

GEMEENTE IJSSELSTEIN

Ruimtelijke onderbouwing

Oranje-Nassaukades - Zomerdijk



1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging & begrenzing plangebied.....	4
1.3.	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2.	Ruimtelijke & functionele structuur	6
3.	BELEIDSKADER.....	9
3.1.	Nationaal beleid.....	9
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.3.	Regionaal beleid.....	16
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	16
4.	UITGANGSPUNTEN & RANDVOORWAARDEN	20
4.1.	Ruimtelijke visie.....	20
4.2.	Stedenbouwkundig Masterplan	20
5.	PLANBESCHRIJVING	23
5.1.	Stedenbouwkundige opzet.....	23
5.2.	Verkeer & parkeren	25
6.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	27
6.1.	Milieu	27
6.2.	Natuurwaarden.....	36
6.3.	Archeologie	37
6.4.	Waterhuishouding	38
6.5.	Kabels & leidingen.....	43
6.6.	Straalverbinding	43
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
	BIJLAGEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	45
	Bijlage Aanvullend akoestisch onderzoek.....	46

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 24 mei 2012 heeft de gemeenteraad van IJsselstein het bestemmingsplan Oranje-Nassaukades – Zomerdijk vastgesteld, bekend onder [NL.IMRO.0353.201102ONZomerdijk-Vg01](#).

Vanwege de huidige economische situatie en de verkoopbaarheid van het voorgestane type appartementen is het gewenst om appartementen in een lagere prijsklasse (huursector) te realiseren, waarmee er vier appartementen toegevoegd worden in nagenoeg dezelfde bouwmassa van de reeds toegestane appartementencomplexen aan de Zomerdijk/Oranje Nassaulaan. Het maximum aantal woningen voor deze complexen is in het vigerende bestemmingsplan Oranje Nassaukades – Zomerdijk vastgelegd op 59 in totaal.

Het gewenste aantal woningen komt hiermee niet overeen en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Teneinde de toevoeging van de vier appartementen juridisch en planologisch mogelijk te maken, is een ruimtelijke onderbouwing benodigd, waarmee een aanvraag kan worden gedaan voor een buitenplanse omgevingsvergunning met uitgebreide procedure.

Het bestemmingsplan is leidend geweest bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing voor de omzetting van 2 complexen van koop naar huurappartementen en het toevoegen van 4 extra appartementen. De onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de totstandkoming van het bestemmingsplan kunnen veelal worden hergebruikt voor deze ruimtelijke onderbouwing. Uitzondering hierop zijn het parkeeronderzoek, bodemonderzoek en geluidsonderzoek. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met het feit dat de footprint van de gebouwen ten opzichte van het vergunde bouwplan met 1,5 meter naar het westen wordt uitgebreid. Tevens verandert er wat in maatvoering en wordt het bouwplan ook in lengte anders uitgevoerd dan het vergunde bouwplan.

De gewenste vier extra appartementen zullen in de twee meest westelijk gelegen complexen worden toegevoegd. De footprint van de gebouwen zal iets worden vergroot ten opzichte van het eerdere bouwplan en 1,5 m naar het westen uitbreiden. In beide appartementencomplexen zullen maximaal 19 appartementen per complex worden gerealiseerd, dus 38 in totaal.

Teneinde de ruimtelijke aanvaardbaarheid te onderzoeken, zullen de verrichte milieuonderzoeken alsmede de relevante wet- en regelgeving en beleidskaders beoordeeld moeten worden of deze tevens voorzien in het toevoegen van 4 appartementen. Hierop wordt ingegaan in navolgende ruimtelijke onderbouwing.

1.2. Ligging & begrenzing plangebied

De Oranje Nassaukades zijn gelegen aan de oevers van de Hollandse IJssel in het bestaande bebouwde gebied van IJsselstein nabij het centrum. Het plangebied is gelegen op de hoek van de Zomerdijk en de Oranje Nassaulaan.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

1.3. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Uitgangspunten & randvoorwaarden;
- Hoofdstuk 5: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: Milieu- & omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ontstaansgeschiedenis¹

IJsselstein ontstond als nederzetting in de buurt van kasteel 'Steyne aan de IJssel', dat in 1279 voor het eerst wordt genoemd, toen het in het bezit kwam van Gijsbrecht van Amstel, die zich later ook Gijsbrecht van IJsselstein ging noemen. Vermoedelijk tussen 1331 en 1360 kreeg het dorp stadsrechten. Omstreeks 1390 werd een planmatig opgebouwde 'bastide' gemaakt, het huidige centrum van IJsselstein. In 1418 werd het verwoest door de Utrechters en in 1466 door bendes uit Gelderland. Bij de wederopbouw na 1466 werd een gebied ommuurd dat maar ongeveer half zo groot was als daarvoor: het gebied gevormd door de huidige wijk Nieuwpoort viel erbuiten. In 1551 kwam IJsselstein in het bezit van de familie Van Oranje Nassau.

Rond 1815 werd IJsselstein, dat tot dan een zelfstandige baronie was, bij de provincie Utrecht gevoegd. Tot de 19^e eeuw had de stad een belangrijke functie als marktplaats voor het omringende agrarisch gebied. In de 19^e eeuw kwam de industrie op gang langs de Hollandse IJssel, waarmee het wegennet aanzienlijk verbeterde en de stad in een snel tempo uitbreidde. De industrie was de motor. Met name voor de meubelindustrie was de IJssel een belangrijke aan- en afvoerroute. Om stroomopwaarts te komen waren ook paden over land nodig, het zogenoemde jaagpad voor de trekpaarden die de boot voorttrokken. Deze paden vormen cultuurhistorisch gezien de verbindende schakel die zowel door stedelijk als landelijk gebied voert.

Tot ver in de 19^e eeuw groeide IJsselstein nauwelijks. De 15^e-eeuwse gracht is er nog, maar vanaf 1852 zijn de muren grotendeels afgebroken. In 1888 werd het kasteel grotendeels gesloopt. In 1895 kregen de rooms-katholieken, die na de Reformatie in een schuilkerk bijeenkwamen, weer een fier kerkgebouw. Deze Sint Nicolaaskerk werd in het recente verleden verheven tot basiliek. IJsselstein kreeg enige industrie, aanvankelijk gericht op houtbewerking. Rond 1865 had IJsselstein slechts 3275 inwoners. Wat betreft woningbouw wist de stad met haar uitbreidingen tot 1920 binnen de grachten te blijven. Maar, zoals er woonwijken steeds verder in het landelijk gebied kwamen te liggen, zo zocht ook de industrie de uitbreidingsruimte op en verplaatste zich naar de rand van de stad. De krappe en moeilijker bereikbare locatie in het centrum raakte in verval, zo ook het jaagpad ter plaatse. Daarna werd er volop gebouwd en kwam het na de oorlog zelfs tot grootscheepse bouwprojecten, die IJsselstein deden groeien tot 34.000 inwoners.

¹ Bron: <http://nl.wikipedia.org>, <http://www.rhcrijnstreek.nl>

2.2. Ruimtelijke & functionele structuur

2.2.1. Landschappelijke structuur

Het landschap rond IJsselstein is gevormd door de rivier de Hollandse IJssel. Langs de meanderende rivier zijn zandige oeverwallen ontstaan. Daarachter begint een uitgestrekt kleigebied. Op en rond de hogere, drogere stroomrug (oeverwallen) vestigden zich de eerste boeren in Eiteren (aan de Zuid-IJsseldijk) en Opburen. Vanaf verhoogde kades werden de drassige kleipolders ontgonnen in de vorm van een smalle strokenverkaveling haaks op de kade. De voorkades langs de IJssel dienden om te voorkomen dat de sloten 's zomers zouden leeglopen en 's winters direct zouden vollopen en overstromen. Ze waren niet bedoeld als bescherming tegen extreem hoge waterstanden van de rivier. Daarnaast zijn er dijken opgeworpen. De dijken en kades lopen evenwijdig aan de rivier en vormen zo een lineaire structuur die nog duidelijk herkenbaar is, ook in aanliggend aan het plangebied.

2.2.2. Groenstructuur

De Hollandse IJssel heeft ter hoogte van de binnenstad het karakter van een smalle rivier tussen bebouwing. Hij slingert als een karakteristiek landschappelijk element door IJsselstein en vormt de ketting waaraan het centrum als een soort medaillon hangt. Het gebruik van de rivier is vooral gericht op pleziervaart en in mindere mate op beroepsvaart. Ondanks de sterk bebouwde binnenstad heeft de Hollandse IJssel hier nog een groen karakter. Buiten het centrum zijn groene kades te vinden in de vorm van grastaluds. In het centrum staan op veel plaatsen bomen op de kade en op enkele plaatsen zijn spontaan bomen gaan groeien aan de gevel direct aan het water. Door deze aankleding en natuurlijk de rivier zelf vormt het geheel een herkenbare verbindingszone tussen stedelijk gebied en buitengebied. De Zomerdijk met in het verlengde de Zomerweg is de oorspronkelijke Noordelijke IJsseldijk. Met de komst van de Utrechtseweg is deze route verdwenen, maar het is ondanks de barrière van de Oranje Nassaulaan en begeleidende beplanting nog steeds beleefbaar in het gebied.

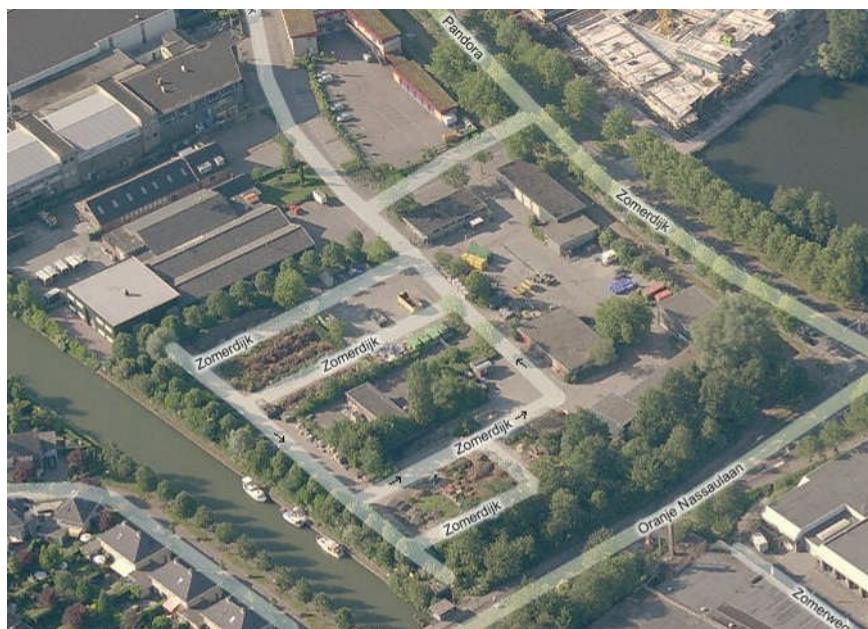
Verder is vooral de zware beplanting langs hoofdwegen opvallend in het gebied. De Utrechtseweg - Zomerdijk heeft een mooie volgroeide laanbeplanting van platanen. Het heeft een natuurlijkere uitstraling. Waar deze overgaat in de Touwlaan wordt het weer een echte volgroeide laan van kastanjes.

Langs de huidige gemeentewerf is sprake van opgaand groen. Dit maakt dat de Hollandse IJssel als structurerend landschappelijk element en de daarmee gepaard gaande ruimtelijke kwaliteiten niet zichtbaar zijn vanuit het plangebied. Langs de kade zijn enige mogelijkheden voor het tijdelijk aanmeren van plezierboten met bij de brug een kleinschalige (toilet)voorziening.

2.2.3. Bebouwingsstructuur

De oevers langs de Hollandse IJssel worden gekenmerkt door gemengde bebouwing van bedrijven en woningen. De woonbebouwing is voor een groot deel gerealiseerd in de jaren 1980 en 1990 op vrijgekomen bedrijvenlocaties.

In het plangebied aan de noordzijde van de Oranje Nassaulaan bevond zich de gemeentewerf. Dit gebied is inmiddels bouwrijp gemaakt voor de woningbouwontwikkeling. Het gebied ten noorden van de gemeentewerf blijft onderdeel uitmaken van een bedrijvenzone. Aan de noordoostkant grenst dit deelgebied aan verschillende woonwijken en een forse vijverpartij waaraan enkele jaren geleden een nieuw appartementencomplex is gerealiseerd. De omliggende wijk is inmiddels



Luchtfoto deelgebied Zomerdijk (bron: <http://www.bing.com/maps>)

tot woongebied getransformeerd.

Aan de overzijde van de Hollandse IJssel bevindt zich nu de woonbebouwing van de buurt Eiterse Waard. Vroeger stonden daar de houtloodsen van Jongeneel.

In het plangebied staan geen monumenten of waardevolle bebouwing. De bebouwing staat in dienst van de huidige gemeentewerf en heeft een matige beeldkwaliteit. De relatie van de bedrijvigheid met de IJssel is echter gereduceerd tot het grenzen aan het water met de achterkant van de bebouwing. Vervoer gaat tegenwoordig allemaal over de weg.

