

Gemeente IJsselstein
Bestemmingsplan
Bedrijvenpark De Kroon

Toelichting, regels en verbeelding

Januari 2017

NL.IMRO.0353.201601DeKroon-Vo01

Kenmerk 0353-04-T03

Projectnummer 1904-04

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Huidige en toekomstige situatie	2
2.1. Huidige situatie	2
2.1.1. Ligging en begrenzing plangebied	2
2.1.2. Functionele structuur	2
2.1.3. Cultuurhistorie	4
2.1.4. Eigendomssituatie	5
2.2. Toekomstige situatie	6
2.2.1. Uitgangspunten plangebied	6
2.2.2. Stedenbouwkundige visie en Beeldkwaliteitsplan	6
3. Beleidskaders	11
3.1. Inleiding	11
3.2. Rijksoverheid	11
3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	11
3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	13
3.2.3. Nota Belvédère	13
3.2.4. Nationaal Waterplan	13
3.3. Provinciaal beleid	14
3.3.1. Structuurvisie en Provinciale ruimtelijke verordening	14
3.3.2. Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021	18
3.4. Regionaal beleid	19
3.5. Gemeentelijk beleid	20
4. Nader onderzoek	28
4.1. Algemeen	28
4.2. Ladder voor duurzame verstedelijking	28
4.2.1. Achtergronden	28
4.2.2. Toetsing Ladder voor duurzame verstedelijking	30
4.3. Bodem	31
4.3.1. Baggerspeciedepot	31
4.3.2. Bodem rest van het terrein	33
4.4. Verkeer	35
4.5. Luchtkwaliteit	37
4.6. Externe veiligheid	38
4.6.1. Algemeen	38
4.6.2. Risicobronnen	39
4.6.3. Transport gevaarlijke stoffen	39
4.6.4. Inrichtingen	41

4.6.5. Verantwoording	42
4.7. Geluid	43
4.8. Milieuzonering	43
4.9. Natuur	46
4.9.1. Algemeen	46
4.9.2. Quicksan	47
4.9.3. Depositieberekening Stikstof	49
4.10. Archeologie	50
4.11. Duurzaam bouwen	51
4.12. Vormvrije M.E.R.-beoordeling	52
4.12.1. De kenmerken van het project	53
4.12.2. De plaats waar de activiteit wordt verricht	53
4.12.3. De kenmerken van het potentiële effect	53
4.12.4. Conclusie	55
5. Watertoets	56
5.1. Algemeen	56
5.2. Waterbeleid	56
5.3. Voorontwerp waterhuishouding en riolering	58
5.4. Overleg waterbeheerder	60
6. Economische uitvoerbaarheid	61
7. Juridische aspecten	62
7.1. Algemeen	62
7.2. Analoge verbeelding	62
7.3. Regels	62
7.3.1. Inleidende regels	62
7.3.2. Bestemmingsregels	62
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
8.1. Inspraakprocedure	67
8.2. Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	67
8.3. Vaststellingsprocedure	67
9. Bijlagen	68

1. Inleiding

Met het opnemen van het Bedrijvenpark De Kroon in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 is een belangrijke stap gezet in de planontwikkeling van een bedrijvenpark voor de lokale en (sub)regionale behoefte, zoals ook is vastgelegd in het regionaal convenant bedrijven-terreinen Regio Utrecht-West d.d. 5 april 2012. Van Wijk Vastgoed & Ontwikkeling B.V. en de gemeente IJsselstein hebben afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het bedrijvenpark in de zone tussen de rijksweg A2 en de provinciale N210. Deze afspraken zijn vastgelegd in een op 13 juni 2011 gesloten intentieovereenkomst.

De afspraken hebben vervolgens geresulteerd in een stedenbouwkundige visie en een beeld-kwaliteitsplan. Met betrekking tot de wateraspecten is daarbij overleg gevoerd met het Hoog-heemraadschap De Stichtse Rijnlanden en is er een waterhuishoudkundig onderzoek uitge-voerd. Tevens is overleg gevoerd met de gemeente Nieuwegein. Een zeer klein deel van het projectgebied ligt immers binnen deze gemeente.

Momenteel zijn tal van milieuaspecten onderzocht en meerdere vervolgonderzoeken zijn opge-start. De nu nog ontbrekende resultaten worden in een volgende versie van dit bestemmings-plan opgenomen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische voorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie.

2. Huidige en toekomstige situatie

2.1. Huidige situatie

2.1.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan is aan de oostzijde van de Gemeente gesitueerd. Ingeklemd tussen de A2, de N210 (Weg der Verenigde Naties) en de Hollandse IJssel, ligt een strook grond dat zal worden ontwikkeld als Bedrijvenpark De Kroon. Het terrein sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Over Oudland dat ten westen van de N210 is gesitueerd. De oostelijke begrenzing van het plangebied sluit aan op de gemeentegrens tussen IJsselstein en Nieuwegein.

Afbeelding 1: Situering plangebied.



2.1.2. Functionele structuur

Het plangebied kent momenteel hoofdzakelijk een agrarisch gebruik met een aantal perifere functies (carpoolplaats, motorclubhuis, baggerdepot), een aantal woningen en een voormalige boerderij die ook dienst doet als woning. Het baggerdepot is eind 2015 verwijderd. De provincie Utrecht heeft aangegeven dat de carpoolplaats niet hoeft te worden uitgebreid.

Kenmerkend zijn de hoogteverschillen in het gebied. Zowel de N210 als de A2 liggen aan de noordzijde van de locatie hoger dan het plangebied zelf, terwijl aan de zuidzijde juist het plangebied iets hoger ligt dan de snelweg. Langs de N210 ligt een laag dijkje. Het feit dat de Parallelweg, die de Hollandsche IJssel begeleidt, door bomen wordt geflankeerd maakt dat de locatie ter plaatse bijna geheel aan het zicht is onttrokken.

Het plangebied wordt halverwege doorsneden door de weg Hoogland. Deze weg vormt een karakteristiek en waardevol landschappelijk element in het gebied. De oorspronkelijke ronde loop van de Hoge Dijk (nu Hoogland) volgde uit de ligging van de stroomrug van de Hollandse IJssel. Met de aanleg van de A2 is de Hoge Dijk rechtgetrokken langs het tracé van de A2.

Met de aanleg van de N210 is de historische structuur van het gebied verder verwaterd. Het laatste stukje van de oorspronkelijke dijk ligt middenin het plangebied - een mooi met bomen omzoomd laantje. Hoogland heeft als dijk bovendien een regionale waterkerende functie die het plangebied waterhuishoudkundig in twee delen scheidt (noord en zuid), met elk een eigen waterpeil.

Afbeelding 2: Hoogland, met rechts de voormalige boerderij met bijgebouwen.



Aan de noordzijde van Hoogland is nog een voormalige boerderij (Hoogland 7) aanwezig. Hoewel deze niet is aangemerkt als 'monumentaal', is de voormalige boerderij een waardevolle identiteitsdrager. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het open buitengebied van IJsselstein. Momenteel is het plangebied een doodlopend deel van dit buitengebied dat wordt omsloten door stedelijke functies.

Ongeveer ter plaatse van de rotonde staat het clubhuis van een motorclub Highlands. Deze locatie is als zodanig in gebruik.

2.1.3. *Cultuurhistorie*

De locatie ligt in de bocht van de Hollandse IJssel. Deze stroomt rond de Over Oudlandsche polder, een hoger gelegen stroomrug. Op kaarten van vóór de vijftiger jaren is goed te zien hoe de bocht in de rivier de verkaveling van de gronden eromheen heeft bepaald. Twee dijken volgden de rivier: de 'Hooge Dijk' het dichtst bij de rivier, de 'Lage Dijk' op enige afstand daarvan. Een weg op de dijken zorgde voor de ontsluiting van het gebied en de kavels stonden min of meer haaks op de dijk.

In de jaren vijftig van de vorige eeuw is door dit gebied de snelweg A2 aangelegd, waardoor de historische structuur nog maar moeilijk zichtbaar is. Met de aanleg van de N210 is de historische structuur van het gebied verder verwaterd. Tussen beide wegen resteert van de stroomrug slechts een strook van circa 200 meter breed. Deze strook is het plangebied voor het Bedrijvenpark De Kroon.

De Hooge Dijk, die momenteel het Hoogland heet, doorsnijdt het plangebied halverwege. Dit stukje dijk van ca 200 meter ligt nog op de oorspronkelijke plek en is daarmee het meest tastbare cultuurhistorische relict in het plangebied. Het is een mooi, met bomen beplant laantje dat als dijk ook iets hoger ligt dan haar omgeving. Het Hoogland heeft ook nog steeds een waterkerende functie die het plangebied waterhuishoudkundig in twee delen scheidt (noord en zuid), met elk een eigen waterpeil. Doordat de dijk hier nog op zijn oorspronkelijke plek ligt en min of meer parallel loopt aan de rivier staat de dijk onder een hoek met de snelweg en de N210. Tot slot ligt er in het plangebied nog een oude boerderij aan het Hoogland nummer 7. Het heeft geen monumentale status, maar is wel een karakteristiek, beeldbepalend pand.

Gevolgen voor de planontwikkeling

In het stedenbouwkundig plan is de Hoogland zorgvuldig ingepast in de nieuwe structuur. Het Hoogland blijft behouden als hoger gelegen dijkje en behoud uiteraard zijn waterkerende functie. De weg vormt geen onderdeel van de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein en is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer. Door het Hoogland onderdeel te maken van de fietsroute wordt het bijzondere karakter van het laantje maximaal benut. Het Hoogland hoeft daarvoor ook niet te worden aangepast ten behoeve van zwaar vrachtverkeer, zodat het karakter van het laantje als oud boerenlint bewaard blijft. Aan weerszijden van Hoogland is een brede groene berm opgenomen waarin de bestaande hoge bomen kunnen worden gehandhaafd. Dit is de kern van de dijkbeschermingszone waarin niet gebouwd mag worden en waarin het hoogteverschil tussen dijk en maaiveld wordt opgelost. Ook de oude boerderij is inpasbaar in deze structuur en kan behouden worden, mits hiervoor een passende functie wordt gevonden.

Het historisch kaartmateriaal toont verschillende landschapstypen in en rond het plangebied, gekoppeld aan de hoogteligging. Langs de Hollandsche IJssel, waar de gronden het laagst zijn, zien we veel broekbos met elzen, berken, wilgen en rietlanden. Op enige afstand van de rivier wordt de ondergrond droger en treffen we andere vegetatie aan. Hier komen van oudsher meer tuindersgronden en boomgaarden voor, met bloeiende fruitbomen. Daarachter liggen de akkergronden, met weer andere plant- en boomsoorten. Het plangebied is in feite een dwarsdoor-

sneede van deze verschillende landschapstypen, van laag naar hoog, met het Hoogland als hoogste punt in het plangebied. In de groenvisie worden deze verschillende landschapstypen, en daarmee de opbouw van hoog naar laag, opnieuw zichtbaar gemaakt in de inrichting van het openbaar gebied en de beplanting.

2.1.4. Eigendomssituatie

De locatie is grotendeels in eigendom van de particuliere ontwikkelaar van het gebied en de gemeente IJsselstein. Daarnaast zijn enkele percelen in handen van de provincie Utrecht, enkele particulieren en de Staat der Nederlanden. In onderstaande afbeelding zijn de eigendomsverhoudingen opgenomen. De locatie heeft in totaal een bruto oppervlakte van 16,9 hectare.

Afbeelding 3: Eigendomsverhouding binnen het plangebied.



Ten noordoosten van het plangebied is een smalle strook van het stedenbouwkundige plan (zie hoofdstuk 5) gesitueerd op het grondgebied van de gemeente Nieuwegein. Dit plandeel bestaat uit groen- en watervoorzieningen en kan op basis van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse worden gerealiseerd. Vooralsnog kan dit gedeelte van het stedenbouwkundige plan daarom niet in een bestemmingsplan van de gemeente IJsselstein worden ondergebracht. Medio 2016 zijn besprekingen tussen de gemeenten Nieuwegein en IJsselstein opgestart om een eventuele gemeentelijke grenscorrectie mogelijk te maken. Indien een grenscorrectie plaatsvindt vóór de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan zal de betreffende grond worden opgenomen in het alsdan vast te stellen bestemmingsplan.

2.2. Toekomstige situatie

2.2.1. *Uitgangspunten plangebied*

Voor het gebied is in opdracht van de ontwikkelaar van het gebied en in samenspraak met de gemeente IJsselstein een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Het plan is een uitwerking van de door de gemeente opgestelde uitgangspunten. De belangrijkste uitgangspunten uit de nota op stedenbouwkundig vlak zijn:

- Aansluiten op de historische verkaveling van het gebied;
- Inpassen historische deel Hoogland met bestaande bomen;
- Aandacht voor zichtlijnen naar het landschap;
- Aandacht voor recreatieve routes en voor enkele bijzondere, hoogwaardige openbare ruimtes;
- Bebouwing langs de N210 afstemmen op bebouwing overzijde, zodat N210 een 'stadsweg' wordt met hoog- waardige begeleidende bebouwing;
- Afwisselend beeld langs de A2 met hoogwaardige bebouwing en zicht op groen;
- Hoogwaardige bebouwing, niet hoger dan 5 bouwlagen (met uitzondering van de noordelijke punt van het plangebied);
- Het bedrijventpark wordt ontsloten via de bestaande rotonde in de N210;
- Parkeren dient in eerste instantie op eigen terrein te worden opgelost.

Een ander uitgangspunt wordt gevormd door ideeën naar de verplaatsing of uitbreiding van de op- en afritten van de A2. De provincie en RWS hebben een voorkeursvariant. Deze variant gaat uit van een nieuwe parallelbaan langs de A2, eindigend in de bocht van de N210, aan de zuidzijde van het plangebied. Deze voorkeursvariant (voorjaar 2015) is voor het stedenbouwkundig plan kaderstellend geweest.

2.2.2. *Stedenbouwkundige visie en Beeldkwaliteitsplan*

Bedrijventpark De Kroon is een regionaal bedrijventpark met een uitgesproken groen karakter. Dat is zeker aan de buitenranden van De Kroon goed te zien, met brede water- en groenzones. Met name aan de zijde van de A2 zorgt een brede groenstrook voor een ruime, landelijke uitstraling met veel groen en water. Daarmee krijgt De Kroon een uitstraling die past bij de regio.

