzoek 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 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.

Ten zuiden van de onderzoeklocatie bevindt zich het tracé van een voormalige sloot. Tijdens onderhavig onderzoek zijn in verband met de aanwezigheid van dit voormalige sloottracé nabij de onderzoeklocatie aanvullend 2 boringen verricht langs de zuidelijke locatielgrens. Zowel binnen dit locatiedeel als ter plaatse van het overige deel van de locatie zijn zintuiglijk zijn in de grond geen verontreinigingen aangetroffen.

De bovengrond is analytisch licht verontreinigd met nikkel en PAK. De ondergrond is analytisch licht verontreinigd met nikkel. De aangetoonde PAK- en 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 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 ten gevolge van de situering ten opzichte van de rijksweg A2;
- ▶ stedelijk gebied ten gevolge van de situering ten opzichte van alle overige wegen.

Het plangebied ligt in de geluidzones van de rijksweg A2, N210, Europalaan, Ruimtevaartbaan, Televisiebaan en 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 de Cape Kennedy, ten gevolge van zowel de rijksweg A2, N210, Televisiebaan, Europalaan als sneltram, hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De ten hoogst toelaatbare geluidbelasting (63 dB) wordt niet overschreden. Alleen de geluidbelasting ten gevolge van de Ruimtebaan zal lager zijn dan de voorkeurswaarde.

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 Cape Kennedy 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. aardgastleiding 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.

Verder ligt ten oosten van het plangebied (Cape Kennedy), op 380 meter afstand, de Rijksweg A2 waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. De A2 heeft geen 10-6 contour. Voor het groepsrisico is LF3 bepalend en die categorie heeft een invloedsgebied van 355 meter (conform HART). Het invloedsgebied reikt daarmee niet tot over het (dichtst bij gelegen) plangebied. Op basis daarvan is er geen effect op het groepsrisico te verwachten.

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

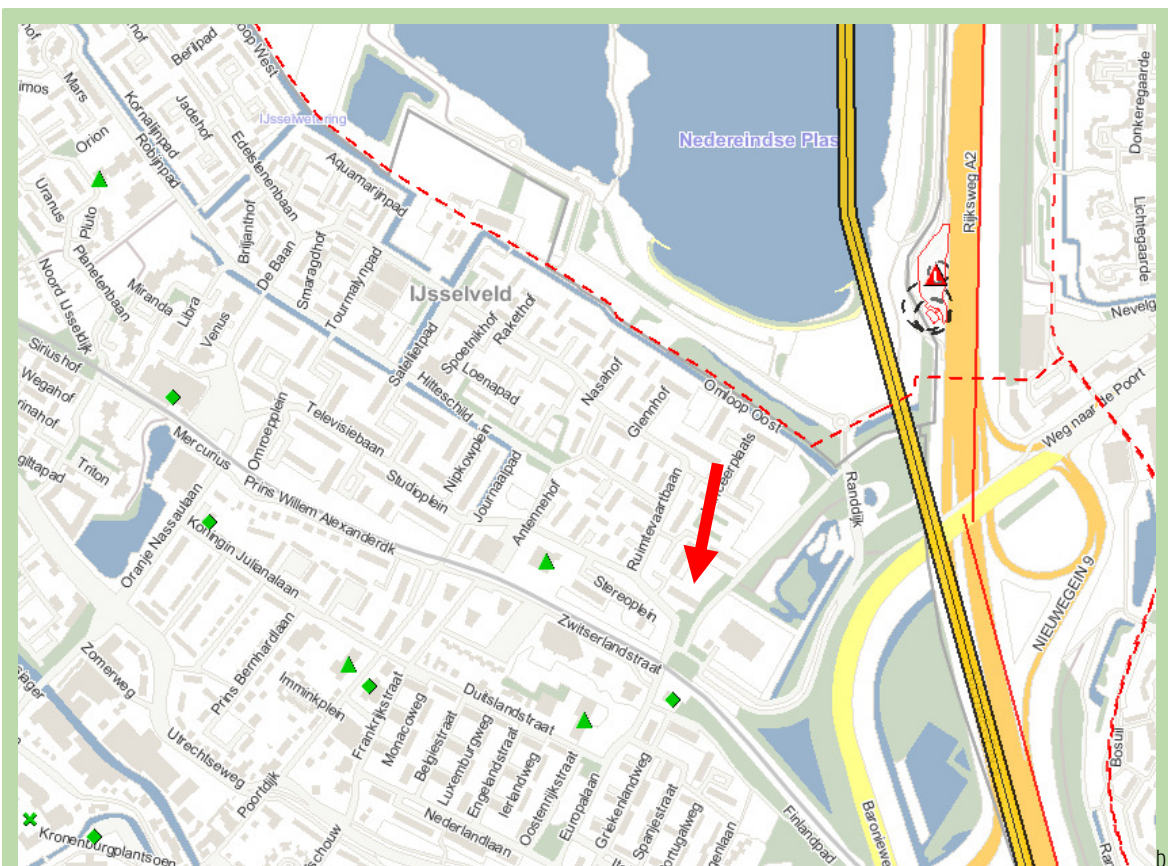
Binnen een afstand van 1 kilometer van het plangebied ligt geen spoorweg. Met het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor hoeft geen rekening te worden gehouden.

Vliegverkeer

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

6.5.4 Conclusie

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



Figuur 62. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

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 projectgebied valt niet binnen een Natura 2000 gebied; evenmin ligt een Natura 2000 gebied in de directe omgeving van het projectgebied.

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 Cape Kennedy 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. De bosschage gelegen ten oosten van het flatgebouw aan de Cape Kennedy wordt mogelijk gekapt, dit is in de huidige planvorming nog niet zeker.

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 egel voorkomen. De onderzoekslocatie vormt een geschikt landhabitat (met name tussen de begroeiing en takkenhopen in de bosschages) voor algemene amfibieën. In de bosschage, ten oosten van het flatgebouw Cape Kennedy, is een groeiplaats van daslook aangetroffen. Het flatgebouwen is in principe geschikt als verblijfplaats voor 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. De groeiplaats van daslook in de bosschage bij Cape Kennedy mag niet zonder meer gekapt worden, die in verband met de aanwezigheid van de 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 maakt 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 Cape Kennedy. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport beschreven, het gehele onderzoeksrapport is bijgevoegd als Bijlage 6.

Onderzoeksresultaten

Op de locatie Cape Kennedy zijn tijdens het onderzoek slechts enkele foeragerende of overvliegende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Er zijn geen in- of uitvliegende dieren uit de bebouwing aangetroffen. In het najaar werden geen baltsende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Er is geen verblijfsfunctie van vleermuizen aangetroffen. Bij het slopen van de bebouwing hoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met vleermuizen.

7.4 Conclusie

De voorgenomen ingreep leidt tot aantasting van het groen en de bosschages rondom Cape Kennedy. Deze bosschage mag niet zonder meer gekapt worden i.v.m. de aanwezigheid van de roek, geadviseerd wordt om deze dan ook te laten staan. Voorts wordt geadviseerd het verwijderen van takkenhopen bij voorkeur niet uit te voeren tijdens de winter (december tot maart) en de nestkasten te verwijderen buiten het broedseizoen. Bij het aanvullende onderzoek naar vleermuizen is geen verblijfsfunctie aangetroffen, dus vormt het aspect Flora en fauna geen belemmering voor de ontwikkeling.

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 anderzijds 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 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 Cape Kennedy was daarin ter voorbereiding als wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Geen van de binnengekomen inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van het Cape Kennedy.

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