2.2.4. Verkeer & parkeren

De Utrechtseweg, die overgaat in de Zomerdijk, is een doorgaande route over de oude IJsseldijk. Vanaf deze weg lopen verschillende verbindingen naar het centrum. De eerste aanlooproute gaat vanaf

Parkeerplaats “Hazenveld” (75 plaatsen), die alleen vanaf de Utrechtseweg bereikbaar is, via de IJsselstraat het centrum in. De IJsselbrug is afgesloten voor auto's. Een tweede verbinding loopt direct langs het plangebied, over de Oranje Nassaulaan en de Touwlaan, die samen met de Utrechtseweg onderdeel uitmaken van de parkeerring. Een belangrijke toekomstige parkeervoorziening nabij het plangebied is een parkeergarage bij Isselwaerde (208 plaatsen). Verder wordt aan dezelfde zijde van de stad langs de Kasteellaan geparkeerd en achter de N.H. Nicolaaskerk.

3. BELEIDSKADER

3.1. Nationaal beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het rijk, de provincie en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van rijk of provincie met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal, respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wro over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren. Daarnaast kunnen het rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan “Oranje-Nassaukades – Zomerdijk” was de Nota ruimte nog in werking. Deze is inmiddels vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De SVIR vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. In deze structuurvisie schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande

stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.



Uitsnede Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte, plangebied met blauwe ster gemarkeerd

Het Rijk streeft naar regionaal maatwerk. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Het plangebied is gelegen binnen Stedelijke regio met een concentratie van topsectoren (oranje lijn). Voor het plangebied heeft het beleid uit de structuurvisie geen specifieke consequenties.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Er is sprake van herstructurering en revitalisering. Derhalve past het voorgenomen initiatief binnen het nationale beleidskader.

3.1.2. Duurzame verstedelijkingsladder

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Het ministerie van IenM heeft een handreiking gemaakt om het gebruik van de ladder voor duurzame verstedelijking te vergemakkelijken.

Procesvereisten

Overheden moeten sinds oktober nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren met oog voor:

- de onderliggende vraag in de regio
- de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied
- een multimodale ontsluiting.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking moet bijdragen aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Ook moet de ladder gemeenten en provincies ondersteunen in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied en hen helpen bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Conclusie

Het voorliggende plan is gelegen in stedelijk gebied en wordt ingegeven door een verandering in de vraag naar de woningen. Er is meer vraag ontstaan naar goedkopere woningen dan waarop het oorspronkelijke bouwplan was gebaseerd. Derhalve worden de appartementen kleiner van opzet en ontstaat er daarmee ruimte om in de voorgestane complexen 4 appartementen toe te voegen. Hiermee wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn dertien nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011

deels in werking getreden met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012 en 30 juni 2013.

Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR: 1) Rijkswaardwegen, 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren, 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie, 7) Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) Ecologische Hoofdstructuur, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, 12) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De opname van het nationale belang 9) Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in het Barro is uitgesteld. Hiervoor zal te zijner tijd een wijziging van het Barro worden gepubliceerd.

Conclusie

Zowel het Barro als het Rarro bevatten geen aanduidingen voor het onderhavige plangebied.

3.1.4. Structuurvisie buisleidingen 2012-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. In de gemeente IJsselstein ligt geen enkele buisleidingenstrook die in deze structuurvisie wordt genoemd.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie

Na vaststelling van het bestemmingsplan bestemmingsplan “Oranje-Nassaukades – Zomerdijk” is een nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld, Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS).

De PRS is in essentie opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via het provinciale ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. Daarom gaat de PRS vergezeld van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de PRV. Deze is bindend voor de gemeenten. De PRV beperkt zich tot onderwerpen die in de PRS zijn aangemerkt als provinciaal belang.

Echter, niet alles wat van provinciaal belang is staat zonder meer in de PRV. Bij het beleid in deze PRS is telkens aangegeven of, en zo ja wat van dat beleid we via de PRV laten doorwerken naar de gemeenten.

Het plangebied is gelegen in het gebied Duurzaam bodemgebruik. Hier vraagt de provincie aandacht voor optimaal en duurzaam gebruik van de ondergrond. Functies worden zoveel mogelijk gepland op een geschikte bodem. Als na integrale afweging een functie wordt ontwikkeld die risico's oplevert, dan wordt gevraagd de benodigde voorzorgsmaatregelen te nemen om problemen te voorkomen. Hiervoor stelt de provincie een thematische structuurvisie voor de ondergrond op. Deze heeft tot doel de ondergrond te beschermen en duurzame ontwikkelingen boven en onder de grond te faciliteren. De reikwijdte van deze structuurvisie en de rolinvulling van de betrokkenen worden gezamenlijk bepaald.

Het plangebied heeft de aanduiding 'Overstroombaar gebied'. Grote delen van de provincie liggen in overstroombare gebieden van Nederrijn, Lek en het Eemmeer. Het is belangrijk dat kwetsbare en vitale objecten en grootschalige woonwijken en bedrijventerreinen bestand zijn tegen overstromingen. Voor buitendijkse gebieden geldt dit ook voor kleinschalige woonwijken en bedrijventerreinen. Door een goed doordachte locatiekeuze en inrichting kunnen de gevolgen van een overstroming aanzienlijk beperkt worden. De door ons opgestelde 'Handreiking Overstromingsrobuust Inrichten' helpt om via het ruimtelijk spoor wonen en werken in gebieden met overstromingsrisico's veiliger te maken.

Voor de ter plaatse toegekende aanduiding 'Gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving' geldt dat het beleid is gericht op het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving. Hiervoor is samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu belangrijk. Daarom zijn milieukwaliteiten als externe veiligheid, geluid, geur, lucht en donkerte, evenals bodem en water voor de provincie integraal onderdeel van gebiedsontwikkelingen. Gemeente wordt gevraagd bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te besteden aan de leefomgevingskwaliteit, waaronder gezondheid, met name via het instrument milieukwaliteitsprofielen. Ook vraagt de provincie gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van buisleidingen en infrastructuur waarover vervoer gevaarlijke stoffen plaatsvindt, aandacht te besteden aan de externe veiligheidsaspecten.

Het plangebied is gelegen binnen 'Binnenstedelijke woningbouw'. In het provinciale ruimtelijk beleid is de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende

aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

Verder gelden de aanduidingen:

- windturbines stedelijk gebied;
- anticiperen op lange termijngevolgen klimaatverandering;
- energie uit biomassa;
- Werken – detailhandel;
- Werken – bedrijventerrein stedelijk gebied;
- Langzaam verkeer.

Deze aanduidingen hebben echter geen relevantie voor de voorliggende planontwikkeling.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen een inmiddels nagenoeg geheel voltooide herstructureringslocatie, gelegen binnen 'stedelijk gebied'. Tevens is hier recent al woningbouw gerealiseerd en vindt er een intensivere invulling van reeds toegestane appartementencomplexen plaats. De milieu- en omgevingsaspecten zijn beschreven in Hoofdstuk 6. Hiermee is het voornemen passend binnen het beleid uit de provinciale structuurvisie.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

Na vaststelling van het bestemmingsplan bestemmingsplan "Oranje-Nassaukades – Zomerdijk" is een nieuwe provinciale verordening vastgesteld. Onderstaand wordt hierop ingegaan.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht (PRV) is vastgesteld door Provinciale Staten op 4 februari 2013. In de PRV is opgenomen hoe wordt omgegaan met provinciaal belang in bestemmingsplannen. De verordening bevat veel instructienormen. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan deze normen wordt niet in de verordening geregeld. De invulling van bestemmingsplannen wordt immers primair overgelaten aan gemeenten.

Via de verordening laat de provincie een aantal provinciale belangen doorwerken naar de gemeenten. Deze doorwerking is niet mogelijk via een structuurvisie. Een structuurvisie heeft in beginsel alleen interne werking. Het bevat beleid waarvan de provincie zich zelf dient te houden. Door middel van de verordening is de verplichte naleving van diverse provinciale beleidsuitgangspunten door lagere overheden, zoals gemeenten, geregeld. De provinciale verordening bevat regels ter bescherming van het provinciaal belang. Deze regels zien op bodem en

water, duurzame energie, cultuurhistorie, wonen en werken, verkeer en vervoer, landelijk gebied, landschap, natuur, recreatie en landbouw.

Voor het plangebied zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- **Stedelijk gebied:** de toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Indien het ruimtelijk plan betrekking heeft op grootschalige verstedelijking bevat de toelichting een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar. Onder verstedelijking wordt verstaan: nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen. Onder verstedelijking wordt mede verstaan uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing van aan het landelijk gebied gebonden functies die niet worden gerechtvaardigd door een op de eigen bedrijfsvoering gerichte economische en functionele noodzaak. Onder het begrip verstedelijking vallen niet complexen ten behoeve van verblijfsrecreatie die bedrijfsmatig geëxploiteerd worden en kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Voor de projectlocatie is in 2012 het bestemmingsplan “Oranje-Nassaukades – Zomerdijk” vastgesteld.

De gemeente heeft hier beleid voor opgesteld in de vorm van het milieubeleidsplan “IJsselstein Duurzaam”. Om de duurzaamheidsambities in de gebouwde omgeving te realiseren maakt de gemeente IJsselstein gebruik van het instrument GPR Gebouw. Bij het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw en renovatie wordt een ambitieniveau van circa 7,0 gesteld. Duurzaam bouwen biedt goede kansen om te werken aan klimaatneutraliteit en energieneutraliteit. Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is daarom afgesproken dat wordt voldaan aan de Dubo- eisen: 90% van het basispakket en 30% van de aanvullende eisen. Dit komt overeen met een ambitieniveau van circa 7,0.

- **Mobiliteitstoets:** de toelichting op een ruimtelijk plan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan. Dit is beschreven in 2.2.4. Het aantal verkeersbewegingen levert geen knelpunten op.
- **Biomassalocatie:** deze aanduiding is niet relevant want dit is buitengebied gerelateerd.
- **Windturbines stedelijk gebied:** er worden mogelijkheden geboden aan windturbines in het stedelijk gebied.

- Bedrijventerrein stedelijk gebied: de PRV bevat regels met betrekking tot het toestaan van bedrijventerreinen.
- Kantoren: er mogen geen nieuwe kantoren worden toegestaan.
- Glastuinbouw niet toegestaan

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen de rode contour en valt zodoende binnen 'stedelijk gebied'. Hiermee is het voornemen passend binnen het beleid uit de PRV.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Regionaal structuurplan

Het algemeen bestuur van het Bestuur Regio Utrecht heeft op 21 december 2005 het Regionaal Structuurplan 2005 - 2015 (RSP) vastgesteld. In het RSP staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende jaren moet gaan ontwikkelen op deze gebieden. Het RSP gaat in op kansen en bedreigingen die alleen op regionaal niveau zijn op te pakken of te bestrijden.

Nieuwe uitvoeringsafspraken

Het RSP en de daarbij horende uitvoeringsafspraken zijn verouderd. De afgelopen jaren is de positie van BRU in de ruimtelijke ordening gewijzigd, onder meer door het wegvallen van formele bevoegdheden en BLS-middelen. Ook de ambities in het RSP zijn in een ander daglicht komen te staan na het intreden van de economische crisis. De BRU-gemeenten verkennen in 2013 hoe in deze nieuwe werkelijkheid afspraken over programmering en samenwerking kunnen worden gemaakt.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Toekomstvisie

Op 21 januari 2010 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie voor IJsselstein vastgesteld. Deze toekomstvisie is nog steeds geldend.

3.4.2. Kadernota gemeente IJsselstein

Op 4 juli 2013 heeft de gemeenteraad de kadernota vastgesteld. In de kadernota staat het beleid voor 2014 omschreven. De kadernota is een bundeling van beleidsinhoudelijke voorstellen van de IJsselsteinse raadsfracties en van het college van Burgemeester en wethouders. Een van de doelen voor 2014 is onderzoeken naar welke woningen er naar verwachting tussen nu en vijf jaar nodig zijn om aan de vraag te kunnen voldoen. Er is op dit moment geen markt voor dure villa's maar wel voor betaalbare woningen.

Het voorliggende plan voorziet in betaalbare woningen.

3.4.3. Structuurvisie

De Structuurvisie IJsselstein is in 2003 vastgesteld. Daarin wordt beschreven hoe IJsselstein over 10 tot 15 jaar invulling zal geven aan wonen, werken, natuur en recreatie. Er is een nieuwe structuurvisie in voorbereiding, maar deze is nog niet in werking getreden.

3.4.4. Woonvisie

Samen met de provincie en de IJsselsteinse Woningbouwvereniging (IJWBV, inmiddels bekend als Provides) 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 en is nog steeds het geldende beleid.

Conclusie

De voorgenomen plannen voor het plangebied passen binnen de woningbouwaantallen en ambities uit de woonvisie.

3.4.5. Groenstructuurplan

De gemeenteraad heeft het groenstructuurplan vastgesteld op 21 januari 2010 en is nog steeds het geldende beleid.

Conclusie

In het plan is rekening gehouden met de doorgaande groene lanen. Hiermee zijn de plannen passend binnen het groenstructuurplan. Het voorliggende plan brengt hierin geen verandering.