Hoofdstructuur

Het bedrijvenpark De Kroon is opgedeeld in drie helder begrensde uitgeefbare bouwvelden. Deze worden van elkaar gescheiden door groenzones. Het noordelijke bouwveld is opgezet als een eiland, met een brede watergang rondom. Een weg langs de rand van het eiland ontsluit de kavels, waarbij de representatieve zijde van de kavels vanzelfsprekend aan de straatzijde ligt. Voor langzaamverkeer en nooddiensten is eventueel in de noord-oosthoek een aansluiting met de Parallelweg mogelijk.

Het middelste en zuidelijk bouwveld hebben een interne ontsluitingsweg, met kavels aan weerszijden ervan. De representatieve zijde van deze kavels ligt aan de kant van de N210 of de A2.

Het bedrijvenpark is voor gemotoriseerd verkeer alleen toegankelijk vanaf de bestaande rotonde in de N210 (Nelson Mandelaplein). Het entreegebied is ruim van opzet met een zichtlijn in de richting van de snelweg. De bestaande carpoolplek blijft in het plan behouden als onderdeel van het entreegebied.

Het deel van Hoogland tussen het zuidelijke en het middelste bouwveld blijft als historisch artefact gehandhaafd. De weg vormt geen onderdeel van de ontsluitingsstructuur en is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer. Het Hoogland hoeft daardoor niet te worden aangepast aan zwaar verkeer, zodat het karakter van het laantje als oud boeren lint bewaard blijft. Aan weerszijden van Hoogland is een brede groene berm opgenomen waarin de bestaande hoge bomen kunnen worden gehandhaafd. Dit is de kern van de dijkbeschermingszone waarin niet gebouwd mag worden en waarin het hoogteverschil tussen dijk en maaiveld wordt opgelost.

Aan de zijde van de A2 is een brede groenzone die in de toekomst deels kan worden gebruikt om de parallelbaan te realiseren die aan de zuidzijde van het bedrijvenpark aansluit op de N210. Voor langzaam verkeer zal hier een verbinding worden aangelegd. De route zal aan moeten takken op het Hoogland ten zuiden van het plangebied, maar op welke wijze dit dient te gebeuren is nog onduidelijk. Door het vrij liggende karakter van het fietspad en de groene omgeving zal de natuur- en recreatiewaarde van het fietspad verbeteren ten opzichte van de huidige situatie (waarbij gebruik wordt gemaakt van de Zavelweg.. Door het door het bedrijvenpark lopende gedeelte van het Hoogland onderdeel te maken van de fietsroute wordt het bijzondere karakter van het laantje maximaal benut en benadrukt.

De waterstructuur blijft dicht bij de huidige waterstructuur. Deze bestaat momenteel uit smalle watergangen langs de N210 en de Zavelweg/Hoogland. Er dient echter een behoorlijk oppervlak aan nieuw water te worden gemaakt ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak als gevolg van de realisering van het bedrijvenpark. Het grootste deel van dit nieuwe wateroppervlak zal worden verkregen door de bestaande sloten te verbreden. Vanwege de waterkerende functie van Hoogland, en de beschermingszone van 50 meter aan weerszijden ervan, is het langs een groot gedeelte van de A2 zijde niet mogelijk wateroppervlak te creëren. Waar het noordelijke bouwveld grotendeels door water kan worden omgeven is dat rond de

zuidelijke bouwvelden om die reden niet mogelijk. Watercompensatie vindt daar vooral plaats langs de N210 en langs de zuidrand van het bedrijventpark plaats.

Afbeelding 4: Het stedenbouwkundige plan van bedrijventpark De Kroon (A2 aan onderzijde).



Parkeren

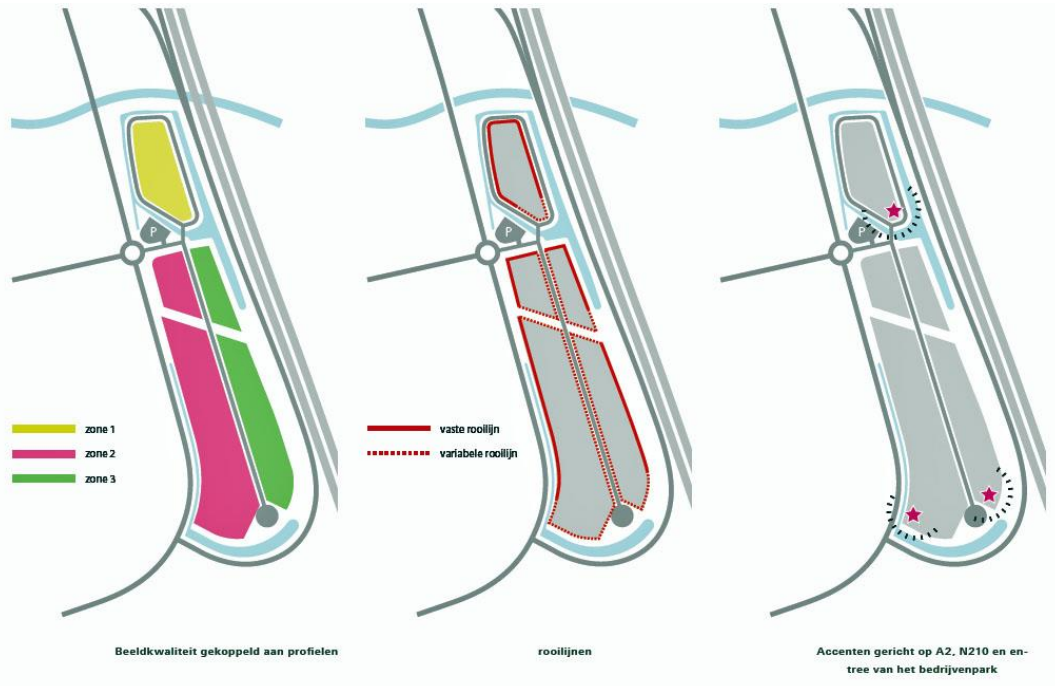
Langs de wegen is éénzijdig een strook voor langsparkeren voorzien. De rest van het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Daarvoor gelden de volgende eisen:

- voor (personenauto)parkeerplaatsen voor personeelsleden en bezoekers:
 - 1 parkeerplaats per 200 m² bruto-vloeroppervlak (bvo) ingeval van opslag en magazijn;
 - 1,1 parkeerplaats per 100 m² bvo voor bedrijven;
 - 1,2 parkeerplaats per 100 m² bvo voor kantoren als ondergeschikte functie;
- voor vrachtwagens: op de aard en de grootte van de onderneming en de afmetingen van te gebruiken vrachtwagens afgestemde opstelruimte.

Beeldkwaliteit

Het Beeldkwaliteitsplan geeft aanwijzingen voor de aspecten die van belang zijn voor de uitstraling van het bedrijventpark. Langs de buitenranden van De Kroon is het hoogwaardige karakter van De Kroon van groter belang dan langs de minder zichtbare interne ontsluitingsstraat. Dit komt onder andere tot uitdrukking in de profilering van de wegen, de rooilijnen en de situering van bebouwingsaccenten.

Afbeelding 5: De onderdelen van de beeldkwaliteit.



Het beeldkwaliteitsplan onderscheidt drie verschillende beeldkwaliteitszones – het noordelijke deel (zone 1), het deel gericht op de N210 (zone 2) en het deel gericht op de A2 (zone 3). Daarnaast zijn aanwijzingen gegeven voor de plaats en het karakter van de rooilijnen. Tot slot zijn er op drie plekken accenten voorzien met eigen specifieke beeldkwaliteitseisen.

Zone 1

Deze zone beslaat het noordelijke deel van De Kroon. Dit deelgebied onderscheidt zich door kleinere kavels. De zichtbaarheid is met name bij de entree van De Kroon groot. De uitstraling van zone 1 is gevarieerd en gericht op zowel de N210 als de A2. Het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op het groene karakter van De Kroon.

Zone 2

Deze zone is gericht op de N210, een representatieve zijde van De Kroon op regionale schaal. Deze loopt vanaf de entree van het bedrijventpark tot aan de kruising met de parallelbaan van de A2. Het groene beeld langs de N210 overheerst, met een brede groenberm met sloot en bomen. Het regionale karakter van deze zone wordt weerspiegeld in het veelkleurige karakter van de bebouwing.

Zone 3

Deze zone is gericht op de A2, een representatieve zijde van De Kroon op interregionale schaal. Deze zone loopt vanaf de entree van het bedrijventpark tot het keerpunt aan de zuidzijde. Het groene beeld langs de A2 overheerst en wordt hier begeleid door een rustige, sober

gedetailleerde bebouwingswand. De bedrijfskavels worden ontsloten via de interne ontsluitingsstraat, terwijl de representatieve zijde aan de A2 ligt. De verplichte rooilijn van de bebouwing valt daarom gelijk met de erfgrens langs de A2. De bebouwing komt hier op één lijn te staan, direct in het groen.

3. Beleidskaders

3.1. Inleiding

In een groot aantal landelijke, provinciale en gemeentelijke plannen en besluiten worden randvoorwaarden en uitgangspunten vermeld die van belang kunnen zijn voor de ontwikkeling van het gebied. In de navolgende paragrafen wordt in het kort ingegaan op de plannen en besluiten, voor zover deze van belang zijn voor onderhavig plan.

3.2. Rijksoverheid

3.2.1. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

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

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

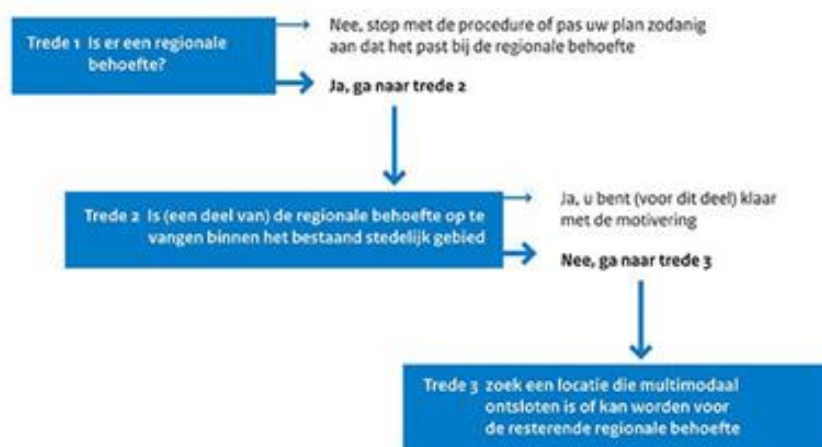
De structuurvisie infrastructuur en ruimte beschrijft de ladder voor duurzame verstedelijking. Om het proces van stedelijke ontwikkelingen op een gewenste wijze te laten plaatsvinden worden stappen voorgeschreven ('de treden van de ladder'). De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

- Stap 1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.

- Stap 2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
- Stap 3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Schematisch kan dat worden weergegeven als aangegeven in onderstaande afbeelding.

Afbeelding 6: Ladder voor duurzame verstedelijking.



De toetsing van de ontwikkeling van het bedrijvenpark De Kroon aan de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 4.2 van deze plantoelichting.

De structuurvisie handhaaft het beleid van de nota Mobiliteit en streeft samengevat de volgende beleidsdoelen na:

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen;
- het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

Uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden en een vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke- en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving.

3.2.2. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-)AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en nadien gedeeltelijk aangepast en op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro. Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is tevens bepaald dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Bro, artikel 3.1.6, vierde lid onder a). Deze beschrijving is in dit plan opgenomen in paragraaf 2.3.

Met de inwerkingtreding van het Barro en de SVIR is het beleid m.b.t. de Nationale Landschappen gedecentraliseerd naar de provincies. Een groot deel van het buitengebied van IJsselstein valt in het nationaal landschap Het Groene Hart. Het bedrijvenpark De Kroon valt daar echter buiten.

3.2.3. *Nota Belvédère*

Door het rijk is veel aandacht besteed aan behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van Nederland. In de Nota Belvédère is dit beleid vastgelegd. In deze nota wordt gepleit voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden. Verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het aanwezige cultuurhistorische erfgoed is hierbij het doel. Op basis van archeologische, historisch-(steden)bouwkundige en historisch geografische kenmerken is een kanskaart voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland gemaakt. Hierbij zijn 70 Belvédèregebieden en 105-steden geselecteerd, waarbij zeldzaamheid, gaafheid en representativiteit selectiecriteria waren. Met de Nota Belvédère pleiten de vier ministeries voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden binnen ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied ligt niet in één van de Belvédèregebieden. Wel is de kern IJsselstein één van de belangrijke cultuurhistorische steden van Nederland.

3.2.4. *Nationaal Waterplan*

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 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. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte schepend voor gebiedsgericht maatwerk.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Structuurvisie en Provinciale ruimtelijke verordening

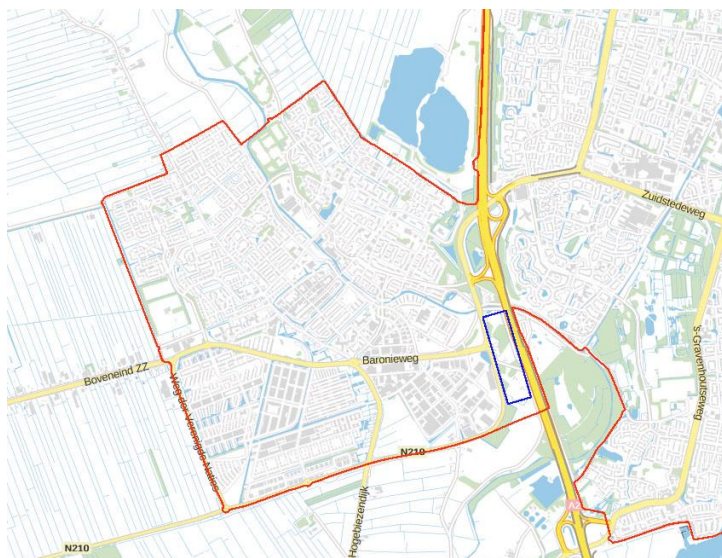
Structuurvisie

In de structuurvisie staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is door Provinciale Staten vastgesteld op 4 februari 2013 en er zijn sindsdien twee partiële herzieningen vastgesteld.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijven de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Deze periode sluit aan bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. Aangegeven wordt welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe daar uitvoering aan wordt gegeven. Deels wordt de uitvoering aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) welke tegelijk met de PRS is opgesteld.