3.4.6. Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2007, is een beleidsdocument dat op hoofdlijnen de ontwikkelingen en mogelijke oplossingsrichtingen beschrijft op het gebied van verkeer en vervoer voor de periode van 2007 tot 2015/2020. Dit is nog steeds het geldende beleid.

Conclusie

Voor alle woningen in het plangebied wordt voldoende parkeergelegenheid opgenomen in het plangebied. In paragraaf 0 is nader uitgewerkt hoe met het parkeren wordt omgegaan.

3.4.7. Nota bouwhoogten

De Nota bouwhoogten is nog steeds van kracht.

Conclusie

Aangezien de voorgenomen plannen maximaal 5 bouwlagen bedragen en dit niet anders is dan het geldende bestemmingsplan, is het voornemen passend binnen het beleidskader.

3.4.8. Parkeerbeleidsplan IJsselstein

Op 28 juni 2007 heeft de gemeenteraad het parkeerbeleidsplan IJsselstein vastgesteld en dit is nog van kracht. Dit wordt toegepast op de toename van vier woningen.

Om voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en ondernemers te garanderen, moeten nieuwe parkeervoorzieningen worden aangelegd of gebouwd. In het parkeerbeleidsplan zijn dan ook specifieke normen en regels opgenomen voor parkeren. Deze normen gelden in ieder geval voor nieuwbouwsituaties. Ook bij uitbreidingen dient in ieder geval de uitbreiding volgens deze normen te worden beoordeeld.

Uitgangspunten parkeren

Voor IJsselstein wordt qua stedelijkheidsgraad uitgegaan van een matig stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen in de 'schil'. Dit betekent dat de parkeernorm tussen de 1,3 en 1,9 parkeerplaatsen per woning ligt (afhankelijk van de prijsklasse), waarvan minimaal 0,3 als openbare (bezoekers)parkeerplaats dient te worden gerealiseerd.

De afronding van de gehanteerde normen vindt altijd naar boven plaats en reductiefactoren worden toegepast overeenkomstig de parkeernota (afgeleid uit ASVV 2004).

Conclusie

Bij de verdere uitwerking en plantoetsing zullen deze parkeernormen worden gehanteerd, zodat voldaan wordt aan het gemeentelijke beleid. Hierop is nader ingegaan in 0.

3.4.9. Milieubeleidsplan "IJsselstein Duurzaam"

Het milieubeleidsplan "IJsselstein Duurzaam" is nog steeds van kracht. Op de langere termijn dienen cultuur, water en groen sturende principes te zijn bij de ruimtelijke inrichting. Daarnaast dienen functies in het stedelijk gebied efficiënter te worden gebruikt en moet milieu vroegtijdig worden ingebracht in ruimtelijke processen.

De gemeente IJsselstein wil in 2050 klimaatneutraal zijn. IJsselstein sluit aan bij het in november 2007 door VNG en Rijk ondertekende Klimaatakkoord, met als doelstellingen: 30% minder uitstoot van broeikasgassen in 2020 ten opzichte van 1990, 2% energiebesparing per

jaar en 20% duurzame energie in 2020. Deze ambities betekenen dat het continueren (en verscherpen) van het gemeentelijk klimaatbeleid noodzakelijk is.

Om de duurzaamheidsambities in de gebouwde omgeving te realiseren maakt de gemeente IJsselstein gebruik van het instrument GPR Gebouw. Bij het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw en renovatie wordt een ambitieniveau van circa 7,0 gesteld. Duurzaam bouwen biedt goede kansen om te werken aan klimaatneutraliteit en energieneutraliteit.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is daarom afgesproken dat wordt voldaan aan de Dubo- eisen: 90% van het basispakket en 30% van de aanvullende eisen. Dit komt overeen met een ambitieniveau van circa 7,0.

Naast duurzaam bouwen zal IJsselstein ook aandacht besteden aan duurzaam wonen (wonen met kwaliteit): hoe maken (toekomstige) bewoners gebruik van hun woning en woonomgeving.

Conclusie

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van woon- en bedrijfsgebieden neemt een belangrijke rol in binnen het gemeentelijk beleid. Door te kiezen voor bouwen binnen bestaand bebouwd gebied en duurzame materialen en technieken te gebruiken passen de plannen binnen de ambities van het milieubeleidsplan.

4. UITGANGSPUNTEN & RANDVOORWAARDEN

4.1. Ruimtelijke visie

Vanuit een breder perspectief is gekeken naar de potenties van de locatie. De Hollandse IJssel speelt daarin natuurlijk een zeer grote rol. Het beeld dat voor de Oranje Nassaukades voor ogen staat sluit nauw aan bij de wijze waarop de Hollandse IJssel van belang is geweest en zal blijven voor IJsselstein. De nabijheid van de binnenstad heeft door de eeuwen heen het occupatiepatroon van de Oranje Nassaukades bepaald. Ook in de toekomst zal dat herkend moeten worden.

Langs het water is vaak een grote ruimtelijke dynamiek aanwezig. Dat is langs de Hollandse IJssel ook te zien. De grootte van de gebouwen varieert sterk. Ook is er een grote verscheidenheid aan vorm. De vormen op zich zijn meestal puur en gericht op de functie die erin is ondergebracht. Bij de herontwikkeling van de Oranje Nassaukades kan deze dynamiek opnieuw gemaakt worden. Een hoge silo naast een klein burgermanskuisje, een appartementengebouw vlak naast individueel gebouwde woningen, al of niet in een ensemble.

Voorals de plek rondom de oude ophaalbrug is typerend. De schaal is prachtig, juist omdat het water zich hier verbreedt. Het hoogteverschil tussen kade en brugniveaus wordt overal uitgebuit. Een goed voorbeeld voor de nieuwe locatie.



Het voorliggende plan bevat een intensievere invulling van twee reeds geplande appartementencomplexen. Dit heeft geen invloed op de ruimtelijke visie.

4.2. Stedenbouwkundig Masterplan

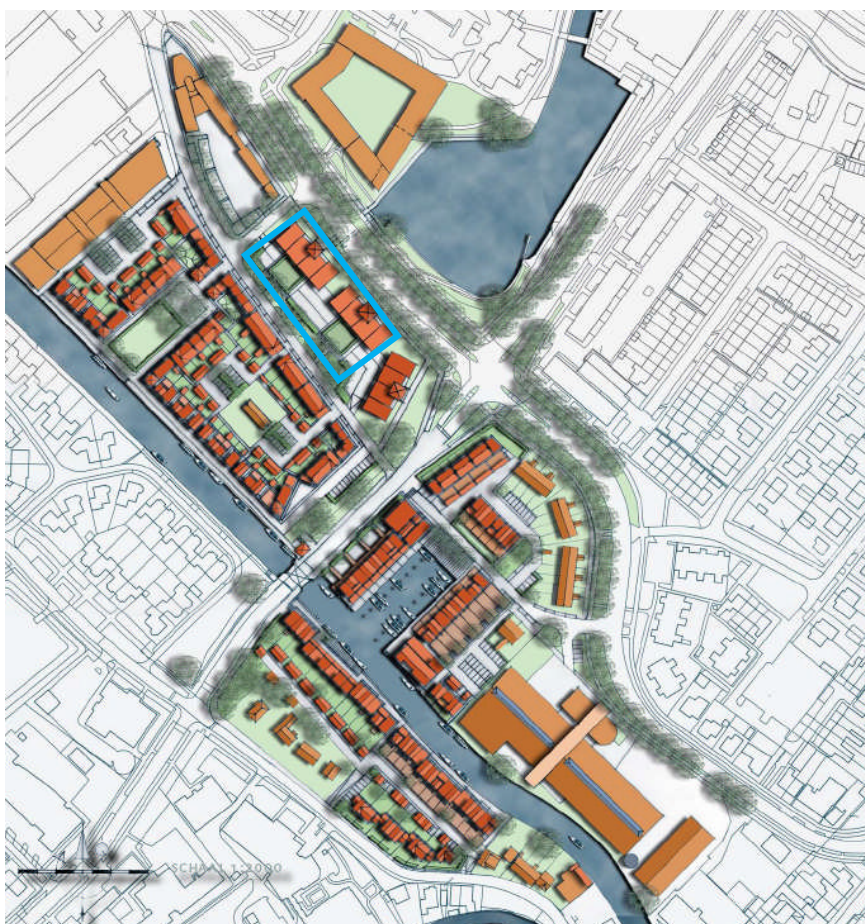
De basisstructuur van het definitieve masterplan van 9 mei 2008 wordt gevormd door de kwaliteit en identiteit van de plek. Er zijn verschillende historische lijnen opgepakt en hersteld en de levendigheid op de kade zal weer dagelijkse werkelijkheid worden.

De eerste historische lijn die is opgepakt is de Zomerweg/ Zomerdijk. Deze lineaire structuur evenwijdig aan de Hollandse IJssel is weer teruggebracht en versterkt, waarmee een historische dijk weer zichtbaar

is gemaakt. Ook blijven de markante oriëntatiepunten in beeld door bestaande zichtlijnen te respecteren en nieuwe zichtlijnen te creëren.

In het omliggende gebied is een grote groene hof voorzien die aan één zijde grenst aan het water. Deze groene plek is een ruimte voor spel en ontmoeting van de nieuwe bewoners. Het hof is zodanig gepositioneerd dat, vanaf de entree tot het plangebied vanaf de Zomerdijk, een zichtrelatie ontstaat richting de Hollandse IJssel.

Wisselende bouwvolumes typeren het plan als verwijzing naar de sfeer van vroeger tijden, de silo's en (houtverwerkings-)bedrijven die deze zone aan de Hollandse IJssel domineerden, maar ook de diversiteit aan architectuur in en rond het centrum.



Definitief Stedenbouwkundig Masterplan, d.d. 9 mei 2008, in blauw het plangebied

Functioneel gezien is in het omliggende gebied rekening gehouden met het zeer uitgebreide kabels- en leidingentracé langs de Oranje Nassaulaan. Deze zone is grotendeels vrijgehouden van bebouwing. Ook het bestaande rioolgemaal wordt ingepast. Parkeren wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in achtergebieden en/of gebouwde voorzieningen zodat de buitenruimte aan de voorzijde niet wordt gedomineerd door auto's, maar een prettig verblijfsklimaat biedt.

De buitenruimte zal een sober straatbeeld krijgen, maar wel met hoogwaardig materiaalgebruik. De kade wordt als een eenheid ontworpen waarmee de doorgaande 'flaneer'-route kenbaar wordt gemaakt. De eenheid in verharding en de keuze voor eenvoudige profielen zorgen voor samenhang in de buurt. Het materiaalgebruik in de buitenruimte zal harmoniëren met de vormen, kleuren en materialen van de bebouwing. Langs de kade zijn bomen voorzien en enkele groene ruimten.

Conclusie

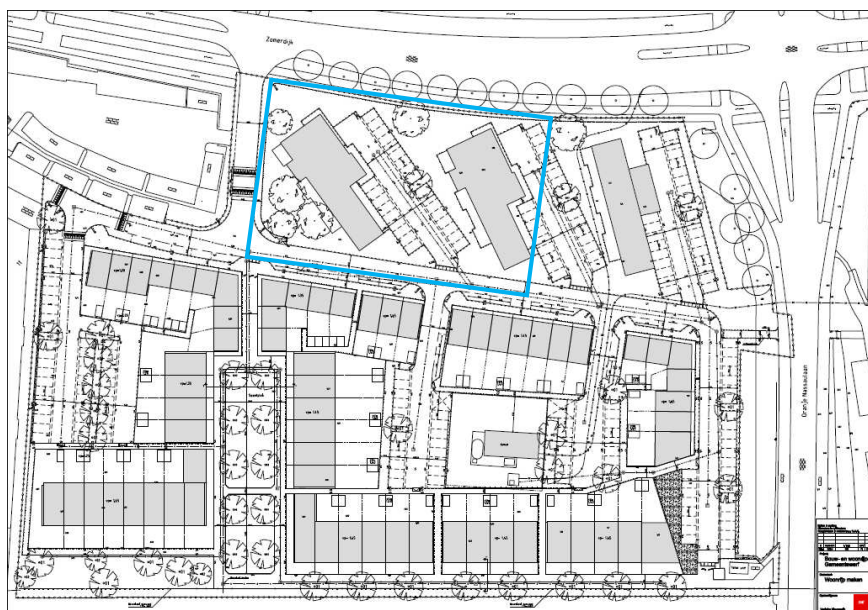
Het voorliggende plan om vier appartementen toe te voegen, brengt is nog steeds in overeenstemming met het Stedenbouwkundig Masterplan.

5. PLANBESCHRIJVING

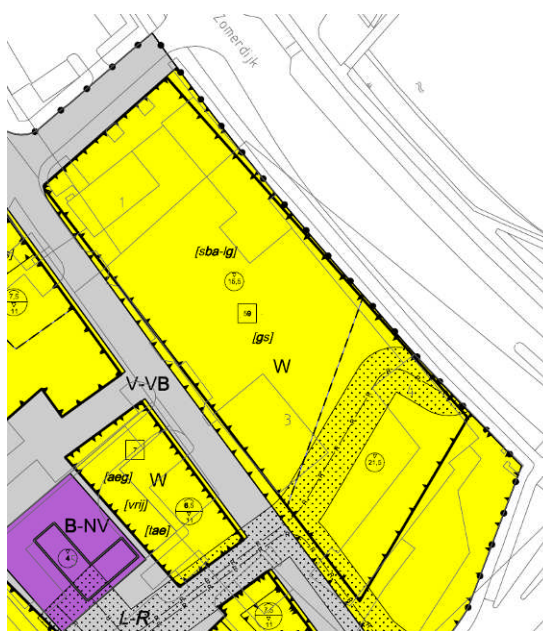
5.1. Stedenbouwkundige opzet

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van 131 woningen verdeeld over de blokken F, G en H. In blok G zijn 3 appartementengebouwen geprojecteerd met in totaal circa 63 appartementen. Dat betreft het voorliggende bouwplan (2 van de 3 appartementencomplexen).

In blok F en H zijn respectievelijk circa 45 en circa 22 woningen geprojecteerd.



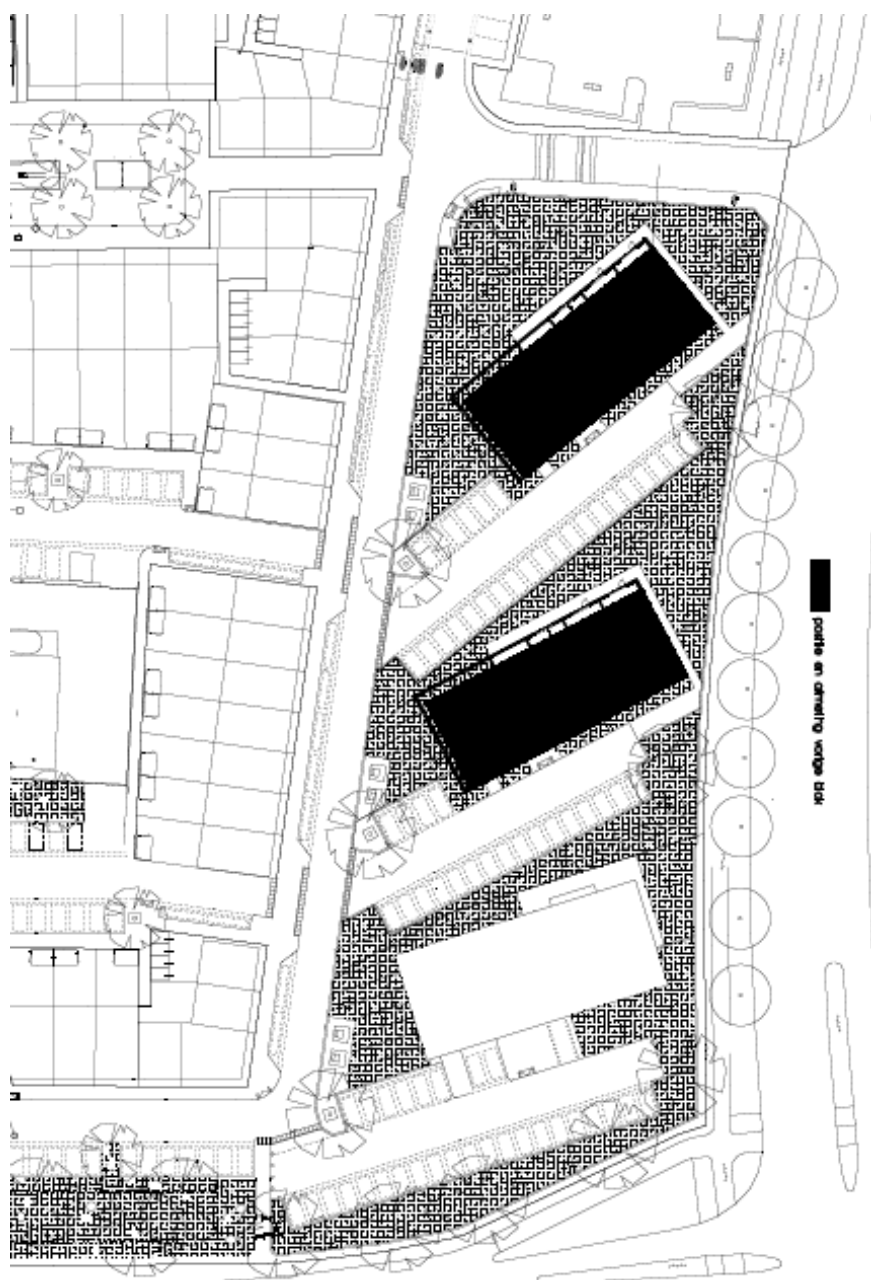
Uitsnede oorspronkelijk vergung bouwplan



Uitsnede bestemmingsplan "Oranje Nassaukades – Zomerdijk"

De voorziene en daarna vergunde appartementencomplexen zijn opgenomen in het ruimere bouwvlak, zoals hiervoor opgenomen.

Blok G bestaat uit 3 appartementengebouwen. De gebouwen bestaan uit maximaal 5 bouwlagen.



Uitsnede voorliggend bouwplan

Het voorliggende bouwplan betreft een beperkte verruiming van de footprint. De uitbreiding vindt aan de westkant plaats, dus van de Zomerdijk af, gezien de geluidsbelasting op gevel.

5.2. Verkeer & parkeren

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de doorgaande Zomerdijk op de aftakkende Zomerdijk die thans door het plangebied loopt. Deze weg wordt verder doorgetrokken naar het zuidwesten van het plangebied.

Onderstaand is op basis van bovenstaande parkeernormen de parkeerbalans voor het totale plangebied opgenomen:

Aantallen woningen

Totaal aantal woningen totale plangebied per categorie

▪ Woning duur	16
▪ Woning midden	17
▪ Woning goedkoop	35
▪ Sociale huurwoning	63
Totaal 127 woningen	131

Parkeernormen conform gemeentelijke parkeernota (onderdeel 'rest bebouwde kom') in parkeerplaats per woning (incl. bezoekersparkeren)

	Min	Max
Woning duur	1.9	2.1
Woning midden	1.7	1.9
Woning goedkoop	1.4	1.7
Sociale huurwoning	1.2	1.5

Parkeerplaatsen in de omgeving van de appartementen:	71
Tekening RPS (okt 2011):	<u>131</u>
Totaal aantal aanwezige parkeerplaatsen	202

Parkeertelling:

Dure sector (16 woningen)	30,4	–	33,6
Midden sector (17 woningen)	28,9	–	32,3
Goedkope woningen (35 woningen)	48	–	59,5
<u>Sociale woningen (63 woningen)</u>	<u>75,6</u>	<u>–</u>	<u>94,5</u>
Totaal (afgerond)	184	–	220 (gem. 202)

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat aan de parkeernormen conform de gemeentelijke parkeernota kan worden voldaan. De parkeersituatie wordt wat beter.

6. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

6.1. Milieu

Bodem

Op de locatie zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieronder is een overzicht gegeven van de bodemonderzoeken die vanaf 2003 hebben plaatsgevonden. Bodemonderzoek mag niet ouder zijn dan 5 jaar. Er zijn verscheidene onderzoeken verricht.

1. Nulsituatie bodemonderzoek, Grontmij, projectnummer 155365, d.d. 18 november 2003
2. Nader onderzoek zoutopslag gemeentewerf IJsselstein, kenmerk 198306, Grontmij, 18 november 2005
3. Herbemonstering grondwater zoutopslag gemeentewerf te IJsselstein, kenmerk 233000, Grontmij, 26 juli 2007
4. Syncera heeft in 2006/ 2007 voor een deel van het bestemmingsplangebied een historisch bodemonderzoek uitgevoerd.
5. In 2009 heeft de Milieudienst voor de deelgebieden 'Zomerweg' en 'Zomerdijk (gemeentewerf)' een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin zijn tevens de resultaten van het historisch onderzoek, uitgevoerd door Syncera, verwerkt.
6. De resultaten van deze onderzoeken en overige geraadpleegde bronnen zijn opgenomen in het verkennend onderzoek van ingenieursburo BOOT. (nr. P09-0334-53, d.d. 25 november 2009)
7. Herbemonstering grondwater zoutopslag gemeentewerf te IJsselstein, kenmerk 233000, Grontmij, 26 juli 2007
8. Aansluitend heeft Verhoeven Milieutechniek een nader bodemonderzoek uitgevoerd op de gemeentewerf en de groenstroken (onderdeel van Zomerdijk). Het bestemmingsplangebied is zover bekend niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied gelegen
9. Verkennend bodemonderzoek, gedeelte Masterplan Oranje Nassaukade te IJsselstein (U), P09-0334-53, BOOT organisaerend ingenieursburo, 25 november 2009
10. Nader bodemonderzoek Gemeentewerf Zomerdijk-Oranje Nassaukade te IJsselstein, projectnummer B09-4032, Verhoeven Milieutechniek b.v., 10 maart 2010
11. Nader bodemonderzoek en monitoring grondkwaliteit, Grondslag BV, projectnummer 17855, d.d. 17 augustus 2011
12. Evaluatierapport bodemsanering organische verontreinigingen Zomerdijk 1-5 te IJsselstein, Grondslag BV, projectnummer 17855, d.d. 28 februari 2013

Uit het nader onderzoek van Verhoeven en daarna Grondslag bleek dat er op een aantal locaties verhoogde concentraties in de bodem waren aangetroffen, maar dat deze qua omvang niet als een ernstig geval beschouwd hoefden te worden. Vervolgens heeft de provincie besloten dat ter plaatse van de voormalige zoutopslag geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met cyanide en barium. Wel heeft de provincie in het kader van de Wet milieubeheer aangegeven dat de resterende minispots op het terrein teruggesaneerd moesten worden naar de nulsituatie. Deze sanering heeft plaatsgevonden waarop de provincie door middel van brief d.d. 29 maart 2013, kenmerk Z-BDM-HZ-2012-1149-08, haar goedkeuring heeft gegeven aan het evaluatieverslag. De eindsituatie voldoet aan de eisen uit de Wet Bodembescherming en Wet Milieubeheer. De locatie is geschikt voor de functie Wonen.

Derhalve kan de conclusie uit het bestemmingsplan Oranje-Nassaukades – Zomerdijk in stand blijven:

Conclusie:

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Geluid

Voor geluid zijn door LBP|SIGHT nieuwe geluidsberekeningen gedaan (12 november 2013), aanvullend op het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï van LBP|Sight (kenmerk R070670ag.00001 d.d. 6 december 2011), verricht naar de geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde bebouwing in het plangebied vanwege alle relevante geluidsbronnen. De uitkomsten van de berekeningen zijn in figuren opgenomen, welke als bijlage zijn toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusies zijn als volgt:

- De figuren 1 en 2 betreft de geluidbelasting vanwege de Zomerdijk en de Oranje Nassaukade in de oorspronkelijke situatie.
- De figuren 3 en 4 betreft de geluidbelasting in de situatie dat de blokken 1,5 m naar het oosten zijn uitgebreid. In deze situatie is de geluidbelasting op een aantal waarneempunten hoger dan de eerder berekende geluidbelasting (de vastgestelde hogere waarde).
- De figuren 5 en 6 betreft de geluidbelasting in de situatie dat de blokken 1,5 m naar het westen zijn uitgebreid. In deze situatie is sprake van een kleine afname van de geluidbelasting.

Door de blokken naar het oosten uit te breiden, worden de vastgestelde hogere waarden overschreden. Uitbreiding naar het westen is mogelijk zonder de hogere waarden te overschrijden. Hiermee wordt van de Zomerdijk af gebouwd. De plannen voorzien erin dat naar het westen

wordt uitgebreid. Hiermee blijft de geluidbelasting binnen de verkregen hogere waarde en daarmee voldoet de situatie.

Conclusie:

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de toename van het aantal woningen.

Luchtkwaliteit

LBP|Sight heeft een notitie (nr. V070670aeA0.ka, d.d. 25 maart 2011) opgesteld waarin wordt ingegaan op de invloed van de nieuwbouw op de luchtkwaliteit. Hierbij wordt beoordeeld of het plan aan te merken is als niet in betekende mate (NIBM), bijdragend aan de luchtkwaliteit.

Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een plan dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit geen uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek nodig en kan zonder uitgebreide toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden. Een plan met een bijdrage aan de luchtkwaliteit van minder dan 3% van de grenswaarde voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof), is conform het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) gedefinieerd als NIBM.

Een concretisering van NIBM is de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). In bijlage 3A van deze regeling worden onder meer woningbouwlocaties kleiner dan 1.500 woningen aangeduid als NIBM. De bepaling van de NIBM-grens is vastgelegd in het DHV-rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten', Ministerie van VROM (december 2006). Uit dit rapport blijkt dat de verkeersaantrekkende werking die bij de norm van 1.500 woningen is gehanteerd, 2,6 vervoersbewegingen per etmaal per woning bedraagt. Hieruit volgt dat een plan met een verkeersaantrekkende werking van ten hoogste 3.900 motorvoertuigbewegingen per etmaal niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Het bestemmingplan omvat de realisatie van 131 woningen (68 eengezinswoningen en circa 63 appartementen). Uitgaande van een verkeersaantrekkende werking van 4 voertuigbewegingen per woning per etmaal, wordt een verkeersaantrekkende werking van (131*4) 524 voertuigbewegingen per etmaal verwacht.