De provincie zet in op beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Rond steden en dorpen zijn daarom rode contouren gelegd. Het plangebied ligt geheel binnen de rode contour van IJsselstein. De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte bedrijvenpark ligt geheel binnen de rode contour (zie onderstaande afbeelding).

Afbeelding 7: Rode contour van IJsselstein en inbreidingslocatie bedrijvenpark De Kroon.



Voor wat betreft bedrijventerreinen wordt in de Structuurvisie gekozen voor een nieuwe koers. In het algemeen is de provincie zeer terughoudend met het opnemen van nieuw bedrijventerrein, het accent ligt op revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

Programma bedrijventerreinen 2013-2028 (in ha)

Regio	Binnenstedelijk	Uitbreiding	Totale programma bedrijventerrein
Regio Amersfoort	19,2	0	19,2
Regio Zuid Oost	3	12	15
Regio Utrecht*)	0	21	21
Regio West*)	16,5	16	32,5
TOTAAL Provincie	38,7	49	87,7

*) in het kader van bedrijventerreinen is IJsselstein ingedeeld bij Regio West in plaats van Regio Utrecht

Nieuwe locaties, zowel in het stedelijk gebied als uitbreiding, kunnen alleen worden ontwikkeld als de noodzaak is aangetoond en er een concrete relatie is met de uitvoering van herstructurering of transformatie van bestaand bedrijventerrein. De provincie hecht aan regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinenbeleid. De (concept-) regionale convenanten bedrijventerreinenbeleid zijn een belangrijke input voor het in de PRS opgenomen bedrijventerreinenprogramma. De uitbreidingslocaties die ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht en waarvan de realisatie in de eerstvolgende jaren wordt voorzien zijn opgenomen in de PRS.

Het provinciale stedelijke programma in de Structuurvisie is opgebouwd uit stedelijke programma's per regio en per gemeente. Deze programma's zijn in overleg met de (regionaal samen-

werkende) gemeenten tot stand gekomen. Voor wat betreft bedrijventerreinen heeft IJsselstein aansluiting gezocht bij de Regio West. Het stedelijk programma voorziet in de realisering van 8,5 hectare netto nieuw bedrijventerrein in het stedelijk gebied, te weten 7 hectare op de A2 locatie (hiermee wordt het bedrijvenpark De Kroon bedoeld) en 1,5 hectare als uitbreiding van het bedrijventerrein Panoven.

Ruimtelijke Verordening

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 vastgesteld. Nadien is de 1e partiële herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht in de vergadering van 10 maart 2014. Tot slot is op 3 november 2014 de 2e partiële herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 vastgesteld. De verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan de EHS en de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden.

Ten aanzien van het beleid met betrekking tot bedrijfsterreinen zet de provincie de lijn door die is ingezet met het op 27 november 2009 afgesloten Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020. Dit convenant is ondertekend door de ministers van de toenmalige ministeries van VROM en Economische Zaken, door het Interprovinciaal Overleg en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Het doel van dit convenant was "om gezamenlijk een succesvol, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinbeleid af te spreken dat bijdraagt aan de economische en ruimtelijke kwaliteit van Nederland". Tevens wordt hierin aangegeven dat provincies de regisseur zijn van het provinciale en interregionale bedrijventerreinenbeleid en dat de gemeenten de initiator, opsteller en uitvoerder zijn van het (inter)gemeentelijke regionale bedrijventerreinenbeleid. Dit laatste binnen regionale verbanden en binnen de gestelde provinciale kaders.

Artikel 3.3 van de PRV 2013 "Bedrijventerrein stedelijk gebied" geeft aanwijzingen voor bestemmingsplannen die betrekking hebben op bedrijfsterreinen. Een ruimtelijk plan bevat planregels voor nieuwvestiging van bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen zoals genoemd in de bijlage Bedrijventerreinen, onder het kopje inbreiding, waarin de voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat nieuwvestiging of uitbreiding plaats kan vinden, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen is verzekerd door middel van een herstructureringsplan;
- de nieuwvestiging of uitbreiding wordt in samenhang ontwikkeld met de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein waarbij de hoeveelheid nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein

in redelijke verhouding staat tot de omvang van de herstructurering van één of meerdere bestaande bedrijventerreinen;

- de tijdige realisering van de herstructurering is verzekerd.

Nieuwe, nog te ontwikkelen locaties voor bedrijventerreinen zijn derhalve alleen mogelijk als ze in overeenstemming zijn met een kwalitatief goed regioconvenant. In dat regioconvenant is in ieder geval de toepassing van de “duurzame verstedelijkingsladder” (voorheen de SER-ladder) verder uitgewerkt zodat er een relatie is tussen de herstructureringsopgave, planning en fase-ring en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

Het regioconvenant vormt het vertrekpunt voor de op te stellen herstructureringsplan(nen). Voorkomen moet worden dat bedrijventerreinen worden gerealiseerd zonder dat er een plan is voor de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Daarom is nieuwvestiging of uitbreiding alleen mogelijk als er een afgestemd herstructureringsplan is en de tijdige realisering van de herstructurering ook economisch en financieel uitvoerbaar is. De zogenaamde voorwaardelijke verplichting moet in het ruimtelijk plan worden opgenomen.

De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan, een verantwoording waarbij de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag wordt onderbouwd en een verantwoording waaruit blijkt dat de nieuwvestiging of uitbreiding in overeenstemming is met het regioconvenant. Indien de oppervlaktemaat ten behoeve van een bedrijfsgebonden kantoor groter is dan 2.000 m² wordt tevens onderbouwd dat die oppervlakte economisch noodzakelijk is en regionaal is afgestemd.

Ruimtelijke agenda IJsselstein 2015

De provincie Utrecht heeft in samenspraak met de gemeente IJsselstein de Ruimtelijke agenda IJsselstein 2015 vastgesteld. De Ruimtelijke Agenda dient ter ondersteuning van een effectieve en efficiënte samenwerking tussen gemeente en provincie bij het realiseren van ruimtelijke ontwikkelopgaven met gezamenlijke belangen en vormt hiermee dus een samenwerkingsagenda. Deze heeft geen juridische status, maar bevestigt de intenties van beide partijen om goed samen te werken of af te stemmen met betrekking tot de afgesproken opgaven en acties. Tijdens bestuurlijke overleggen en werkbezoeken geeft de Ruimtelijke Agenda inzicht in de besprekpunten ten aanzien van het ruimtelijk domein. Ook voor ambtelijk overleg vormt de agenda een goede basis voor overleg. Eén van de opgaven die in de ruimtelijke agenda is opgenomen betreft de planvorming van het bedrijventerrein A2-zone.

Gevolgen voor visie en planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan gaat uit van herontwikkeling en zorgvuldig ruimtegebruik. Door het ontwikkelen van bedrijfsterrein op deze locatie wordt gebruik gemaakt van restcapaciteit binnen de rode contour en er zal bovendien worden aangesloten op de in de omgeving voorkomende bedrijfsterreinen en nationale en regionale infrastructuur.

Echter, het stedelijk programma voorziet in de realisering van 7 hectare netto nieuw bedrijventerrein in het stedelijk gebied op de A2 locatie (hiermee wordt het bedrijvenpark De Kroon bedoeld), terwijl het nu voorliggende programma voor het bedrijvenpark 9 hectare netto uitgeefbaar bedrijfsterrein omvat. Daarbij kan worden opgemerkt dat de laatste tijd in de gemeente IJsselstein circa 2 ha bedrijfsterrein elders binnen de bebouwde kom is verdwenen vanwege andere bestemmingen.

Geconcludeerd kan worden dat het programma van bedrijvenpark De Kroon het regionaal afgestemde programma overschrijdt en dat als gevolg van de bepalingen uit de PRV een actuele behoefteeraming noodzakelijk is. De bedoelde motivering voor het realiseren van 9 hectare netto uitgeefbaar bedrijfsterrein is gegeven in paragraaf 4.2.

3.3.2. Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Op 7 december 2015 is het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 vastgesteld. Daarin wordt aangegeven dat de provincie Utrecht een aantrekkelijke regio is om te wonen, te werken en te recreëren. De uitdaging is deze aantrekkelijkheid te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Basis en richtinggevend voor het provinciale handelen zijn de ontwikkelopgaven in de strategische agenda 2011-2015:

- Krachtige steden en dorpen;
- Vitaal landelijk gebied;
- Bereikbaar Utrecht en
- Utrecht TOP-regio.

Met het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 wordt bijgedragen aan het realiseren van deze ontwikkelopgaven door in een vroeg stadium kennis en inzichten in te brengen vanuit het bodem-, water- en milieudomein. Om focus aan te brengen is dit beleid uitgewerkt aan de hand van vier prioriteiten, die aansluiten bij de ontwikkelopgaven in de strategische agenda:

- Waterveiligheid en wateroverlast;
- Schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Ondergrond;
- Leefkwaliteit stedelijk gebied.

Om tegemoet te kunnen komen aan de prioriteiten is een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd voor bedrijvenpark De Kroon (zie paragraaf 6.3). De wateraspecten zijn getoetst aan het beleid van de waterbeheerder in paragraaf 6.4.

Het ontwerp van de waterhuishouding kan uitgewerkt worden binnen de kaders vanuit wet- en regelgeving, vigerend beleid en de geohydrologische eigenschappen in het plangebied. In antwoord op de verzoeken van het waterschap is in het verkavelingsplan invulling gegeven aan de beschermingszones rond de waterkeringen door hier geen ontwikkelingen onder maaiveld te situeren. Hierbij moet gedacht worden aan funderingen of uitbreiding van water. Deze zijn buiten de zones geplaatst.

In het plan is bovendien uitbreiding van het oppervlaktewater voorzien om de benodigde waterberging te realiseren. Hiervoor zijn aanpassingen van de legger voorzien en is een vergunning-procedure vereist. Voor het zuidelijke deel is in aanvulling op de uitbreiding van de berging een knijpconstructie nodig om de waterberging te optimaliseren.

Het veldonderzoek onderschrijft de resultaten van het literatuuronderzoek. Dat betekent dat het plangebied ongeschikt is voor infiltratie en er periodiek kwel kan voorkomen in het zuidelijke deel van het gebied. In het noordelijke deel wordt geen kwel verwacht.

Al het hemelwater zal direct of indirect af worden gevoerd naar oppervlaktewater om zo de zuivering te ontlasten.

Om aan de ontwateringsnormen te voldoen dient in de laagste delen van het plangebied het maaiveldniveau opgehoogd te worden tot minimaal 1,6 m en 1,7 m boven Normaal Amsterdams Peil in respectievelijk het noordelijke en het zuidelijke deel van het plangebied.

Het waterhuishoudkundige rapport vormt de eerste stap van het watertoetsproces. De samenvatting van de gebiedsbeschrijving en de wet- en regelgeving zijn overgenomen in hoofdstuk 6 van dit bestemmingsplan. Aanvullend dienen voor de afronding van het watertoetsproces nog de navolgende stappen doorlopen te worden om tot afronding te komen van het aspect water:

- Opstellen waterhuishoudkundig plan (ontwerpfase);
- Aanvraag watervergunning (uitvoering).

3.4. Regionaal beleid

Regionaal convenant bedrijventerreinen

De gemeente IJsselstein werkt samen met de gemeenten in de regio Utrecht West. Tot de regio Utrecht West behoren de gemeenten IJsselstein, Montfoort, Lopik, Oudewater, Woerden, De Ronde Venen en Stichtse Vecht.

In de afgelopen jaren heeft de regio samengewerkt om tot een regionaal convenant bedrijventerreinen te komen. Een dergelijk convenant wordt door de provincie als voorwaarde gesteld voor eventuele investeringen van de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU).

Tevens is het regionale convenant een voorwaarde geweest om input te mogen leveren voor de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS). Ter voorbereiding op het convenant is de vraag naar bedrijfsterrein in de regio kwantitatief onderzocht. Hieruit blijkt dat er in de regio een grote urgente vraag is. Daar tegenover staat dat er nauwelijks direct uitgeefbaar aanbod is. Het aanbod dat in de regio de komende jaren op de markt wordt gezet, moet gebruikt worden om deze vraag te accommoderen. Dit aanbod kan niet gebruikt worden om een eventuele transformatie-opgave te huisvesten.

Het regionale convenant toont het belang van voortdurend een goed onderbouwde afweging te maken tussen rood en groen voor het behoud van economie en natuur op gemeentelijk en regi-

onaal niveau. In dit convenant maken partijen afspraken die bijdragen aan deze afweging. Zo wordt er in de regio sterk ingezet op de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. Herstructurering van oude locaties kan niet los gezien worden van de ontwikkeling van nieuwe locaties.

In het regionaal convenant zijn tevens afspraken gemaakt over de uitgifte van nieuwe terreinen, segmentatie van nieuwe terreinen en de herstructurering van bestaande terreinen. Voor IJsselstein zijn als nieuwe terreinen de A2-zone (7 hectare netto-uitgeefbaar) en Panoven (1,5 hectare netto-uitgeefbaar) opgenomen. Met de A2-zone wordt het bedrijventerrein De Kroon bedoeld, dat op termijn tot ontwikkeling gebracht moet worden. Bij herstructurering is bedrijventerrein Lagedijk opgenomen voor uitvoering in de periode 2009-2013. Voor de periode 2013-2020 is bedrijventerrein Paardenveld opgenomen.

Het programma uit het convenant is inmiddels opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (zie paragraaf 3.3.1). Momenteel vindt afstemming plaats om het bedrijventerrein een omvang te geven van 9 hectare netto-uitgeefbaar bedrijfsterrein. Een motivering daarvoor is opgenomen in paragraaf 4.2.

3.5. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Kwaliteit met karakter (2003)

In 2003 heeft de gemeenteraad van IJsselstein de Structuurvisie 'Kwaliteit met karakter' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de toekomstige ontwikkeling van het gemeentelijk grondgebied in hoofdlijnen beschreven. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is voornamelijk gericht op ontwikkelingen binnen de huidige bebouwde kom. Belangrijke overweging hierbij is dat IJsselstein, na vele jaren van snelle groei, een kwalitatieve inhaalslag heeft te maken. Met name dient de samenhang te worden bevorderd tussen wonen, zorg en welzijn.