De relevante bepalingen uit de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) die op 15 november 2007 in werking is getreden is nog steeds van kracht. Het betreft artikel 4 juncto Bijlage 3a, voorschrift 3A.3.

Het aangepaste bouwplan staat 4 woningen extra toe. Dat betekent $127+4=131$ woningen. Uitgaande van een verkeersaantrekkende werking van 4 voertuigbewegingen per woning per etmaal, wordt een verkeersaantrekkende werking van $(131*4) 524$ voertuigbewegingen per etmaal verwacht.

Conclusie:

De conclusie uit het bestemmingsplan blijft in stand.

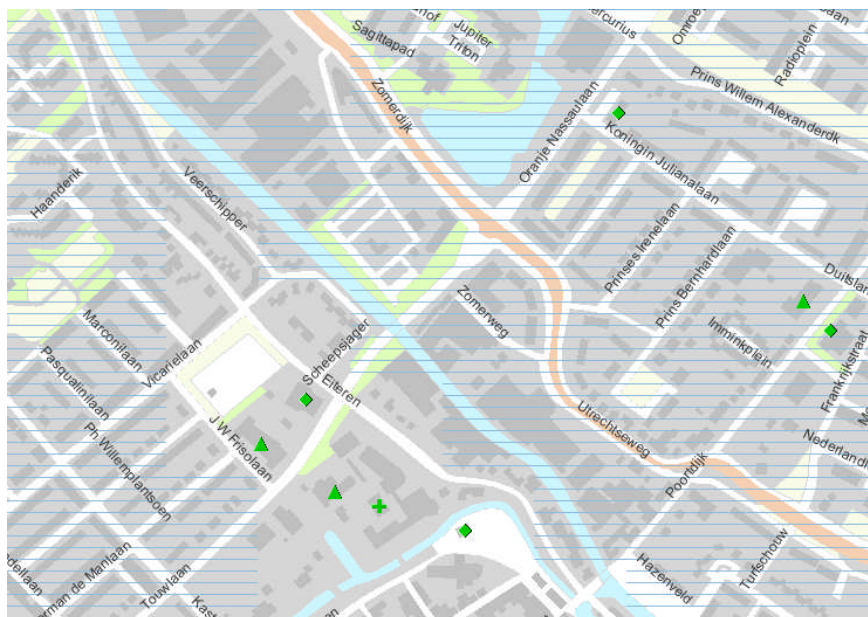
Geconcludeerd wordt dat het onderhavige plan niet in betekenende mate bijdraagt en derhalve voldoet aan titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Het uitvoeren van een uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek is op basis van de huidige wetgeving niet vereist.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich zowel voor bij risicovolle inrichtingen als rondom transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving en beleidsnota's, onder andere in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden.

Ter uitvoering van het Bevi is er de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)', houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De provincie Utrecht heeft een zogenaamde risicokaart opgesteld. Op de kaart zijn zoneringsafstanden van plaatsgebonden risico berekend. De zoneringsafstand is de afstand vanaf een risicobron waar een bepaald plaatsgebonden risico (PR) is.



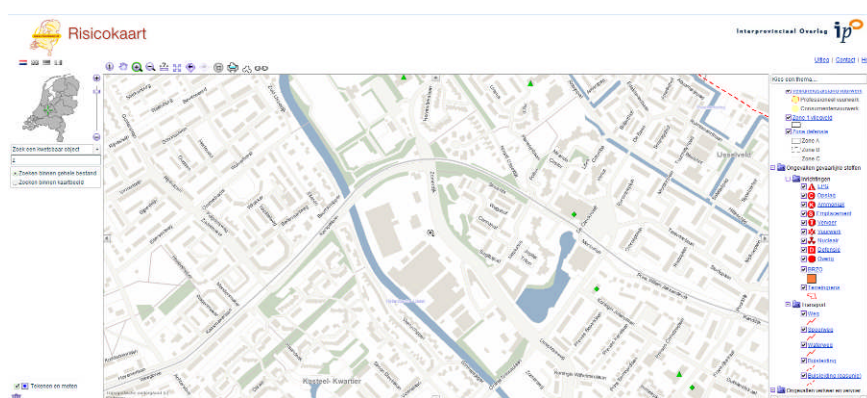
Uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart komen geen relevante inrichtingen naar voren.
Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering geeft voor de gebruiksmogelijkheden die worden geboden in het bestemmingsplan.

Ook bij raadpleging van de risicokaart op 22 november 2013 blijkt niet van de aanwezigheid van risicobronnen.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering geeft voor de gebruiksmogelijkheden die worden geboden in het aangepaste bouwplan.



Milieuozonering

Milieuozonering op basis van gevestigde bedrijven

In de publicatie “bedrijven en milieuozonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Peutz bv heeft onderzoek verricht naar de milieuaspecten van de aanwezige bedrijven nabij de Oranje Nassaukades te IJsselstein (nr. F 18499-1-RA, d.d. 21 juni 2011) In het onderzoek zijn, als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van het plan, de milieuaspecten vanwege deze bedrijven nader beschouwd. Vastgesteld is in hoeverre deze een belemmering vormen voor de geprojecteerde woningbouw. Hierbij gelden de huidige (en eventuele voorzienbaar toekomstige) activiteiten van de bedrijven als uitgangspunt.

In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende bedrijven relevant:

- Utrechtseweg 32, Schilte bv, meubelfabriek, houtbewerking (SBI-code: 310.1, categorie 3.2);
- Zomerweg 3, Onderhoudsbedrijf B. Harmsen, aannemersbedrijf (SBI-code: 41.3, categorie 2);
- Zomerdijk 27 - 33, Roba Metals bv, metaalrecycling en fabricage halffabrikaten (SBI-code: 2562.1, categorie 3.2);
- Zomerdijk 11, bedrijfsverzamelgebouw. Binnen dit gebouw waren diverse bedrijven aanwezig met variërende milieurelevantie, maar door een brand zijn er 3 bedrijven momenteel niet aanwezig. De gemeente wenst wel uit te gaan van terugkeer van deze bedrijven. Derhalve zijn deze bedrijven ook nu als mogelijk milieurelevant beoordeeld:
 - o Lucas Fitness, sportschool (SBI-code: 9313, categorie 2);
 - o VOB-Issos bv, interieurbouw (SBI-code: 162.1, categorie 3.1);
 - o Multimate, bouwmarkt (SBI-code: 4752, categorie 2);
 - o Rijwielhandel Lancee, rijwielhandel en vuurwerkopslag (SBI-code: 4778, categorie 1).

Met betrekking tot de (volgens de VNG-publicatie) relevante milieuaspecten van deze bedrijven kan het volgende geconcludeerd worden:

Schilte bv, Utrechtseweg 32

- De gemeente IJsselstein heeft de geluidvoorschriften in de vigerende vergunning van Schilte aangepast op basis van de aard van de woonomgeving en het ter plaatse heersende referentieniveau van het omgevingsgeluid. Na aanpassing is het milieuaspect geluid niet belemmerend voor de geprojecteerde woningbouw;
Het aangepaste bouwplan wordt niet het dichtst bij Schilte gelegen woongebouw. Hierin verandert derhalve niets. De situatie voldoet derhalve.
- Maatregelen zullen worden gerealiseerd zodat de afgassen via een centrale schoorsteen worden afgevoerd en tenminste 15 m boven maaiveld met een minimale uittreesnelheid van 15 m/s worden uitgestoten. Na realisatie van deze maatregelen is het milieuaspect geur niet belemmerend voor de geprojecteerde woningbouw;
Het aangepaste bouwplan verandert hierin niets. De situatie voldoet derhalve.
- De afstand tussen mogelijke stofemitterende installaties en geprojecteerde woningen is groter dan de belemmeringsafstand voor het aspect stof. Van zichtbare stofemissie of -depositie alsook klachten is geen sprake. Het aspect stof zal derhalve geen belemmering vormen. De belemmeringencontour voor het aspect stof vervalt derhalve;
Het aangepaste bouwplan verandert hierin niets. De situatie voldoet derhalve.

- De afstand tussen installaties waarbij sprake zou kunnen zijn van een stofexplosie en geprojecteerde woningen is groter dan de belemmeringafstand voor het aspect gevaar. De belemmeringencontour voor het aspect gevaar wordt derhalve gereduceerd tot buiten het plangebied.
Het aangepaste bouwplan verandert hierin niets. De situatie voldoet derhalve.

Onderhoudsbedrijf B. Harmsen, Zomerweg 3

- Gezien de thans voor Harmsen geldende grenswaarden voor de geluidbelasting ter hoogte van bestaande woningen en de ligging van geprojecteerde woningen, is zeker dat ter hoogte van geprojecteerde woningen voldaan zal worden aan de toepasselijke grenswaarden.
Het aangepaste bouwplan wordt niet het dichtst bij Harmsen gelegen woongebouw. Dat betreffen de woningen aan Trekschuit 1 t/m 5 en het zuidelijke appartementencomplex aan Melkschuit 5. Hierin verandert derhalve niets. De situatie voldoet derhalve.

Roba Metals, Zomerdijk 27 - 33

- Gezien de in de vigerende vergunning opgenomen grenswaarden ter hoogte van een woning tussen Roba en het plangebied in, alsmede de afscherpende werking van het tussenliggende bedrijfsverzamelgebouw, kan geconcludeerd worden dat ter hoogte van het plangebied ruimschoots voldaan wordt aan de toepasselijke richt- en grenswaarden. De belemmeringencontour voor het aspect geluid is gelegen op de terreingrens van Roba.
In het aangepaste bouwplan worden de woningen 1,5 m dichterbij gesitueerd. Hiermee wordt nog steeds ruimschoots voldaan aan de belemmeringencontour. De situatie voldoet derhalve.

Lucas Fitness, Zomerdijk 11 (het bedrijf is afgebrand)

- Uit de resultaten van berekeningen volgt dat maatregelen getroffen dienen te worden (dichtzetten beglazing met metselwerk, respectievelijk dubbelglas en vervanging van een airco) om de geluidbelasting vanwege Lucas Fitness te reduceren tot de toepasselijke richt- en grenswaarden. De belemmeringencontour voor het aspect geluid bevat na maatregelen geen geprojecteerde woningen.
Dit gebouw is inmiddels afgebrand. Bij herbouw zullen nieuwe vergunningen verleend moeten worden. Daarnaast wordt het aangepaste bouwplan niet het dichtst bij Lucas Fitness gelegen woongebouw. Dat betreffen Trekschuit 55 en Veerkade 42. Hierin verandert derhalve niets. De situatie voldoet derhalve.

VOB-Issos, Zomerdijk 11 (het bedrijf is afgebrand)

- Uit de resultaten van berekeningen volgt dat de geluidbelasting vanwege VOB-Issos ter hoogte van de geprojecteerde woningen ten

hoogste 43 dB(A)-etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de toepasselijke richt- en grenswaarden. De belemmeringencontour voor het aspect geluid omvat aldus geen geprojecteerde woningen;

- Gezien de relatief geringe omvang van de stofafzuiging en -opslag, zullen de effecten van een eventuele stofexplosie (druk golf, brand) beperkt blijven tot de bedrijfsruimte. Gegevens omtrent letale gebeurtenissen buiten een dergelijke inrichting in vergelijkbare omstandigheden zijn er niet. De belemmeringencontour voor het aspect gevaar vervalt aldus;
- Werkzaamheden vinden alleen in pandig plaats met gesloten ramen. Het bedrijf kent geen uitlaten van afzuiginstallaties buiten het pand; de motafzuiging betreft een gesloten systeem. Verfspuiten vindt bij VOB-Issos niet plaats. De aspecten geur en stof zijn in onderhavig geval derhalve niet relevant. De belemmeringencontouren voor deze aspecten vervallen aldus.
- *Het aangepaste bouwplan wordt niet het dichtst bij VOB-Issos gelegen woongebouw. Dat betreffen Trekschuit 55 en Veerkade 42. Hierin verandert derhalve niets. De situatie voldoet derhalve.*

Bouwmarkt Multimate (het bedrijf is afgebrand)

- Bestaande woningen bevinden zich op een geringere afstand van de akoestisch relevante activiteiten van Multimate dan geprojecteerde woningen. Indien Multimate ter hoogte van bestaande woningen voldoet aan de geldende geluidgrenswaarden, zal ook ter hoogte van de geprojecteerde woningen hieraan worden voldaan. De belemmeringencontour voor het aspect geluid omvat aldus geen geprojecteerde woningen.
Het aangepaste bouwplan wordt niet het dichtst bij Multimate gelegen woongebouw. Dat betreffen Trekschuit 55 en Veerkade 42. Hierin verandert derhalve niets. De situatie voldoet derhalve.

Gemaal

- Uit de resultaten van indicatieve berekeningen volgt dat ter hoogte van geprojecteerde woningen ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor geurconcentraties uit de NeR;
- De geluidbelasting vanwege het gemaal voldoet ter hoogte van de woningen aan de toepasselijke grenswaarden.
Het aangepaste bouwplan wordt niet het dichtst bij het gemaal gelegen woongebouw. Hierin verandert derhalve niets. De situatie voldoet derhalve.

Rijwielhandel Lancee

- De thans beschouwde projectontwikkeling omvat geen woningen die geprojecteerd zijn binnen de in het Vuurwerkbesluit opgenomen veiligheidsafstand van 8,0 m. Lancee voldoet aan de eisen uit dit Besluit voor onder andere de opslag van vuurwerk. Op 9 juni 2005 is

het basisdocument brandveiligheid van de inrichting goedgekeurd door de gemeente IJsselstein.

Het aangepaste bouwplan wordt niet het dichtst bij Rijwielhandel Lancee gelegen woongebouw. Dat betreffen Trekschuit 55 en Veerkade 42. Hierin verandert derhalve niets. De situatie voldoet derhalve.

Milieuzonering op basis van bestemmingsplan

- Zomerdijk 11
Het naastgelegen bestemmingsplan “Noordoost”, vastgesteld op 8 mei 2013, bekend onder NL.IMRO.0353.201202Noordoost-vg01. Daar geldt voor het pand Zomerdijk 11 de bestemming “Bedrijf” met de nadere aanduiding ‘Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1’. Hier is tevens een bedrijf uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit betekent een afstand aan te houden normaalafstand van 50 m.
Het aangepaste bouwplan wordt niet het dichtst bij Zomerdijk 11 gelegen woongebouw. Dat betreffen Trekschuit 55 en Veerkade 42. Hierin verandert derhalve niets. De situatie voldoet derhalve.
- Zomerdijk 14
Het naastgelegen bestemmingsplan “Noordoost”, vastgesteld op 8 mei 2013, bekend onder NL.IMRO.0353.201202Noordoost-vg01. Daar geldt voor het pand Zomerdijk 14 de bestemming “Kantoor” en de nadere aanduiding ‘opslag’. Het bouwvlak ligt strak om het gebouw. Voor een kantoor geldt een afstand van 10 m op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. De afstand tussen de bestemmingsgrens van Wonen en Kantoor bedraagt 10 m. Het aangepaste bouwplan blijft binnen de bestemmingsgrens Wonen. Derhalve voldoet het aangepaste bouwplan.
- Eiteren 31
Voor dit perceel is in het bestemmingsplan Eiteren de bestemming Bedrijf opgenomen waarbinnen maximaal milieucategorie 2 is toegestaan. Hiervoor dient een afstand van maximaal 30 m te worden aangehouden. Het perceel ligt op een afstand van 225 m en is derhalve niet relevant voor het voorliggende plan.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering geen belemmering geeft voor de gebruiksmogelijkheden die worden geboden in het aangepaste bouwplan.

6.2. Natuurwaarden

Algemeen

In het kader van de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met beschermde planten en dieren in het plangebied.

Alle broedende inheemse vogels en hun nesten zijn in Nederland wettelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart - 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoring van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Aangezien voor de verstoring van vogels geen ontheffing kan worden aangevraagd dient de eventuele kap van struikbegroeiing en/of bomen buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Plangebied

Bureau Waardenburg heeft een quickscan uitgevoerd naar voorkomende beschermde soorten in het plangebied (nr. 08-427/08.06933, d.d. 10 oktober 2008).

Flora

In onderhavig deelgebied van de Oranje Nassaukades zijn in het onderzoek geen beschermde planten aangetroffen.

Vogels met jaarrond beschermde nestplaats

Door het verwijderen van de bebouwing en beplanting kan verstoring van broedvogels plaatsvinden. Indien men zich houdt aan de geformuleerde aanbevelingen vindt er ten aanzien van broedende vogels geen overtreding van de Flora- en faunawet plaats.

Vleermuizen

In het onderzoek wordt voor onderhavig deelgebied geconcludeerd dat het niet of nauwelijks geschikt is voor vleermuizen.

Aanbevelingen

De bebouwing, bomen en overige beplantingen dienen buiten het broedseizoen te worden gesloopt en verwijderd om te voorkomen dat broedvogels worden verstoord. Het broedseizoen loopt doorgaans van half maart tot eind augustus. Indien binnen deze periode werkzaamheden zijn gepland dient men zich ervan te vergewissen dat er geen broedvogels/nesten kunnen worden verstoord. Eventueel worden ruim voorafgaand aan het broedseizoen bomen en struiken verwijderd, om verstoring van broedende vogels in het broedseizoen te voorkomen.

Conclusie:

De aanpassing van het bouwplan brengt geen andere werkwijze of andere situering met zich mee. Geconcludeerd kan derhalve worden dat het aspect natuurwaarden geen belemmering geeft voor de gebruiksmogelijkheden die worden geboden in het aangepaste bouwplan.

6.3. Archeologie

In 1992 is op Malta een Europees Verdrag gesloten over het cultureel erfgoed in de bodem, het Verdrag van Valletta (kortweg: Malta). Doel van Malta is om bij ruimtelijke plannen meer en beter rekening te houden met de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden en deze, waar mogelijk, beter te beschermen.

Het Verdrag van Valletta is in 1998 geratificeerd en inmiddels als wijziging van de Monumentenwet (1988) geïmplementeerd via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die per 1 september 2007 van kracht is geworden. Dit betekent dat er niet meer in de “geest” van de wet moet worden gewerkt maar dat bij elke schop die de grond in gaat, gekeken moet worden of er sprake is van archeologische waarden en/of verwachtingen. Bij van rijkswege beschermde archeologische terreinen is een vergunning nodig van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM).



Uitsnede beleidsadvieskaart
archeologie

De gemeente IJsselstein beschikt over een nota Archeologie. Het college van B & W heeft deze nota op 19 april 2005 voor kennisgeving aangenomen. Het plangebied is op de beleidsadvieskaart Archeologie behorende bij deze nota (ADC Heritage bv, d.d. 26 januari 2006) van de gemeente IJsselstein gelegen in komgebieden, afgegraven uiterwaarden of anderszins verstoorde gebieden met een lage verwachtingswaarde (grijze arcering). Daarom hoeft voor het plangebied geen nader onderzoek uitgevoerd te worden naar archeologische waarden.

Uit provinciale kaarten komt ook naar voren dat het plangebied een lage verwachting heeft. Daarbij is de grond voor deze gebieden volop geroerd, gelet de huidige functies en bebouwing. Het heeft daarom geen zin om verder onderzoek te doen naar het plangebied.

Conclusie:

De aanpassing van het bouwplan brengt geen andere werkwijze, diepte of andere situering met zich mee. Geconcludeerd kan derhalve worden dat het aspect archeologie geen belemmering geeft voor de gebruiksmogelijkheden die worden geboden in het aangepaste bouwplan.

6.4. Waterhuishouding

In het kader van de watertoets is overleg met het waterschap gevoerd en is de volgende inhoud voor de waterparagraaf vastgesteld.

Algemeen

Op alle voor de waterhuishouding relevante ruimtelijke plannen is het toepassen van de watertoets en het opstellen van een waterparagraaf verplicht. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, structuurplannen en ook ruimtelijke onderbouwingen in het kader van buitenplanse omgevingsvergunningen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

Waterrelevant beleid

Europees beleid

Kaderrichtlijn Water

De Hollandse IJssel is een 'waterlichaam' in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water. Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Met deze richtlijn wil Europa het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en ecologisch beschermen en verbeteren en een duurzaam gebruik van water bevorderen. De Europese Kaderrichtlijn water stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en het grondwater. Voor de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water binnen Nederland heeft de afgelopen jaren een intensieve samenwerking op het niveau van (deel)stroomgebieden en gebiedsprocessen plaatsgevonden.

Uitgangspunten en principes van de Europese Kaderrichtlijn Water zijn:

- De vervuiler en de gebruiker betalen;
- Sinds 2000 geen achteruitgang van chemische en ecologische toestand;
- Resultaatverplichting in 2015;
- Stroomgebiedbenadering (op Europees niveau).

Als rapportage-eenheid richting Brussel worden de waterlichamen aangehouden. Dit zijn wateren met een achterliggend stroom- of afwateringsgebied van 10 km² of meer. Voor de Hollandse IJssel in dit bestemmingsplan zijn geen specifieke maatregelen vastgelegd. Wel dient de waterkwaliteit bij regenwaterlozingen niet te verslechteren. Een en ander is vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan dat op 3 oktober 2013 is vastgesteld.

Vervuiler

Rijksbeleid

Nationaal waterplan

In het nationaal waterplan is het rijksbeleid inzake de waterhuishouding geformuleerd. De hoofddoelstelling hiervan luidt: “Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde, veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.”

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt ‘Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21)’, is de zorg over het toenemende hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is afgesproken dat water een medesturend aspect is binnen de ruimtelijke ordening en dat het watersysteem ‘op orde’ moet worden gebracht. Dit betekent dat het watersysteem robuust en veerkrachtig moet zijn en moet voldoen aan de normen voor wateroverlast, nu en in de toekomst.

Voor gemeenten en waterschappen geldt dat voor de eerste helft van 2006 het gemeentelijke waterplan (inclusief de basisinspanning riolering, mogelijke optimalisaties en de grondwaterproblematiek) opgesteld moet zijn. Hierbij dienen de partijen rekening te houden met de ruimteclaims voortvloeiend uit de toepassing van de (werk)normen. De watertoets vormt hierbij een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening.

In de Nota Ruimte zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De basisprincipes van bovengenoemd beleid zijn: meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd. Dit is in WB21 geconcludeerd in de twee drietrapsstrategieën voor: Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren) en Waterkwaliteit (schoonhouden, schoon en vuil scheiden, zuiveren).

Provinciaal beleid

Waterplan 2010 - 2015

Het belangrijkste uitgangspunt is ‘duurzaam waterbeheer’, conform het landelijk beleid, vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water en WB21. Duurzaam waterbeheer houdt in dat eventuele knelpunten niet worden afgewenteld in tijd, plaats of milieucompartiment. Daarnaast wordt gestreefd naar een natuurlijker beheer van water, dat minder afhankelijk is van technische maatregelen. Hiervoor is het nodig water als

uitgangspunt te nemen voor de ruimtelijke ordening. In het streekplan is daarom als één van de hoofdlijnen vastgelegd dat water een ordenend principe is.

Ook in het stedelijk gebied zijn maatregelen nodig om onze doelstellingen voor de bestrijding van wateroverlast en verdroging en het verbeteren van waterkwaliteit en ecologie te bereiken. Bij de aanleg van nieuw stedelijk gebied en stadsvernieuwing zijn belangrijke kansen aanwezig voor de verbetering van het watersysteem.

Er kan voldoende ruimte voor water gemaakt worden, meer oppervlaktewater gecreëerd worden en bevorderd worden dat regenwater niet op het riool wordt geloosd. Intensieve samenwerking tussen de gemeenten als rioolbeheerder en het waterschap als zuiveringsbeheerder is hiervoor essentieel.

Beleid Hoogheemraadschap

Waterbeheerplan 2010-2015: "Water voorop!"

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft in 2008 een nieuw waterbeheerplan opgesteld. 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 HDSR zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de 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 dit bestemmingsplan zijn er geen specifieke aandachtspunten aangegeven.

Visie Hollandse IJssel

Voor de Hollandse IJssel (vanaf Gouda tot aan Nieuwegein) is een integraal ontwikkelingsperspectief opgesteld door het waterschap en de gemeenten, waaronder IJsselstein. Deze behoefte komt voort uit de constatering dat vanuit het water- en waterkeringsbeheer en met het oog op het vaarwegbeheer dringend ingrijpende maatregelen nodig zijn. Daarnaast liggen de waterhuishoudkundige taken versnipperd over verschillende instanties.

Keur en Legger

Het beleid van HDSR voor het watersysteem (oppervlaktewater en waterkeringen) is vastgelegd in de Keur en Legger. Het beleid is gericht op het duurzaam instandhouden van het waterkerend vermogen van de waterkeringen. Het behouden en verbeteren van het profiel van de regionale waterkeringen kan hierbij worden omschreven als het streefbeeld van het waterschap.

Waterkeringen hebben als functie de veiligheid voor achterliggende gebieden te garanderen. Deze veiligheid mag nooit negatief worden beïnvloed door functies die zijn toegekend. Hierbij gaat het om een doeleinde (in stedelijk gebied vaak een andere dan veiligheid of waterkerende functie) en nevenactiviteiten. De genoemde doeleinden, zijn altijd ondergeschikt aan de veiligheid.

De kernzone van de waterkering bedraagt 7,0 m, conform de Keur van HDSR. Deze beschermingszone is van toepassing omdat in het plangebied sprake is van verheeld land. In deze zone is het verboden om gebouwen te hebben, te vernieuwen, te wijzigen en op te ruimen. Bestaande bebouwing wordt gehandhaafd, maar wanneer de mogelijkheden zich voordoen bebouwing te verplaatsen of te verwijderen, worden deze gegrepen. HDSR kan voor bouwplannen en activiteiten in de beschermingszone van de waterkering een ontheffing afgeven.