Nota Bouwhoogten IJsselstein (2004)

De nota Bouwhoogten werd op 1 juli 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. Verzoeken om hoog te bouwen zouden door het voorhanden hebben van een dergelijke nota in een breed kader kunnen worden geplaatst. De nota Bouwhoogten is daarmee als leidraad en beleidskader voor ontwikkelingen in de stad gehanteerd.

Op basis van de ervaringen met bouwinitiatieven en hun mogelijke invloed op de stad en de directe omgeving, is de wenselijkheid van een visie op hoogbouw nog eens onderstreept. De visie is een beleidsnota als uitwerking van de gemeentelijke Structuurvisie.

Voor het nu voorliggende plangebied gaat de nota er van uit dat een presentatie door middel van hoogbouw aan de A2 niet passend is. Veeleer dient te worden gezocht in kwalitatief zeer hoogwaardige bebouwing, waarbij het (karakter van) het landschap leidend is. Zo zal ook het beeld vanaf de A2 reeds het karakter van IJsselstein onderstrepen en inleiden. Een uitzondering hierbij geldt richting de afrit aan de noordzijde van IJsselstein. Daar kan, al dan niet in

combinatie met mogelijkheden in IJsselveld-Oost, hoogbouw een bijdrage leveren aan een afwisselend stads(rand)beeld.

Toekomstvisie (2010) / Stadsvisie IJsselstein 2030

Op 21 januari 2010 heeft de gemeenteraad van IJsselstein de Toekomstvisie "IJsselstein Dichtbij" vastgesteld. De gemeente IJsselstein kenmerkt zich onder meer door drie belangrijke kwaliteiten:

- IJsselstein is een stad met een sterke sociale samenhang. Mensen zijn zeer betrokken bij de gemeenschap en bij elkaar. Dit geldt voor zowel inwoners als ondernemers. De samenhang komt onder meer tot uitdrukking in een actief verenigingsleven en tal van evenementen.
- IJsselstein is een stad met een karakteristieke historische ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke kenmerken in deze ruimtelijke kwaliteit zijn de historische binnenstad met monumenten en de Hollandse IJssel die door de stad stroomt.
- IJsselstein heeft een unieke ligging in zowel het Groene Hart als het stedelijk gebied van Utrecht. Hierdoor combineert de stad de rust en ruimte van het groene buitengebied met de economische dynamiek van een stad.

De gemeente zet in op het blijvend investeren en versterken van bestaande economische kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dit wordt bereikt door de bestaande kwaliteiten van de stad te versterken. De kracht van de economie van IJsselstein ligt in een combinatie van drie kernkwaliteiten:

- Het goed functionerend bedrijfsleven (waaronder ook de detailhandel).
- De centrale strategische ligging in Nederland en aan de A2.
- Het aantrekkelijke woon- en leefklimaat.

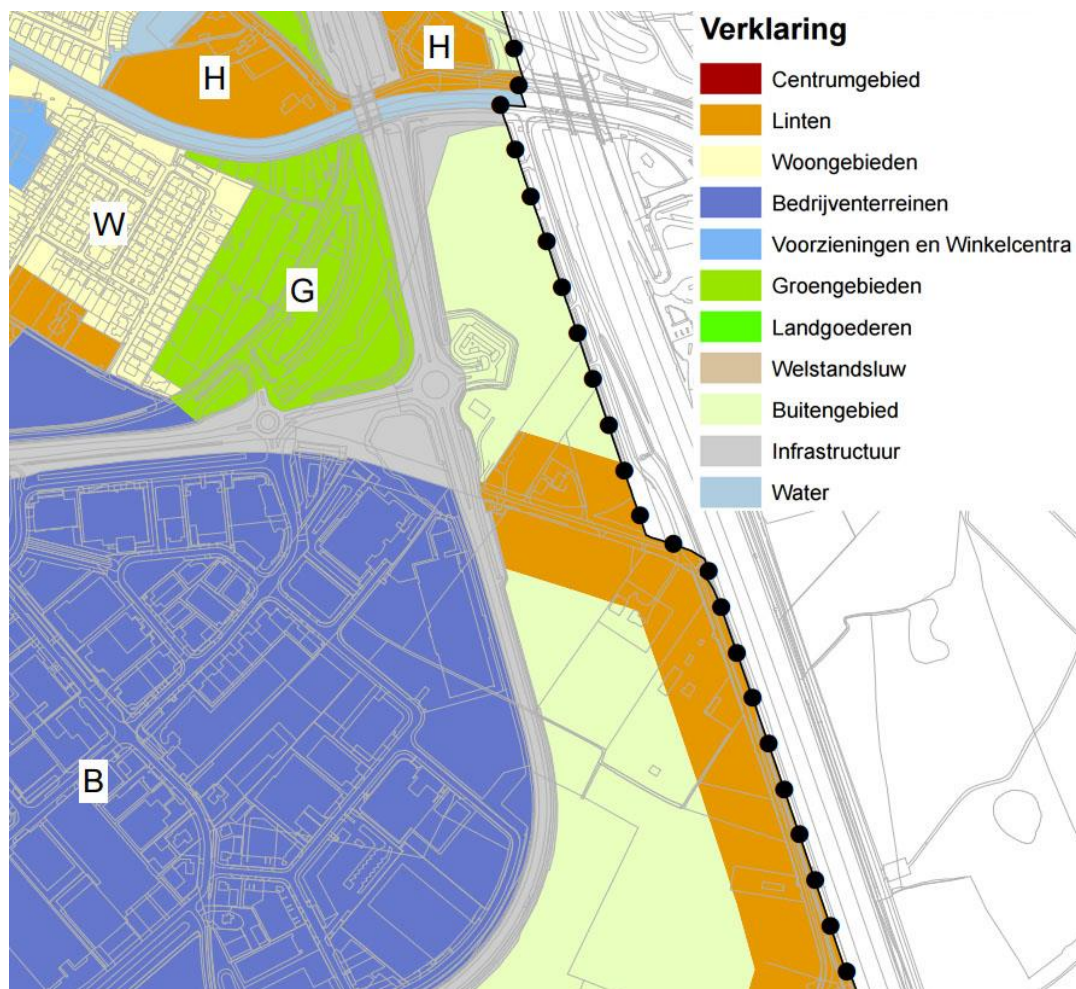
Tot 2020 richt IJsselstein zich op behoud en bovenal versterking (betere benutting) van deze drie kernkwaliteiten. Daarnaast is een zorgvuldige benutting van de schaarse ruimte bij ruimtedruk van belang. Kansen voor een betere benutting van ruimte dienen zich aan bij de herinrichting van bedrijventerreinen. En ook door slimme functiecombinaties kan de schaarse ruimte beter benut worden.

In de opvolger van de toekomstvisie, de Stadsvisie IJsselstein 2030, wordt het beleid in grote lijnen voortgezet. De Stadsvisie is op 15 december 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. De sociale samenhang blijft behouden en de voorzieningenstructuur is als het cement van de stad. De inwoners van IJsselstein zijn daardoor nauw verbonden met de stad. Het partnerschap tussen overheid, inwoners en ondernemers is verder versterkt door ondernemers ruimte te bieden, door in wijken mogelijkheden voor wonen en werken te bieden, alsmede door te zorgen voor voldoende ruimte op bedrijfsterreinen, bijvoorbeeld bij de A2.

Welstandsnota 2013

Op 19 december 2012 heeft de gemeenteraad de welstandsnota vastgesteld. Voor verschillende gebieden zijn in de nota gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen. Het nu voorliggende plangebied wordt ingedeeld in de gebieden Buitengebied, Linten en Infrastructuur.

Afbeelding 8: Deelgebieden van de welstandsnota.



Binnen het plangebied is Hoogland aangemerkt als lint. De oorspronkelijke ontginningswegen, de bebouwingslinten, vormen herkenbare en gewaardeerde structuren binnen de stad en het buitengebied. Een deel van de geschiedenis van IJsselstein is af te lezen uit deze structuren, en zijn in het beeld van de stad daarom zeer bepalend en belangrijk om te handhaven. De welstandseisen die voor bebouwing in de linten gelden zijn daarom vrij uitgebreid en gelden voor zowel boerderijen als woningen.

Elk bouwplan in de linten in het buitengebied wordt getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan de hand van de in de nota opgenomen gebiedsgerichte criteria. Voor de linten in het stedelijke gebieden wordt onderscheid gemaakt in bouwplannen aan de voorzijde- en/of aan de achterzijde. Indien een bouwplan zich aan de voorzijde van het pand/perceel bevindt vindt

de welstandstoets plaats door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Aan de achterzijde wordt de welstandstoets ambtelijk uitgevoerd.

In de toekomst zouden de gebiedsgerichte welstandscriteria voorbedrijventerreinen van toepassing kunnen zijn op het plangebied. Bedrijventerreinen in IJsselstein hebben allemaal een ander karakter, dit ligt voornamelijk aan de leeftijd van het terrein en het soort bedrijven wat er gevestigd is. Bij nieuwbouw of verbouwingen zal inspiratie worden gehaald uit de architectuur van omliggende bedrijven. De uitstraling van bedrijventerrein naar de omgeving verdient extra aandacht, bedrijfsgebouwen die aan ontsluitingswegen (zoals de N210) liggen verdienen een extra zorgvuldig en hoogwaardig ontwerp. Daarnaast worden bedrijven langs oude ontginningswegen (zoals Hoogland) onderscheiden, hierbij is de wens dat er kleine volumes voor de grotere bedrijfshallen gesitueerd worden. Dit refereert aan het oorspronkelijke kleinschalige karakter van de bebouwing langs ontginningswegen. Alle bouwplannen in deze gebieden worden ambtelijk getoetst.

Integraal beheerkwaliteitplan (2011)

Het Integraal beheerkwaliteitplan wordt gebruikt om helder en eenduidig te communiceren, keuzes te maken en om (een deel van) de taakstelling te kunnen realiseren omtrent de openbare ruimte. Het Integraal beheerkwaliteitplan biedt:

- een kader en instrumenten om beeldgestuurd te beheren
- een kader om helder en eenduidig te communiceren
- de mogelijkheid om de taakstelling op gefundeerde en beeldgerichte wijze te bereiken.

De openbare ruimte moet bruikbaar, veilig en schoon zijn. Het is belangrijk dat de openbare ruimte een redelijke levensduur heeft en houdt. Goed beheer zorgt ervoor dat de kwaliteit van de openbare ruimte op peil wordt gehouden gedurende een vastgestelde periode. Naast het beheer van de openbare ruimte vormen inrichting, toezicht en handhaving en gebruik de aspecten die invloed hebben op de beeldkwaliteit. Alle aspecten samen leveren een bepaald (beheer)kwaliteitsbeeld op.

Binnen de gemeente bestaan verschillende gebieden met een eigen karakteristiek en functionaliteit, waaronder bedrijventerreinen.

De gemeente IJsselstein legt het ambitieniveau voor de openbare ruimte op "Sober en doelmatig". Dit ambitieniveau wordt gekenmerkt door de begrippen functioneel, instandhouding en waarborging veiligheid.

Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

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:

- zone met hoge archeologische verwachting binnenstad;
- zone met hoge archeologische verwachting buitengebied;
- zone met middelhoge archeologische verwachting;
- zone met lage archeologische verwachting.

Iedere archeologische verwachtingszone heeft een eigen handleiding over hoe om te gaan met nieuwe ontwikkelingen. Deze zijn beschreven in de Erfgoedverordening IJsselstein 2013 van de gemeente.

Gemeentelijk archeologisch beleid

Planologische bescherming AMK-terreinen

Archeologische rijksmonumenten zijn beschermd via de Monumentenwet. De ruimtelijke ordening kan in aanvullende bescherming voorzien. Er zijn echter ook terreinen die niet als rijksmonument zijn aangemerkt, maar wel archeologische waarden herbergen en dus bescherming verdienen. Dit betreffen de terreinen die voorkomen op de Archeologische Monumentenkaart van de provincie. Voor de bescherming van deze terreinen kan gekozen worden voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst (Monumentenverordening 2004). De andere mogelijkheid is planologische bescherming, waarbij een belangrijke taak is weggelegd voor de ruimtelijke ordening om naar functies en gebruiksmogelijkheden te zoeken die passen bij het uitgangspunt behoud 'in situ'. Er wordt aanbevolen om de AMK-terreinen een dubbelbestemming te geven en deze bescherming te versterken met de vereiste van een aanlegvergunning. Indien de archeologische waarden samenvallen met een bebouwingsvlak dienen voorschriften te worden opgenomen in de sloop- en/of bouwvergunning. In een archeologievriendelijk bestemmingsplan wordt voorts in de toelichting een archeologieparagraaf opgenomen waarin informatie is opgenomen over uitgevoerd onderzoek, een beschrijving van de aanwezige waarden en bijvoorbeeld de motivatie bij te behouden en in te passen locaties in het plangebied.

Beoordeling

Het gemeentelijke beleid maakt zoals hierboven beschreven onderscheid tussen verschillende Archeologische waardes en verwachtingszones. Deze waardes en zones hebben in het gemeentelijke beleid verschillende vrijstellingen van archeologische onderzoek bij bodemingrepen. Deze vrijstellingen zijn vertaald in de verschillende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen. De gebieden, waar archeologische waarden zijn aangetoond (door middel van vondsten, waarnemingen) of waar een hoge verwachting geldt worden bestemd. Gebieden, waar wel een verwachting geldt, maar nog niet is aangetoond worden aangeduid met een gebiedsaanduiding (zie onderstaande tabel).