Algemene randvoorwaarden

In de Keurontheffing geeft het waterschap de technische randvoorwaarden aan. In het algemeen gaat het om:

- De waterkeringen langs de Hollandse IJssel moeten voldoen aan de vereiste, minimale afmetingen. Voor de hoogte van de waterkeringen wordt uitgegaan van de toetshoogte. Deze ligt voor de kade in dit plangebied op NAP + 0,9 m. De minimaal benodigde kruinhoogte van de waterkering is 1,1 m +NAP. Het uitgangspunt is om bij kadeverbeteringen een overhoogte aan te brengen, zodat de waterkering de volgende 10 à 15 jaar boven de toetshoogte ligt in verband met zettingen. Bij kaden waar wegen op liggen, betreft dit een periode van 20 tot 25 jaar;
- Voor de rest moet de stabiliteit optimaal zijn, de waterkering moet zo 'waterdicht' mogelijk worden ontworpen (en worden gehouden) en de taluds moeten erosiebestendig zijn;
- Kabels en leidingen komen veelvuldig voor in de waterkeringen van de Hollandse IJssel. Bij nieuwbouw dienen deze buiten de kernzone aangelegd te worden;
- De waterkeringen die ter hoogte van bebouwing liggen, zijn voor een groot deel eigendom van de perceelseigenaar. Het onderhoud in de kernzone van die waterkeringen wordt door deze personen zelf uitgevoerd. Als kerntaak houdt het waterschap hier toezicht op. Bovendien voert het waterschap hier het buitengewoon onderhoud uit. In het buitengebied zijn verschillende kadestrekkingen in eigendom van agrariërs.

Gemeentelijk beleid

Waterplan IJsselstein

Het stedelijk waterplan IJsselstein heeft als doel dat het watersysteem schoon, veilig en gezond is, waarbij voldoende water zonder

wateroverlast aanwezig is. Ook de samenwerking en kennisuitwisseling van de verschillende waterpartners wordt verbeterd. Om dit doel te kunnen realiseren worden diverse maatregelen genomen die terug te vinden zijn in het uitvoeringsprogramma behorende bij het waterplan. De gemeenteraad van IJsselstein heeft het Waterplan op 15 maart 2007 vastgesteld.

Op 23 april 2007 hebben diverse partijen waaronder het HDSR, de gemeente IJsselstein en Vitens het convenant waarin uitvoeringsafspraken zijn opgenomen, ondertekend.

Plangebied

Beschermingszone

Voor de Hollandse IJssel wordt uitgegaan van een beschermingszone van 12,0 m (7,0 m kernzone en 5,0 m beschermingszone) aan weerszijden van de Hollandse IJssel. Voor de beschermingszone wordt een dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen. Dit houdt in dat zonder afgifte van een keurvergunning niet gebouwd kan worden binnen deze zone.

De waterkering en bijbehorende beschermingszone liggen buiten het voorliggende plangebied.

Technische maatregelen

Met de aanleg van beschoeiingen en damwanden zal geprobeerd worden de veiligheid van het plangebied tegen wateroverlast te garanderen. De damwanden dienen een minimale hoogte te hebben van 1,1 m + N.A.P. Voor de aanleg van de haven wordt ook gewerkt met damwanden.

De waterkering en bijbehorende beschermingszone liggen buiten het voorliggende plangebied.

Hemelwaterafvoer

Het Hoogheemraadschap stelt als voorwaarde bij rioolwaterafvoer dat er geen uitlogende materialen worden toegepast als zink, lood, koper en PAK houdende materialen voor dak, dakgoten en regenpijpen. Het is van belang afstromend schoon hemelwater van schone oppervlakken te scheiden van afvalwater en te laten infiltreren in de bodem of af te voeren naar het oppervlaktewater. Er vindt per saldo geen noemenswaardige toename van verhard oppervlak plaats, zodat geen compenserende maatregelen voor waterberging getroffen hoeven te worden. Alleen met een terugslagklep mag hemelwaterafvoer plaatsvinden door de waterkering.

Hierin vindt met het voorliggende plan geen verandering plaats.

Riolering

Met HDSR zijn afspraken gemaakt over de rioolpersleiding, het rioleringsplan, waterkeringen, vergunningen en het rioolgemaal. Om de

nieuwbouw te kunnen realiseren, zullen aan de rioolpersleiding maatregelen worden getroffen. Hieromtrent is overeenstemming met HDSR. Aan het bestaande hoofdrioolgemaal van HDSR dienen voorzieningen aangebracht te worden of de omgeving dient aangepast te worden.

Hierin vindt met het voorliggende plan geen verandering plaats.

Vergunningen

De projectontwikkelaar heeft vanwege de nieuwbouw in de beschermingszone een keurvergunning aangevraagd bij HDSR. Bij het overstorten van riolering zal er een melding aangevraagd worden op grond van de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater (WVO).

De waterkering en bijbehorende beschermingszone liggen buiten het voorliggende plangebied.

6.5. Kabels & leidingen

Op de gemeentewerf is een rioolgemaal gelegen. Vanaf het rioolgemaal loopt een persleiding door het plangebied naar de rioolwaterzuivering. Deze leiding wordt vanwege de voorgenomen plannen verlegd. Rondom deze leiding moet rekening worden gehouden met een strook van 1,5 m aan weerszijden van het hart van de leiding die moet worden vrijgehouden van bebouwing, de strook moet bereikbaar blijven. Deze leiding is samen met een beschermingszone op de verbeelding opgenomen.

Er zijn binnen het plangebied geen andere kabels en leidingen met een planologische beschermingszone aanwezig. Ook zijn er geen leidingen buiten het plangebied gelegen met een beschermingszone die overlap kent met het plangebied.

De leiding en bijbehorende beschermingszone liggen buiten het voorliggende plangebied.

6.6. Straalverbinding

Van belang is dat over het bestemmingsplangebied een straalverbinding loopt van Lopik naar Amsterdam waarbinnen restricties gelden ten aanzien van de bouwhoogte. De straalverbinding NOZEMA (Nederlandse Omroep Zender Maatschappij) op hoogte van 69 m en 200 m breed. Bouwwerken mogen zich niet in deze straalverbinding bevinden.

De bouwhoogte van het hoogste gebouw binnen het plangebied bevindt zich ruimschoots onder de maximaal toegestane 69 m.

Het voorliggende bouwplan maakt geen grotere hoogte mogelijk.

Derhalve voldoet ook het voorliggende bouwplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

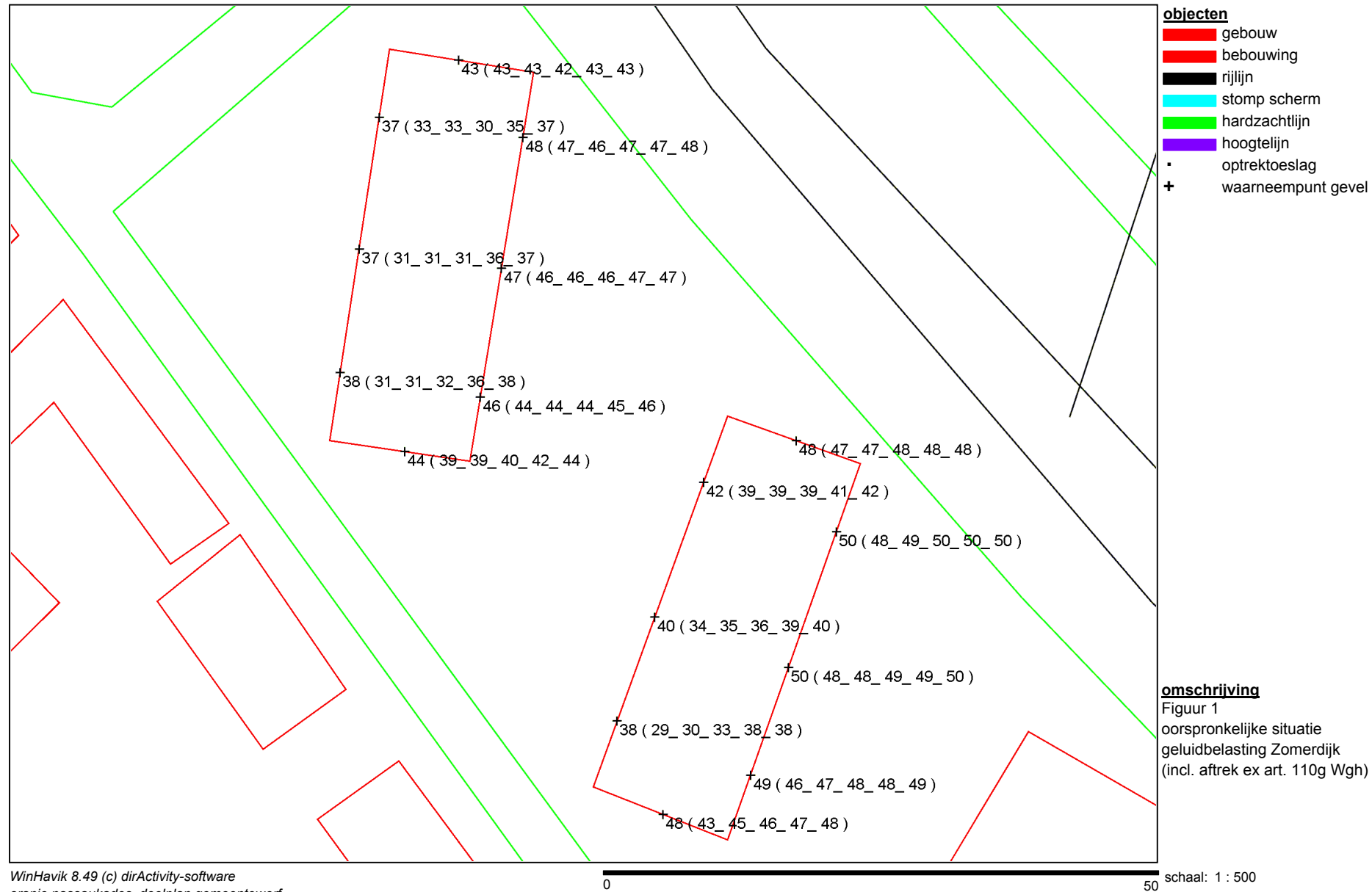
Voor het plangebied is een grondexploitatie vastgesteld. Deze is laatstelijk geactualiseerd per 1 januari 2013 (raadsbesluit 4 juli 2013). Het project kan binnen de grondexploitatie worden uitgevoerd. Daarmee is de financiële haalbaarheid van het plan verzekerd.

BIJLAGEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage Aanvullend akoestisch onderzoek

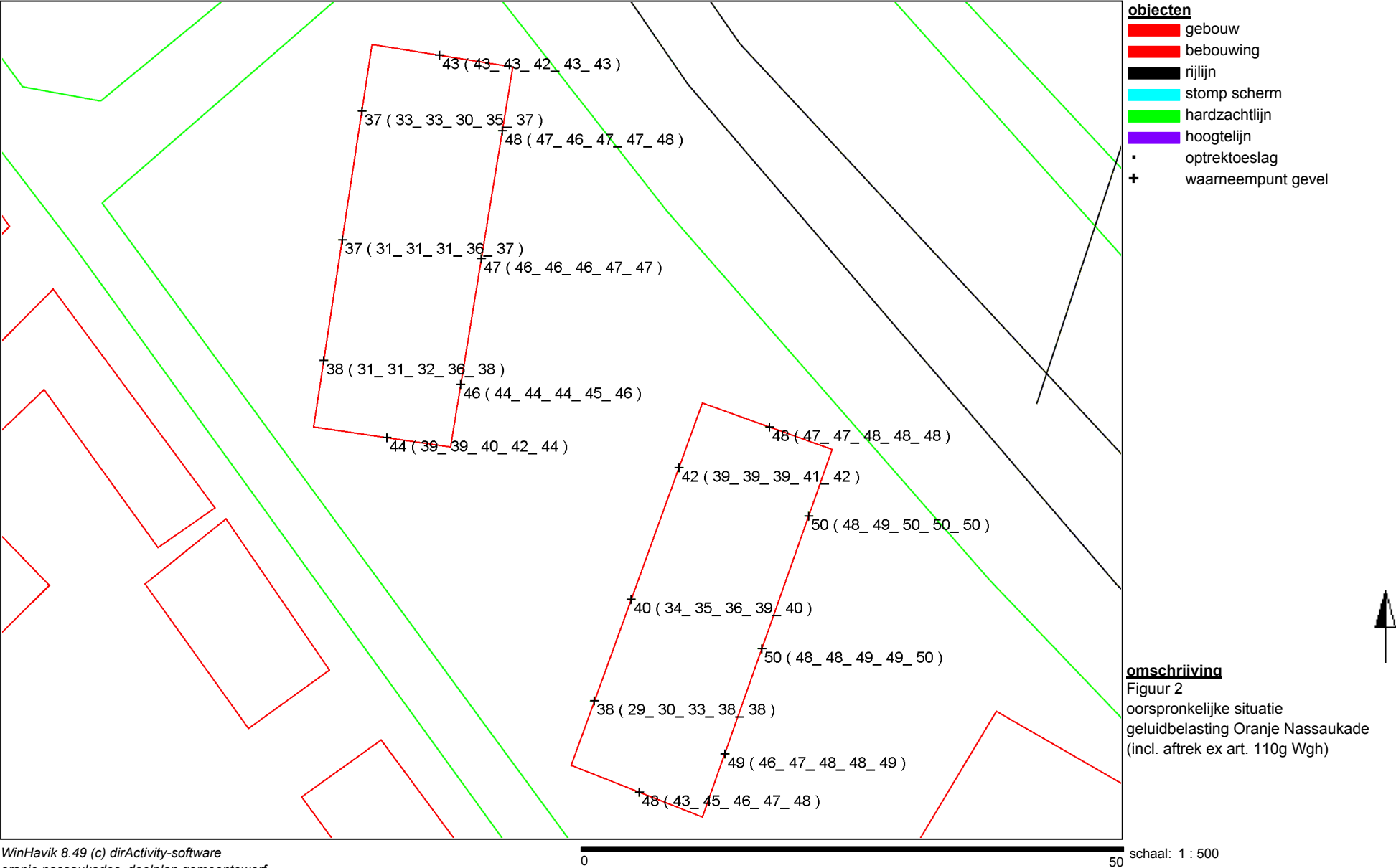
LBP|SIGHT

project Oranje Nassaukades, deelplan Gemeentewerf te IJsselstein
opdrachtgever gemeente IJsselstein