		Plangebied groter dan	Bodemingreep dieper dan	Dubbelbestemming	(Gebieds-) aanduiding
1	terrein van hoge archeologische waarde (AMK)	0 m²	Geen bodemingrepen	Waarde - Archeologie - 1	
2	Historische kern (onderzoeksgebied, hoge verwachting)	20 m²	Zie beleidsadvieskaart	Waarde - Archeologie - 2	
3	Waardevolle kades en dijken	0 m²		Waarde - Archeologie - 1	
4	hoge archeologische verwachting	100 m²	30 cm	Waarde - Archeologie - 3	
5	middelhoge archeologische verwachting	>2500 m²	30 cm		archeologisch waardevol gebied - 1
6	middelhoge archeologische verwachting	>2500 m²	200 cm		archeologisch waardevol gebied - 2
7	lage archeologische verwachting	>10 ha	30 cm		archeologisch waardevol gebied - 3

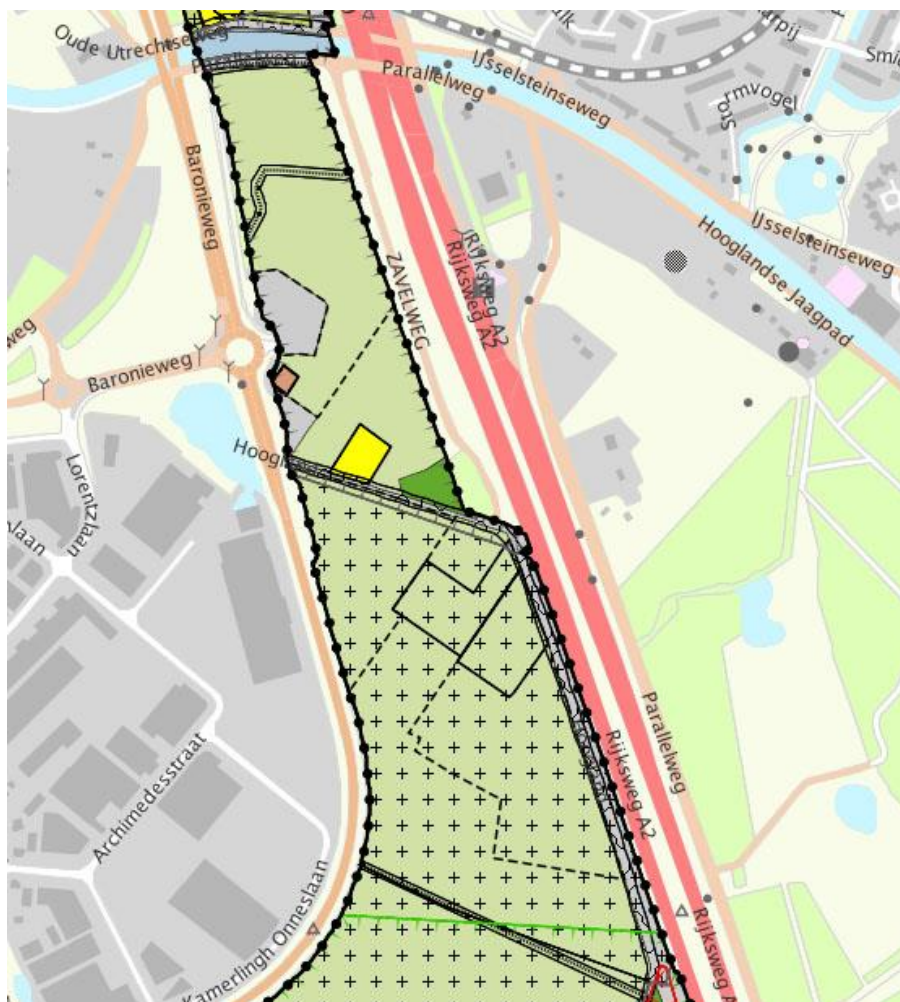
Bij de AMK terreinen en waardevolle kades en dijken zijn geen bodemingrepen toegestaan. Bij de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en 3 is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij respectievelijk ingrepen bij een plangebied groter dan 20 m² en dieper dan 30 cm en een plangebied groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Bij de gebiedsaanduidingen (de lagere archeologische verwachtingen) worden deze vrijstellingen steeds 'groter' en is minder snel archeologisch vooronderzoek vereist.

De verschillende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn op de plankaart opgenomen. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 komt niet voor in dit bestemmingsplan, evenals de gebiedsaanduidingen "archeologisch waardevol gebied 2 en 3". De overige dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen wel. In de regels van het bestemmingsplan zijn voorts de bijbehorende regels en vrijstellingen opgenomen.

Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan Bedrijvenpark De Kroon voorziet in een nieuwe bestemmingsregeling van de oostelijke uitloper van het landelijke gebied van de gemeente IJsselstein. Het voorliggende bestemmingsplan vervangt een deel van het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord en Zuid (vastgesteld op 17 december 2015).

Afbeelding 9: Het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord en Zuid.



Het plangebied heeft voornamelijk de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap". Ten noorden van Hoogland (alsmede een driehoek juist ten zuiden daarvan) heeft het gebied een functieaanduiding "fruitteelt". Uitzonderingen zijn het perceel van de motorclub ("Maatschappelijk"), Hoogland 7 ("Wonen"), een perceel ten noorden van Hoogland heeft de bestemming "Groen" en een ander perceel dat de bestemming "Verkeer" heeft gekregen. Ook het carpoolplaats heeft de bestemming "Verkeer" gekregen.

Het gebied ten zuiden van Hoogland heeft een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 3" ter bescherming van de in het gebied voorkomende archeologische waarden. Het gebied ten noorden van Hoogland heeft een gebiedsaanduiding "Overige zone - archeologisch waardevol gebied - 1".

In het noordelijk deel van het bestemmingsplan gebied meandert de DPO leiding door het gebied. Ter plaatse geldt de dubbelbestemming "Leiding - Brandstof".

Aan de zijde van de N210 omvat het bestemmingsplan Bedrijvenpark De Kroon tevens een smalle strook grond. Voor deze strook vigeert het bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost dat op 2 juli 2009 door de gemeenteraad van IJsselstein is vastgesteld. De betreffende gronden hebben in dat plan de bestemming Groen. Daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Hoog", voor zover ten zuiden van de Hoge dijk en "Waarde - Archeologie - Middel" voor zover ten noorden daarvan.

4. Nader onderzoek

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1. Achtergronden

Teneinde te voldoen aan het vereiste uit het Besluit ruimtelijke ordening is ten behoeve van bedrijvenpark De Kroon de "ladder voor duurzame verstedelijking" doorlopen¹.

Op de bestaande bedrijventerreinen in IJsselstein is nagenoeg geen uitgeefbaar areaal meer beschikbaar. Om de groei van de bedrijven in IJsselstein te kunnen faciliteren is de gemeente voornemens bedrijvenpark De Kroon te ontwikkelen. Het betreft een gemengd bedrijventerrein van ca. 9 ha netto voor lokale en regionale bedrijven.

Afbakening onderzoeksgebied

De handleiding voor de Ladder beveelt aan om bij voorkeur een Coropgebied te hanteren voor het bepalen van de regionale behoefte. Voor het voorliggende marktonderzoek is daarom als primair onderzoeksgebied Coropgebied Utrecht aangemerkt. Tot het secundair onderzoeksgebied behoren de Coropgebieden Veluwe, het Gooi en Vechtstreek en Zuidwest-Gelderland. Met deze gebieden vinden de meeste bedrijfsverplaatsingen plaats.

De Kroon richt zich grotendeels op lokale en regionale bedrijven in de gemeenten Lopik, Montfoort en IJsselstein. Het merendeel van de bedrijfsverplaatsingen vindt over korte afstand plaats. Voor het bepalen van de actuele regionale behoefte voor lokale bedrijven is daarom het grondgebied van de gemeenten Lopik, Montfoort en IJsselstein gehanteerd (regio IJsselstein).

De vraag naar bedrijventerreinen

In de regio Utrecht heeft het overgrote deel van de bedrijfsverplaatsingen (97,8%) betrekking op een verplaatsing binnen de eigen regio. Daarnaast vindt beperkt migratie plaats met de regio's Veluwe, Zuidwest-Gelderland en het Gooi en Vechtstreek, waarbij per saldo sprake is van een klein vertrekoverschot.

¹ Bureau Stedelijke Planning, Ladderonderzoek bedrijvenpark De Kroon, augustus 2016.

In Utrecht is tot en met 2025 sprake van een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 155 tot 300 ha. De vraag naar bedrijventerreinen in de regio IJsselstein betreft 12 tot 15 ha tot en met 2025. Ondanks de crisis is in IJsselstein de afgelopen 10 jaar de werkgelegenheid op bedrijventerreinen met bijna 2% gestegen. Hiermee presteerde IJsselstein beter dan Utrecht (-13,2%) en Nederland (-7,5%).

Het karakter van vestigingsfactoren verschuift; de kwaliteit van de arbeidsmarkt, kennis en bereikbaarheid nemen in belang toe. Ondernemers stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de omgeving en het vastgoed, onder andere doordat ze steeds meer waarde hechten aan imago. Daarnaast is er landelijk een stijgende behoefte aan ruimte voor logistieke bedrijvigheid.

Het aanbod aan bedrijventerreinen

De harde plancapaciteit in Utrecht bedraagt ca. 190 ha netto direct en niet direct uitgeefbaar areaal. In vergelijking met de periode 1999-2006 is het gemiddelde harde planaanbod in het primaire onderzoeksgebied fors afgenomen, terwijl dit in het secundaire onderzoeksgebied is toegenomen. Hierdoor zal in de komende periode naar verwachting sprake zijn van een groter aantal bedrijven dat de regio zal verlaten.

Voor Utrecht zijn er plannen voor de transformatie van ca. 110 ha bedrijventerrein. Naar verwachting zal in de komende tien jaar ca. 25% daadwerkelijk worden getransformeerd, oftewel ca. 30 ha. Dit zal leiden tot een extra toename van de vraag naar bedrijventerreinen.

De harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen in de regio IJsselstein bedraagt ca. 2,5 ha. Dit is exclusief De Kroon. De Kroon scoort goed op de vestigingscriteria van bedrijven en sluit hiermee optimaal aan op de behoefte vanuit de markt.

De kwantitatieve regionale behoefte aan bedrijventerreinen (trede 1)

Op basis van de prognose van de werkgelegenheid is er in Utrecht tot 2025 sprake van een vraag naar additionele bedrijventerreinen van 155 ha. Als gevolg van een afname van het toekomstige planaanbod in Utrecht en een toename in de omliggende regio's zal naar verwachting de vraag naar bedrijventerreinen met ca. 5 ha afnemen. Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen in Utrecht zal echter sprake zijn van een additionele vraag van ca. 30 ha. Hiermee bedraagt de totale vraag ca. 180 ha. Op basis van de historische uitgifte is een vraag berekend van 300 ha tot 2025. Indien we de uitkomsten van de twee berekeningsmethodieken middelen resulteert dit in een vraag naar ca. 240 ha tot en met 2025.

De harde plancapaciteit van bedrijventerreinen in Utrecht bedraagt ca. 190 ha netto direct en niet-direct uitgeefbaar bedrijventerrein.

Dit betekent dat in het Coropgebied Utrecht tot en met 2025 sprake is van een kwantitatieve regionale behoefte aan bedrijventerreinen van ca. 50 ha.

4.2.2. Toetsing Ladder voor duurzame verstedelijking

De kwalitatieve regionale behoefte (trede 1)

In kwalitatief opzicht is er de regio IJsselstein tot en met 2025 sprake van een regionale behoefte aan bedrijventerreinen van circa. 9 tot 12 ha. Het bedrijvenpark De Kroon kan in deze behoefte voorzien.

De kenmerken van bedrijvenpark De Kroon sluiten optimaal aan op de vestigingscriteria van bedrijven. De ontwikkeling sluit bovendien aan bij de afspraken die in regionaal en in provinciaal verband gemaakt zijn voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Daarnaast is de revitalisering van Lagedijk in IJsselstein in 2013 succesvol afgerond en is voor de periode 2013-2020 in het regionaal convenant bedrijventerrein Paardenveld opgenomen voor herstructurering. Hiermee is voldaan aan de eis van de Provincie om bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein een bestaand bedrijventerrein te herstructureren.

Inpassing in bestaand stedelijk gebied (trede 2)

Het benodigde areaal voor bedrijvenpark De Kroon kan niet ingepast worden in het bestaand stedelijk gebied in de regio IJsselstein. Beschikbare kavels voor herontwikkeling op de locaties De Corridor en het gebied tussen de Panoven en Baronieweg zijn te klein.

Aangezien bedrijvenpark De Kroon niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied mag volgens de richtlijnen van de Ladder buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd worden, mits wordt voldaan aan Trede 3 van de Ladder.

Volgens het beleid van de provincie Utrecht vindt de ontwikkeling van bedrijvenpark de Kroon plaats binnen het stedelijk gebied en hoeft trede 3 van de Ladder niet doorlopen te worden. Volgens de definitie van het Rijk bevindt het plangebied zich echter niet binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarom is voor de volledigheid ook trede 3 doorlopen.

Multimodale ontsluiting (trede 3)

Het plangebied grenst aan bestaand stedelijk gebied direct aan het bestaande bedrijventerrein Over Oudeland. De locatie is goed ontsloten met de auto en krijgt een aansluiting op de N210. Daarnaast ligt de locatie aan de snelweg A2. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is momenteel redelijk.

Een andere locatie in de regio IJsselstein zou niet tot een betere multimodaliteit leiden. Hiermee voldoet de Kroon ook aan trede 3 van de Ladder.

4.3. Bodem

Ten behoeve van de toekomstige herontwikkeling van de locatie is bodemonderzoek² uitgevoerd. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in het nog in uitvoering zijnde onderzoek naar de toestand van de bodem van het bedrijventpark De Kroon en het specifiek uitgevoerde onderzoek naar het baggerspecie depot in het noorden van het plangebied.

4.3.1. Baggerspeciedepot

Ter plaatse van de locatie Zavelweg te IJsselstein is medio 2006 een baggerspeciedepot aangelegd bovenop een voormalige stortlocatie. De stortlocatie betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging.

In het kader van de aanleg van het baggerspeciedepot zijn in relatie tot eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging(en) ter plaatse van de voormalige stortplaats diverse bodemonderzoeken uitgevoerd (oktober 2001, augustus 2004 en oktober 2004).

Over een oppervlakte van circa 1.400 m² is vanaf maaiveld tot een gemiddelde diepte van circa 1 meter beneden maaiveld een sterk verontreinigde laag met stortmateriaal aanwezig. In relatie tot het stortmateriaal is sprake van een licht tot sterke heterogene verontreiniging met zware metalen, PAK, EOX en minerale olie. In het stortmateriaal is tevens niet hechtgebonden asbest aangetroffen.

Het grondwater is als gevolg van de aanwezigheid van het afvalpakket nauwelijks verontreinigd met de onderzochte parameters. Het aangetroffen licht verhoogde gehalte aan PER (tetrachlooretheen) kon niet eenduidig aan het stortmateriaal worden gerelateerd. De aangetroffen licht tot matig verhoogde concentraties arseen werden gerelateerd aan verhoogde achtergrondwaarden.

In opdracht van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft gedurende de gebruikperiode van het baggerspeciedepot, conform de vergunning Wet milieubeheer, monitoring van het grondwater plaatsgevonden ter plaatse van drie monitoringspeilbuizen. Uit de monitoringsresultaten van het grondwater tijdens de gebruikperiode blijkt dat ter plaatse van monitoringspeilbuis Pb1 een sterk verhoogde arseenconcentratie aanwezig is. Ter plaatse van de monitoringspeilbuizen Pb2 en Pb3 is sprake van licht verhoogde zinkconcentraties. De gemeten concentraties arseen worden gerelateerd aan verhoogde achtergrondwaarden. De licht verhoogde zinkconcentraties worden gerelateerd aan de aanwezigheid van het stortmateriaal. Gelet op de milieuhygiënische kwaliteit van het drainagezand (klasse Achtergrondwaarde) wijzen de monitoringsresultaten van het grondwater niet op een eventueel opgetreden uitloging van verontreinigende stoffen vanuit de aan- en afgevoerde partijen baggerspecie naar het grondwater.

² Royal HaskoningDHV, Evaluatieverslag ontmanteling baggerspeciedepot Zavelweg te IJsselstein, 30 oktober 2015.

Het depot is tot het voorjaar van 2015 in stand gehouden door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (gebruiker van het terrein). Het terrein is eigendom van de gemeente IJsselstein. Inmiddels is het depot ontmanteld en is er een evaluatieverslag vervaardigd.

Medio 2014 zijn de laatste partijen gerijpte baggerspecie afgevoerd uit het baggerspeciedepot. Ten behoeve van de ontmanteling van het depot (verwijderen grondwal kade en drainagezand) hebben in opdracht van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden twee partijkeuringen plaatsgevonden. Volgens de keuringsrapportages blijken beide partijen op basis van de toetsingsresultaten als klasse Achtergrondwaarde te zijn geclassificeerd.

Eind november 2014 is het aanwezige (gekeurde) drainagezand binnen het baggerdepot ontgraven en in depot geplaatst ter afvoer. Ontgraving heeft plaatsgevonden tot het aanwezige signaaldoek bovenop het oorspronkelijke maaiveld. De nog aanwezige drainage is hierbij verwijderd.

Begin april 2015 is de (gekeurde) grondwal van de depotkade ontgraven en rechtstreeks afgevoerd ter hergebruik elders. Uitgezonderd een tijdelijke uitname ten behoeve van een kabel of leiding, is de (oorspronkelijke) ondergrond bij de grondwerkzaamheden onaangeroerd gebleven.

In de periode van juli tot september 2015 zijn alle voorzieningen van het baggerdepot verwijderd en is een deel van het schone drainagezand afgevoerd ter hergebruik elders.

De Omgevingsdienst Utrecht, de gemeente IJsselstein en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hebben afspraken gemaakt over de wijze waarop het baggerdepot zou worden opgeleverd na ontmanteling. Overeengekomen is dat een afdeklaag (à 20 cm dikte) wenselijk was om het onderliggende verontreinigde stortmateriaal af te dekken.

In totaal is 2.246 m³ schone kadegrond en 700 m³ schoon drainagezand afgevoerd ter hergebruik elders. Het 1.505 m³ resterende schone drainagezand is bovenop het signaaldoek uitgevlakt ter afdekking van het onderliggende verontreinigde stortmateriaal. Ten aanzien van de aan het stortmateriaal gerelateerde verontreinigingen in de ondergrond van het ontmantelde depot zijn er geen risico's aanwezig die aanleiding geven tot actieve beheers- of nazorgmaatregelen.

Reactie ODRU

In de beschikking van 7 maart 2016 is aangegeven dat de eigenaar, erfpachter of gebruiker verantwoordelijk is om de noodzakelijke maatregelen te treffen om de isolatielaag in stand te houden, te onderhouden, waar nodig te herstellen, verbeteren of vervangen. Bovendien moeten alle werkzaamheden die ter plaatse uitgevoerd worden en invloed hebben op de isolatielaag of het daaronder gelegen stortmateriaal, vooraf gemeld worden aan het bevoegd gezag. Geconcludeerd kan worden dat de locatie van het oude baggerdepot/stortplaats niet zonder meer geschikt is voor de bestemming industrie. Of er aanvullende bodemsaneringsmaatregelen getroffen

fen moeten worden en zo ja, welke, hangt af van de uiteindelijke inrichting van dit deel van het plangebied.

Reactie: De gevolgen voor de ontwikkeling van het noordelijke deel van het bedrijvenpark worden in de volgende fase nader onderzocht. Zo mogelijk wordt het stedenbouwkundige plan aangepast en de volgende versie van het bestemmingsplan aangepast.

4.3.2. **Bodem rest van het terrein**

Op diverse terreinen is in het kader van grondoverdracht onderzoek gedaan naar de kwaliteit van bodem en grondwater.

Hoogland 5

Het onderzoek³ is uitgevoerd conform de NEN 5740 de volgende onderzoeksstrategie gevolgd: 'Onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV)'.

Bij de terreininspectie zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Op de aanwezige stalling zijn asbestverdachte golfplaten aanwezig. Tevens staat er een asbestverdachte golfplaat tegen de stalling aan. Er zijn geen verdachte situaties geconstateerd.

De bodem bestaat voornamelijk uit zand met in de toplaag een zwak humeuze bijmenging. Zintuiglijk zijn in de toplaag plaatselijk sporen baksteen of puin waargenomen. In één boring is in de onderlaag ook spoortje kolengruis aanwezig. Verder zijn er geen waarnemingen gedaan die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PCB's aanwezig zijn. Mogelijk zijn de zware metalen veroorzaakt door bemesting van het grasland. In het ondergrondmonster van het noordelijke terreindeel zijn geen verhoogde componenten aangetroffen. In het ondergrondmonster van het zuidelijke terreindeel zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel gemeten. Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt door de beperkte bijmenging met kolengruis.

In het grondwater van beide peilbuizen zijn licht verhoogde gehalten aan barium en naftaleen gemeten. Barium betreft waarschijnlijk een van nature verhoogd achtergrondgehalte. Naftaleen is een parameter die vaak op of net boven de detectiegrens wordt gemeten en dan direct de streefwaarde overschrijdt. Bij dermate lage concentraties is er daarom geen aanleiding om te veronderstellen dat het grondwater is beïnvloed door naftaleen.

De licht verhoogde gehalten geven geen aanleiding tot nader onderzoek. De mate waarin de gehalten aanwezig zijn brengen geen onaanvaardbare risico's met zich mee.

Advies ODRU

³ Certicon, Verkennend bodemonderzoek Hoogland 5, IJsselstein, 26 februari 2016.

In het advies van 10 oktober 2106 wordt aangegeven dat:

- Ter plaatse van de stalling zijn geen boringen verricht. Omdat onbekend is welke activiteiten in het verleden ter plaatse van de stalling hebben plaatsgevonden, is het nodig om een aanvullend historisch onderzoek uit te voeren ter plaatse van deze stalling. Als blijkt dat de stalling verdacht is voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging, is vervolgens nog een aanvullend bodemonderzoek nodig.
- Het pad van de weg naar de stalling is niet onderzocht. Mogelijk is het pad asbestverdacht. Het is daarom nodig aanvullend onderzoek uit te voeren naar de samenstelling van het pad. Indien het pad puinhoudend blijkt te zijn, is het ook nodig dat een onderzoek naar asbest conform de NEN 5707 / NEN 5897 wordt uitgevoerd.
- Op de stalling ter plaatse van Hoogland 5 zijn asbestverdachte golfplaten aanwezig. Voorafgaande aan de sloop van de stalling moet een asbestinventarisatie conform SC-540 worden uitgevoerd. Uit het concept voorontwerpbestemmingsplan wordt niet duidelijk welke gebouwen worden gesloopt. Als er gebouwen zullen worden gesloopt die voor 1 januari 1994 zijn gebouwd dan is het nodig dat voorafgaand aan de sloop een asbestinventarisatie wordt uitgevoerd. Wanneer uit deze asbestinventarisaties naar voren komt dat aan de buitenkant asbesthoudend materiaal aanwezig is, waarvan de vezels in of op de bodem terecht kunnen zijn gekomen (bijvoorbeeld omdat het materiaal verveerd is) wordt hiermee ook de bodem asbestverdacht. Dit kan aanleiding zijn om de bodem aanvullend op asbest te laten onderzoeken.

Reactie: In een volgende versie van dit bestemmingsplan worden de uitkomsten van het onderzoek verwerkt.

Hoogland 12

Het onderzoek⁴ conform NEN 5740 heeft aangetoond dat er uitsluitend en maximaal sprake is van een lichte streefwaarde overschrijding in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) en het grondwater.

De bodem is geschikt voor de meest gevoelige bodemgebruiksvorm "wonen met moestuin", er zijn daarom geen milieukundige belemmeringen geconstateerd voor het afgeven van een bouwvergunning.

Hergebruik van vrijkomende grond op het eigen perceel is, met toestemming van het bevoegd gezag (gemeente) milieuhygiënisch verantwoord.

Advies ODRU

In het advies van 10 oktober 2106 wordt aangegeven dat:

Het bodemonderzoek niet recent is (ouder dan 5 jaar) .Bij de aanvraag Omgevingsvergunning is het nodig dat het onderzoek geactualiseerd wordt.

Reactie: aangezien het eerder verrichte onderzoek heeft aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het perceel (en dus voor de uitvoerbaarheid van dit bestem-

⁴ Kosterman Milieutechniek b.v., Verkennend bodemonderzoek: Hoogland 12 IJsselstein, 25 januari 2006.

mingsplan) zal de actualisering van het onderzoek plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning.

Hoogland 18

De aanleiding tot onderzoek⁵ zijn de resultaten van het eerder verrichte verkennend bodemonderzoek (SMA Zeeland B.V., projectnummer 850050, d.d. 23 maart 2005) en van het aanvullend bodemonderzoek (eveneens projectnummer 850050, d.d. 3 juni 2005).

In het voorgaande onderzoek is geconcludeerd dat ter plaatse van boring 3.1 een gehalte aan PAK is aangetroffen boven de I-waarde. In de overige grondmonsters zijn geen of lichte verontreinigingen met PAK aangetroffen. Een nader onderzoek is daarom nodig om de ernst en de omvang van de grondverontreiniging met PAK ter plaatse van boring 3 1 te bepalen.

Uit het onderzoek blijkt het volgende. Het bodemvolume met een gemiddelde PAK-concentratie boven de I-waarde wordt op basis van de onderzoeksresultaten lager ingeschat dan 25 m³. Daarmee is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Derhalve is er geen saneringsnoodzaak. Bij herinrichting dient rekening te worden gehouden met een aanzienlijke hoeveelheid sterk puinhoudende grond die slechts beperkt toepasbaar is.

Advies ODRU

In het advies van 10 oktober 2106 wordt aangegeven dat:

Het bodemonderzoek niet recent is (ouder dan 5 jaar) .Bij de aanvraag Omgevingsvergunning is het nodig dat het onderzoek geactualiseerd wordt.

Reactie: aangezien het eerder verrichte onderzoek heeft aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het perceel (en dus voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan) zal de actualisering van het onderzoek plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning.

4.4. Verkeer

Aansluiting wegenstructuur

Onderzocht is hoeveel verkeer door Bedrijvenpark De Kroon zal worden gegenereerd, welke verkeersintensiteiten dat oplevert en of de ontwikkeling van het bedrijvenpark knelpunten kan opleveren voor de omliggende wegenstructuur.

Het bedrijvenpark genereert verkeer dat via het Nelson Mandelaplein zal dienen te worden afgevoerd op de omliggende wegen. Het verkeersonderzoek⁶ dient inzicht te geven in de omvang van de verkeersstromen en de capaciteit van de aansluiting. Voor de berekening is gebruik ge-

⁵ SMA Zeeland B.V., projectnummer 850050, nader onderzoek Hoogland 18 IJsselstein, 4 oktober 2005.

⁶ Roelofs, Verkeersonderzoek Bedrijvenpark De Kroon, 2 augustus 2016.

maakt van de verkeersstromen zoals deze door de Provincie Utrecht zijn aangegeven. Deze gegevens komen voort uit een kentekenonderzoek⁷ uitgevoerd op 5-7 april 2016.

Op basis van de kruispuntanalyse van de rotonde Nelson Mandelaplein, dit is een meerstrooks rotonde met een bypass op de Weg der Verenigde Naties (N210) en de Baronieweg, kan het volgende worden geconcludeerd.

De verhouding tussen de intensiteit en de capaciteit is in de huidige situatie al kritiek, waardoor er soms wachtrijen ontstaan, voornamelijk op de N210 Zuid. Door de ontwikkeling van het bedrijvenpark stijgt de verhouding tussen intensiteit en capaciteit verder, waardoor de wachtrijen toenemen.

Uit onderzoek is gebleken dat weggebruikers extra risico gaan nemen bij een wachttijd groter dan 20 seconden. In de huidige situatie is dit al van toepassing op de N210 Zuid in de ochtendspits en de wachttijd op de Baronieweg nadert de 20 seconden. De huidige situatie is dus kritiek. Na ontwikkeling van het bedrijvenpark is de wachttijd kritiek op de N210 Zuid (ochtendspits), Baronieweg (avondspits) en vanaf de carpoolplaats (ochtendspits).

Geconcludeerd kan worden dat de situatie op de rotonde in de huidige situatie zijn capaciteit nadert en problemen oplevert en dat extra verkeer niet de oorzaak is van de problematiek, maar wel zorgt voor een toename van de problematiek.

Verkeersstromen

De toekomstige verkeersintensiteit in en rond het plangebied zal toenemen als gevolg van de ontwikkeling. De primaire ontsluiting van het toekomstige bedrijvenpark is de N210. Voor deze weg geldt ten noorden van de rotonde een maximale intensiteit⁸ van 37.644 motorvoertuigen/etmaal in 2016. Voor het zuidelijke wegvak geldt in 2016 een maximale intensiteit van 10.021 motorvoertuigen/etmaal. Op basis van een gelijke verkeersverdeling over de ontsluitende wegen, de autonome groei en de ontwikkeling van het bedrijvenpark is de toekomstige verkeersintensiteit van de rotonde bepaald in 2026.