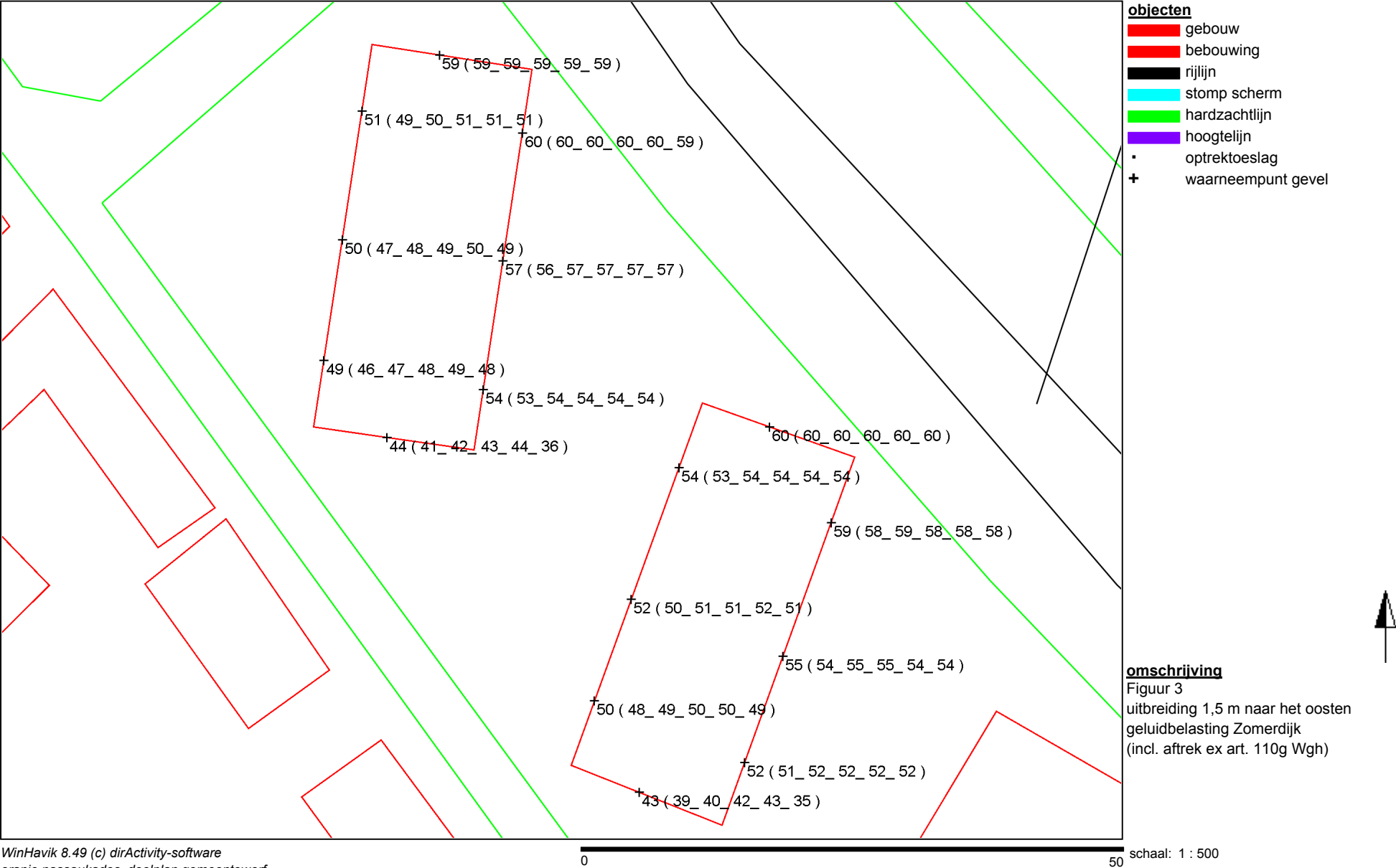
LBP|SIGHT

project Oranje Nassaukades, deelplan Gemeentewerf te IJsselstein
opdrachtgever gemeente IJsselstein



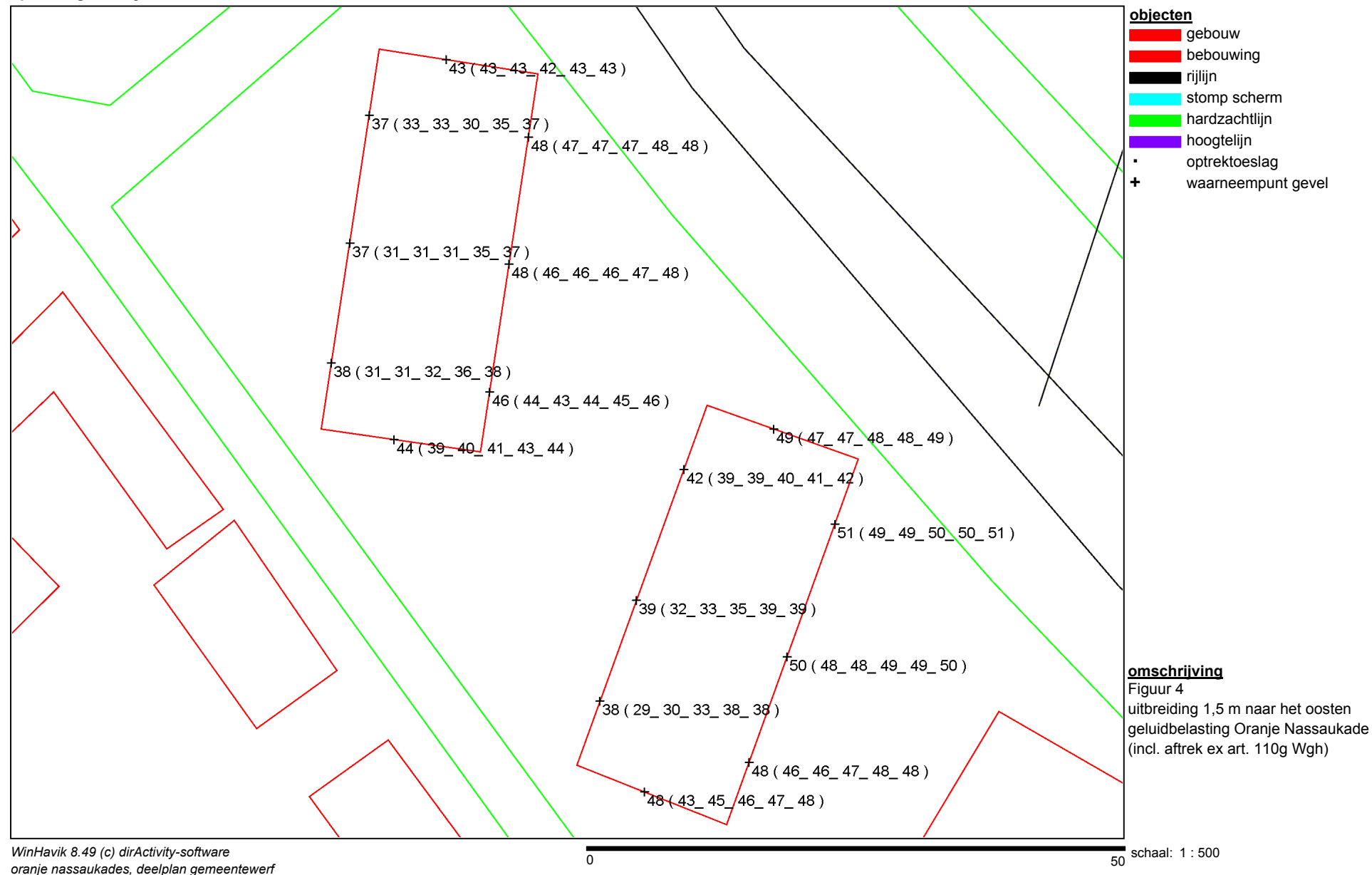
LBP|SIGHT

project Oranje Nassaukades, deelplan Gemeentewerf te IJsselstein
opdrachtgever gemeente IJsselstein



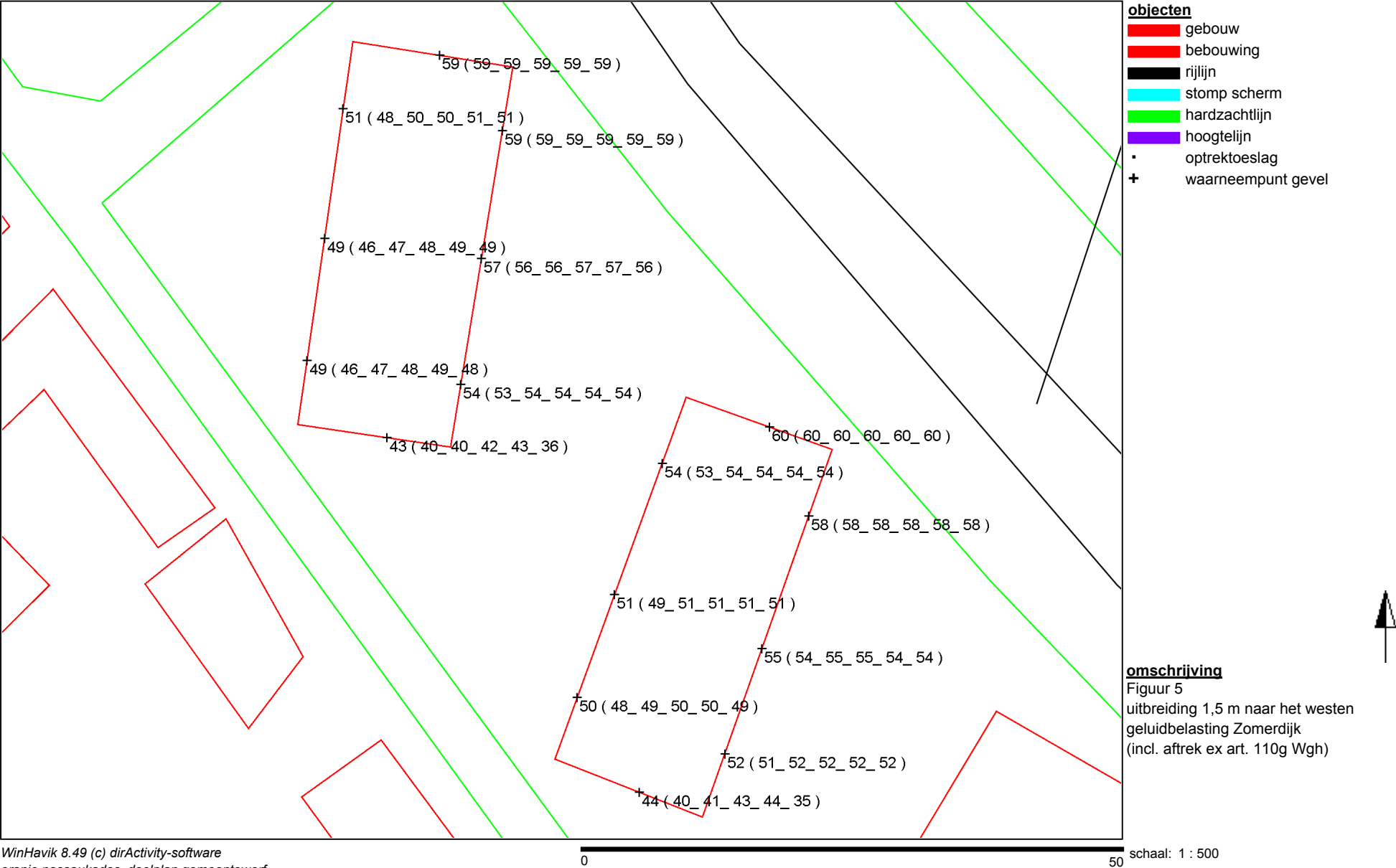
LBP|SIGHT

project Oranje Nassaukades, deelplan Gemeentewerf te IJsselstein
opdrachtgever gemeente IJsselstein



LBP|SIGHT

project Oranje Nassaukades, deelplan Gemeentewerf te IJsselstein
opdrachtgever gemeente IJsselstein



LBP|SIGHT

project Oranje Nassaukades, deelplan Gemeentewerf te IJsselstein
opdrachtgever gemeente IJsselstein