Onderstaande tabel toont de intensiteiten op de verschillende wegvakken in de jaren 2016 en 2026.

verkeersintensiteiten 2016 (mvt/etm)			
toegang carpool/bedrijvenpark	N210 zuid	Baronieweg	N210 noord
777	19.908	20.373	37.644
toename als gevolg van bedrijvenpark:			
1970	657	657	657
totaal:			

⁷ Roelofs, Kentekenonderzoek Rotonde N210-Baronieweg IJsselstein, 27 mei 2016.

⁸ Deze intensiteit is gelijk aan de hoogst berekende intensiteit van de gemeten intensiteiten per wegvak op de dagen waarop het kentekenonderzoek heeft plaatsgevonden.

2.747	20.565	21.030	38.301
verkeersintensiteiten 2026 inclusief bedrijvenpark (mvt/etm) en autonome ontwikkeling			
3.034	22.716	23.229	42.307

Conclusie

Er is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen, de draagkracht van het omringend wegennet is niet afdoende om dit op te vangen.

Deze conclusie werd getrokken tijdens het overleg van 2 augustus 2016 met medewerkers van de provincie. Momenteel vindt overleg plaats tussen de gemeente en de provincie over de infrastructuur rond het plangebied. In een volgende versie van het bestemmingsplan zal op de problematiek verder worden ingegaan.

4.5. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieu-beheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met de invoering van de wet is hoofdstuk 5.2 toegevoegd aan de Wet milieu-beheer met de titel "Luchtkwaliteitseisen". Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL treedt pas in werking als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend. Op 7 april 2009 is derogatie verleend, waarna op 1 augustus 2009 het NSL in werking is getreden.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor deze categorieën geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Bedrijfsterreinen zijn, in tegenstelling tot kantoorlocaties, niet aangewezen als categorieën waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op basis van het oppervlak en het type bedrijventerrein is de verkeersgeneratie berekend.

- Het netto uitgeefbaar terrein bedraagt 9 hectare;
- Het betreft een gemengd bedrijventerrein.

Deze gegevens resulteren in een verkeersgeneratie van 1.600 personenauto's en 370 vrachtauto's per werkdag⁹.

⁹ Roelofs, Verkeersonderzoek Bedrijvenpark De Kroon, 16 juni 2016.

Met behulp van de rekentool NIBM van Infomil is vervolgens berekend of het bedrijvenpark als gevolg van de verkeersgeneratie "in betekenende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De uitkomst is dat nader onderzoek noodzakelijk is.

Afbeelding 10: Resultaten NIBM-rekentool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			1970
Aandeel vrachtverkeer			19,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		6,04
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,98
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk			

ODRU

De omgevingsdienst heeft aangegeven dat het nadere onderzoek betrekking dient te hebben op PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂.

Reactie: Het onderzoek wordt uitgevoerd en de resultaten worden in een volgende versie van het bestemmingsplan opgenomen.

4.6. Externe veiligheid

4.6.1. Algemeen

In een onderzoek¹⁰ externe veiligheid is geïnventariseerd of er belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij is gekeken naar het transport van gevaarlijke stoffen en de aanwezigheid van bedrijven.

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geven aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

¹⁰ AGEL adviseurs, Groepsrisicoberekening Externe Veiligheid, 26 mei 2016.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

4.6.2. Risicobronnen

De ontwikkeling betreft de realisatie van een bedrijventerrein. Binnen dit bedrijventerrein worden onder voorwaarden ook bedrijfsgebonden kantoren mogelijk gemaakt. Bedrijven en kantoren zijn (beperkt) kwetsbare objecten. Het plangebied is gelegen nabij de volgende risicobronnen:

1. Rijksweg A2
2. N210;
3. DPO-brandstofleiding;
4. Hogedruk aardgasleiding;
5. LPG-tankstation aan de Rijksweg 27;
6. Vee- en vleeshandel Kruiswijk aan de Kamerlingh Onneslaan 18.

4.6.3. Transport gevaarlijke stoffen

Resultaten berekening groepsrisico

Het uitgevoerde onderzoek heeft betrekking op de hoogte van het groepsrisico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de transportroutes A2 en N210, gelegen nabij het plangebied en een DPO brandstofleiding gelegen binnen het plangebied.

Het plangebied is volledig gelegen binnen het invloedsgebied van de hiervoor genoemde transportroutes. Ten aanzien van de brandstofleiding is een strook van circa 30 meter aan beide zijden van de DPO leiding gelegen binnen het invloedsgebied. De brandstofleiding doorkruist het noordelijk deel van het plangebied.

De berekeningen van het groepsrisico zijn uitgevoerd met de voorgeschreven rekenprogramma's RBMII voor transportroutes en SAFETI-NL voor de brandstofleiding. In de rekenmodellen zijn opgenomen de vervoerscijfers uit de Regeling Basisnet en de door het Ministerie van Defensie beschikbaar gestelde leidinginformatie. Voor de sluitertijd van de pompen is uitgegaan van een worst case scenario van 30 seconden gebaseerd op tabel 10 van versie 1.0 van de Handreiking Bevb.

Als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is er binnen het plangebied sprake van een toename van de personendichtheid. Voor de dagperiode neemt het aantal personen binnen het plangebied toe van 28,5 personen naar 1.772,3 personen en voor de nachtperiode van 17,7 personen naar 40,9 personen.

Hogedruk aardgastransportleiding

De hogedruk aardgasleiding ten oosten van het plangebied betreft een hogedrukgasleiding met een diameter van 6,6 inch en een werkdruk van 40 bar. Deze leiding heeft geen PR 10^{-6} contour. Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt 80 meter en reikt niet tot het plangebied. De afstand van het plangebied tot deze leiding bedraagt circa 180 meter. Vanuit deze hogedrukgasleiding gelden derhalve geen belemmeringen voor de planvorming.

N210 en A2

Uit de resultaten van de groepsrisicoberekeningen blijkt dat er voor beide transportroutes sprake is van een toename van de hoogte van het groepsrisico. Voor beide risicobronnen geldt echter dat er sprake is van een ruime onderschrijding van de oriëntatiewaarde. Voor de A2 is in de toekomstige situatie sprake van een oriëntatiewaarde van 0,027xOW en voor de N210 van 0,1xOW (zie afbeelding 8).

Op grond van artikel 8, lid 2 van het Bevt is in deze situatie voor beide transportroutes geen verantwoording van de toename van het groepsrisico noodzakelijk en de verantwoording kan dan ook beperkt blijven tot deze constatering.

Afbeelding 11: FN-curves maatgevend kilometervak van N210 (boven) en A2 (onder).



DPO leiding

Uit de groepsrisicoberekening voor de brandstofleiding blijkt dat een groepsrisico berekend wordt van minder dan 10 slachtoffers. Conform de definitie van het groepsrisico in het Bevb is er geen sprake van een groepsrisico. Uit de berekening blijkt dat er sprake is van maximaal 3 slachtoffers. Een verantwoording van de hoogte van het groepsrisico is niet van toepassing.

Plaatsgebonden risico

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico kan gesteld worden dat voor zowel beide transportroutes als de brandstofleiding geen sprake is van de aanwezigheid van een PR 10^{-6} contour. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar basisveiligheidsniveau.

4.6.4. Inrichtingen

Tankstation

Het tankstation aan de Rijksweg 27 verkoopt LPG. De vergunde jaardoorzet LPG bedraagt 999 m³. De PR 10⁻⁶ contour bedraagt derhalve 45 meter. Deze contour reikt niet tot het plangebied. Het invloedsgebied bedraagt 150 meter, gemeten vanaf het vulpunt en de LPG-reservoir. Het invloedsgebied, gemeten vanaf het vulpunt, overlapt voor een beperkt gedeelte de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Binnen het invloedsgebied zijn in de huidige situatie twee woningen gelegen. In totaal wordt circa 250 m² bedrijventerrein binnen het invloedsgebied toegevoegd. Uitgaande van 1 persoon per 100 m² bvo, betreft het een zeer beperkt aantal personen dat wordt toegevoegd in de buitenste schil (130 tot 150 meter) van het invloedsgebied. Het groepsrisico zal derhalve in de nieuwe situatie zeer laag zijn. Het wordt niet zinvol geacht om voor de kleine toename van het aantal personen een QRA uit te voeren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel rekening gehouden met bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Vee- en vleeshandel Kruiswijk

Dit bedrijf, gevestigd aan de Kamerlingh Onneslaan 18, betreft een slachterij en is geen Bevi-inrichting. Het bedrijf beschikt onder andere over een installatie met 1.100 liter ammoniak, hetgeen een gevaarlijke stof betreft. Op basis van de risicokaart is sprake van een PR 10⁻⁶ contour van 15 meter en een invloedsgebied van maximaal 70 meter. De PR 10⁻⁶ contour reikt niet tot het plangebied. Het invloedsgebied van maximaal 70 meter overlapt het plangebied wel, maar reikt niet tot (beperkt) kwetsbare objecten. Derhalve behoeft geen rekening te worden gehouden met deze inrichting.

4.6.5. Verantwoording

Omdat de ruimtelijke ontwikkeling gelegen is binnen het invloedsgebied van een transportroute en een brandstofleiding is wel een verantwoording van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en inzetbaarheid van hulpdiensten noodzakelijk. Ten behoeve van de ontwikkeling is een verantwoording van het groepsrisico¹¹ opgesteld waarin een verantwoording wordt gegeven van de volgende risicoscenario's:

- een BLEVE-scenario met brandbare gasen op de A2 en N210 of zeer toxische vloeistoffen op de A2;
- een plasbrandscenario bij de DPO-leiding;
- een BLEVE-scenario bij het LPG-tankstation aan de overzijde van de A2.

Op basis van het Bevt is in de verantwoording ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor de A2 en N210. Voor de DPO-leiding en het LPG-tankstation is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een beschrijving gegeven van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in geval van een plasbrand en BLEVE.

¹¹ AGEL adviseurs, Verantwoording groepsrisico inzake Bedrijvenpark de Kroon te IJsselstein, 25 mei 2016.

4.7. Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidhindernormen voor toelaatbare equivalente geluidniveaus opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrie. De geluidhindernormen gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidzone van een (spoor)weg of gezoneerd industrieterrein. Een geluidzone is een aandachtsgebied aan weerszijden van een (spoor)weg en rondom een industrieterrein waarbinnen de geluidhindernormen van de Wet geluidhinder van toepassing zijn.

Voor het nu voorliggende plangebied geldt dat er geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden toegestaan. Vanuit deze optiek is de Wet geluidhinder derhalve niet van belang.

Op het bedrijvenpark De Kroon worden ook geen grote lawaaimakers toegestaan (inrichtingen als bedoeld in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht), zodat ook dit aspect niet van belang is. Concreet betekent dit dat het bedrijvenpark niet gezoneerd wordt.

Inmiddels is opdracht verleend voor een controleberekening vanwege het extra verkeer op de N 210 en de Baronie (bijvoorbeeld woningen aan de Maria Montessoristraat. De uitkomst zal dienen aan te geven of er sprake is van een reconstructie van een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. De uitkomsten van het onderzoek worden verwerkt in een volgende versie van het bestemmingsplan.

4.8. Milieuzonering

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een "rustige woonwijk" zijn:

- Categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- Categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- Categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- Categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- Categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- Categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- Categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- Categorie 5.3: grootste afstand 1000 meter.

Ten aanzien van het gebiedstype kan worden opgemerkt dat er vanwege de aanwezigheid van de provinciale weg N210, de rijksweg A2 en de aanwezigheid van het bedrijfsterrein Over Oudland in feite geen sprake is van een "rustige woonwijk". Het bedrijfsterrein Over Oudland is bestemd als grootschalig bedrijventerrein voor middelzware en zwaardere vormen van bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4 (ook categorie 5 is toegestaan indien gelijkwaardig aan categorie 4). Dat betekent dat zeker aan de IJsselsteinse zijde van de A2 geen sprake is van een rustige woonomgeving. De VNG maakt het in dergelijke gevallen mogelijk van een ander gebiedstype uit te gaan. In dit geval zou dat het gebiedstype "gemengd gebied" zijn. Concreet betekent dit dat de afstanden per milieucategorie één trede naar beneden bijgesteld worden.

- Categorie 1: grootste afstand 0 meter;
- Categorie 2: grootste afstand 10 meter;
- Categorie 3.1: grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3.2: grootste afstand 50 meter;
- Categorie 4.1: grootste afstand 100 meter;
- Categorie 4.2: grootste afstand 200 meter;
- Categorie 5.1: grootste afstand 300 meter;
- Categorie 5.2: grootste afstand 500 meter;
- Categorie 5.3: grootste afstand 700 meter.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een onderzoek gedaan naar de beperkingen die voortvloeien uit de aanwezigheid van woningen in de omgeving van het plangebied. De afstand zoals genoemd in de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering betreft een richtlijn, waar ingevolge vaste jurisprudentie gemotiveerd van mag worden afgeweken. De dichtstbijzijnde als zodanig bestemde en gebruikte woningen zijn aangegeven in onderstaande afbeelding. De lijnen geven de richtafstanden van bedrijven uit categorie 4.1 (blauw) en 4.2 (rood).

Afbeelding 12: Interne milieuzonering Bedrijvenpark De Kroon als gevolg van bestaande woningen.



Het blijkt dat enkele woningen beperkingen (kunnen) opleggen aan de milieucategorie van de bedrijven die op De Kroon mogen worden toegelaten. Met name aan de noordzijde en een deel langs de A2 leidt dit ertoe dat bedrijven in milieucategorie 4.2 niet kunnen worden toegestaan. Er is er dan ook voor gekozen om op bedrijventpark De Kroon maximaal bedrijven in categorie 4.1 toe te staan. De afstandsrichtlijnen (blauwe lijnen in afbeelding 10) worden dan ruimschoots gehaald. Op deze wijze wordt binnen een gemengd gebiedstype voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is besloten om, mede in relatie tot de depositie op natuurgebieden, op het noordelijke terreindeel uitsluitend bedrijven in maximaal categorie 3.2 toe te staan.

Buiten het plangebied is in de huidige situatie een (agrarische) schuur aanwezig op het perceel Hoogland 18, dat is aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijfsterrein. De functie wordt aangepast zodat deze de ontwikkeling van het bedrijfsterrein niet in de weg staat.

Uitsluiting activiteiten als genoemd in kolom 1 van de C en D-lijst van het Besluit m.e.r.

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van de wens een aantal bedrijfsactiviteiten uit te sluiten van het Bedrijventpark De Kroon. Op deze wijze kan een verplichting tot het uitvoeren van een Plan-m.e.r. worden voorkomen. Onderstaand overzicht geeft een indicatie van bedrijfsactiviteiten waarvan verwacht mag worden dat deze overeenkomen met activiteiten genoemd in de C en D-lijst van het Besluit m.e.r. De opsomming is niet-limitatief en afhankelijk van specifieke bedrijfsvoeringen.

SBI-code	Activiteiten	kolom 1 bijlage besluit m.e.r.
15 en 151	Slachterijen en pluimveeslachterijen	D 39.1
152	Visverwerkingsbedrijf	D 35
1531	Aardappelproductenfabrieken	D 40
1541	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten	D 35
1542	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten	D 35
1543	Margarinefabrieken	D 35
1551	Zuivelproducten fabrieken	D 36
1552	Consumptie ijsfabriek	D 36
1562	Meelfabriek	D 40
1571	Veevoerbakkerij	D 40 / D 35
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen	D 40
1583	Suikerfabriek	D 38.1
1584	Vervaardiging suikerwerk	D 38.3
1586	Koffiebranderijen en theepakkerijen	C 22.1 / D 22.6
1589	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	D 35 D 40
1591	Destilleerderijen likeurstokerijen	D 35
1592	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting	D 35
1593 t/1595	Vervaardiging van wijn/cider enz.	D 35
1596	Bierbrouwerij	D 37.1
1597	Mouterij	D 37.2
1598	Mineraalwater en frisdrank fabriek	D 38.2
17	Vervaardiging textiel	D 41.1
19	Lederfabriek	D 41.2
23	Recycling bedrijf afgewerkte	D 18.1
23	Aardolieproductenfabrieken	D 21.1
26	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk en gipsproducten	D 46, D 47
27	Vervaardiging van metalen	D 32.1 / D 32.2 / D 32.4
34	Vervaardiging auto's, opleggers, aanhangers	D 32.5
35	Vervaardiging van transportmiddelen	D 32.6
37	Voorbereiding tot recycling	D 18.1 / D 18.8
41	Winning distributie van water	D 8.4 / D 15.2

4.9. Natuur

4.9.1. Algemeen

Natuurbescherming

Nederland heeft sinds 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet, die zich alleen richt op de bescherming van gebieden. De verplichtingen die voortkomen uit Europese regelgeving ten aanzien van de bescherming van soorten zijn opgenomen in de Flora- en faunawet. De gebieden die door de wet worden beschermd zijn de Habitat- en Vogelrichtlijngebieden, aangevuld met de vroegere Beschermden en Staatsnatuurmonumenten. Het voorliggende plangebied valt hier niet onder.

Soortenbescherming (Flora en fauna)

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen drie groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen sluiten aan bij de indeling in tabellen van de AMvB Flora- en faunawet.

Groep 1: Algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt (Tabel 1 AMvB)

Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling van de verboden 8 tot en met 12. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft ook voor deze soorten de zorgplicht van kracht.

Groep 2: Overige soorten waarvoor een vrijstelling geldt wanneer volgens een gedragscode gewerkt wordt (Tabel 2 AmvB; vogels)

Voor een aantal soorten geldt een vrijstelling mits volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Wanneer een dergelijke gedragscode (nog) niet beschikbaar is,

kan een ontheffing worden aangevraagd. Deze kan worden verleend indien de beoogde ruimtelijke ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort(en). Eventueel moeten hiertoe mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden. Voor vogels geldt echter een uitgebreide toets voor een ontheffing (zie onder groep 3).

Groep 3: Habitatrichtlijn bijlage IV-soorten en in AMvB aanvullend aangewezen soorten (streng beschermde soorten) (Tabel 3 AMvB)

Voor soorten genoemd in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en voor de door het ministerie van LNV per algemene maatregel van bestuur nog aanvullend aangewezen soorten geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten geldt geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Een ontheffing kan alleen worden verleend wanneer er:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

4.9.2. Quickscan

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is onderzocht¹² en weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Flora- en faunawet

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden getoetst of ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is/kan zijn van negatieve effecten op beschermde flora en fauna en of met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aangetast worden, waarvoor een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet en het nemen van mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Het is op basis van de huidige informatie niet op voorhand uit te sluiten dat de Flora- en faunawet een belemmering kan vormen voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Middels het tijdig opstarten van een aanvullend ecologisch onderzoek en afhankelijk daarvan het treffen van de juiste mitigerende maatregelen waarbij het aanvragen van een ontheffing aan de orde kan zijn, kan binnen de voorgenomen plannen rekening worden gehouden met de flora en fauna.

¹² Econsultancy, Quickscan flora en fauna Bedrijvenpark A2 Zone te IJsselstein, 28 oktober 2014.

Afbeelding 13: Overzicht geschiktheid plangebied voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	Het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren, of werkzaamheden starten buiten broedseizoen.
	jaarrond beschermd	ja	ja	ja	mogelijk	Aanvullend onderzoek periode 15 februari t/m half juli.
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	Nader onderzoek verblijfplaatsen bebouwing periode half april t/m september. Inspectie bomen op potentiële hokjes.
	foerageergebied	ja	mogelijk	ja	mogelijk	Nader onderzoek naar foerageergebied van vleermuizen periode half april t/m september.
	vliegroutes	ja	mogelijk	ja	mogelijk	Maatregelen vastleggen vliegroutes, of aanvullend onderzoek periode half april t/m september.
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	ja	mogelijk	Aandacht voor zorgplicht.
Amfibieën		ja	mogelijk	ja	mogelijk	Aanvullend onderzoek rugstreeppad periode april t/m half juli en najaar.
Reptielen		ja	mogelijk	ja	mogelijk	Aanvullend onderzoek ringslang periode maart t/m juni.
Vissen		ja	mogelijk	nee	nee	Werkzaamheden aan het water aantoonbaar uitvoeren volgens gedragscode kleine modderkruiper.
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	
Vaatplanten		ja	mogelijk	ja	mogelijk	Aanvullend onderzoek beschermde vaatplanten periode mei/juni.
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		6 km	mogelijk	ja	mogelijk	Nadere toetsing externe werking op effecten van de uitstoot van stikstof op de stikstofgevoelige habitats van de Uiterwaarden van de Lek.
EHS		40 m	mogelijk	ja	mogelijk	Nadere toetsing externe werking op de EHS (Nee Tenzij- onderzoek).

In februari 2016 is opdracht verleend voor het uitvoeren van nader onderzoek naar beschermde soorten. Uit de veldbezoeken is gebleken¹³ dat op de onderzoekslocatie geen jaarrond beschermde vogels, amfibieën, reptielen en vaatplanten zijn aangetroffen. Wel zijn ter plaatse van de te slopen panden verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Gelet op het voornemen om de bebouwing te slopen, gaat hiermee een verblijfplaats verloren, wat een overtreding van de Flora- en faunawet is. Hiervoor dient een ontheffing op de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Inmiddels wordt een projectplan opgesteld waarmee de ontheffing kan worden aangevraagd.

Natuurbeschermingswet en Nationaal netwerk; Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Op basis van de quickscan flora en fauna kan worden geconcludeerd dat significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied Uiterwaarden van de Lek niet met zekerheid kunnen worden uitgesloten. Verstoring door vermesting en verzuring (stikstofdepositie) van het Natura

¹³ Rapport nog toevoegen.

2000-gebied is mogelijk aan de orde. Voor deze mogelijke externe effecten op het Natura 2000-gebied dient een stikstofonderzoek om te bepalen of er sprake is van significant negatieve invloeden op het Natura 2000-gebied (zie paragraaf 4.9.3).

Voor ingrepen in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur geldt een verplichting om te onderzoeken of er sprake is van significante aantasting (Nee Tenzij- onderzoek). Er zal een nadere toetsing van de externe werking op de EHS moeten plaatsvinden.

4.9.3. **Depositieberekening Stikstof**

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een stikstofdepositieberekening¹⁴ uitgevoerd. Met deze berekening kan worden bepaald of er significante effecten optreden in beschermde natuurgebieden als gevolg van Bedrijvenpark De Kroon.

Van de hectaren waar de berekeningen op zijn uitgevoerd, wordt geconcludeerd dat:

- de drempelwaarde van 0,05 mol niet overschreden wordt voor het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen, Kolland & Overlangbroek, Naardermeer, Rijntakken, Nieuwkoopse Plassen & De Haeck, Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem, Botshol en Biesbosch;
- de drempelwaarde van 0,05 mol overschreden wordt voor het Natura 2000-gebied Zouweboezem, Uiterwaarden Lek, en Lingegebied & Diefdijk-Zuid;
- de grenswaarde van 1 mol niet overschreden wordt;
- er overschrijdingen van de KDW (kritisch depositie waarde) optreedt in het Natura 2000 gebied Zouweboezem, Uiterwaarden Lek, Lingegebied & Diefdijk-Zuid, Oostelijke Vechtplassen, Kolland & Overlangbroek, Naardermeer, Rijntakken, Nieuwkoopse Plassen & De Haeck, Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem, Botshol en Biesbosch;
- op geen enkele hectaren de beschikbare ontwikkelingsruimte die binnen de PAS (programma aanpak stikstof) beschikbaar wordt gesteld wordt overschreden;
- er voldoende ontwikkelingsruimte binnen de PAS wordt geconstateerd voor alle hectaren.

Bij een grenswaarde tussen de 0,05 en 1 mol is er alleen een meldingsplicht bij landbouw, infrastructuur of industrie ontwikkelingen. Boven de 1 mol is er altijd een vergunningsplicht. Echter is er een uitzondering, de grenswaarden voor Natura-2000 gebieden kunnen verlaagd worden van 1 mol naar 0,05 mol. Dit is het geval bij het Natura-2000 gebied Zouweboezem. In dit geval is er sprake van een depositie van 0,10 mol.

In dit kader valt op te merken dat het onderzoek heeft plaatsgevonden met het uitgangspunt dat er bedrijven in categorie 4.1 op het gehele bedrijvenpark mogen worden gesitueerd. De gevolgen van de uitkomst betekenen een verplichting tot het uitvoeren van een milieueffectrapportage. Nu (mede ter vermijding van een m.e.r.-procedure) is besloten activiteiten als bedoeld in kolom 1 van de C en D lijst behorende bij het Besluit mer uit te sluiten (zie paragraaf 4.8) zal dit met zekerheid gevolgen hebben voor de uitkomsten van het gehouden stikstofdepositieonder-

¹⁴ Econsultancy, Stikstofdepositieberekening, 8 augustus 2016.

zoek. Bovendien is inmiddels besloten om het noordelijke terrein deel uitsluitend voor bedrijven in maximaal categorie 3.2 te bestemmen.

In een volgende versie van het bestemmingsplan zal een nieuw depositieonderzoek worden opgenomen waarin rekening is gehouden met de uitgesloten bedrijfsactiviteiten. Naar verwachting zal de uitkomst van dat onderzoek zijn dat drempelwaarden niet meer worden overschreden.

4.10. Archeologie

Op basis van een archeologisch bureauonderzoek¹⁵ is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld.

Volgens de gemeentelijke verwachtingskaart geldt voor het noordelijk deel van het plangebied een middelhoge verwachting op resten uit de Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd, direct onder de bouwvoor, vanwege de ligging op de niet afgraven uiterwaarden van de Hollandse IJssel. Deze relatief hoge gebieden waren vanaf de Middeleeuwen geschikt voor bewoning, maar er zijn geen directe aanwijzingen voor bewoning in die tijd. Het historisch kaartmateriaal toont geen bewoning vanaf de 19de eeuw, met als uitzondering twee erven aan de Hoogedijk.

Voor het zuidelijk deel van het plangebied (ten zuiden van de Hoogland, vroegere Hoogedijk) geldt een hoge verwachting voor resten uit het Neolithicum, Bronstijd, IJzertijd en/of Romeinse tijd op rivierafzettingen ondieper dan 1,5 m beneden Normaal Amsterdams Peil (NAP). Direct onder de bouwvoor kunnen resten uit de Middeleeuwen of Nieuwe tijd aangetroffen worden, hoewel ook hier geen directe aanwijzing voor bewoning in die tijd is.

Gezien de landschappelijke ligging van het plangebied op de Over-Oudland stroomgordel en op basis van elders op deze stroomgordel aangetroffen archeologische resten kunnen in het hele plangebied archeologische resten worden aangetroffen uit de Bronstijd tot en met de Romeinse tijd. Deze resten worden verwacht op of in de top van de oeverafzettingen van de Over-Oudland stroomgordel, maximaal circa 1,5 m beneden het maaiveld. Afhankelijk van het complextype en de vondstdichtheid zullen de resten zich manifesteren als een archeologische laag of als een aardewerk- en vuursteenstrooiing.

Op basis van het bureauonderzoek wordt geadviseerd om binnen het gehele plangebied een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen. Voor de verkennende fase dient een minimum van 10 boringen per hectare te worden gehanteerd, waarbij ook zones met een eventuele lage verwachting moeten worden meegenomen. Er is dus een vervolgonderzoek noodzakelijk.

¹⁵ Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek De Kroon IJsselstein, 2 juni 2016.

Bij veldbezoek is gebleken dat een deel van het plangebied ten tijde van het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan slecht begaanbaar was vanwege dichte begroeiing. Het verdient dan ook de aanbeveling om het veldwerk pas uit te voeren als de dicht/hoog begroeide zones zijn gesnoeid.

Vervolgonderzoek nog opnemen.

Advies ODRU

In het advies van 10 oktober 2106 wordt aangegeven dat:

- De opmerkingen die ten aanzien van de archeologische rapportage zijn gemaakt dienen ook in het bestemmingsplan te worden verwerkt.
- In de Regels ontbreken bepalingen omtrent het 'archeologisch waardevol gebied – 1'. Geadviseerd wordt deze op te nemen.
- De 'Waarde – Archeologie 1' op de Hogedijk zelf lijkt te ontbreken? Geadviseerd wordt om dit alsnog toe te voegen c.q. te verduidelijken.

Reactie: De aanpassing van het archeologisch rapport dient nog plaats te vinden. In de volgende versie van het bestemmingsplan worden de aanpassingen uit de rapportage overgenomen. In artikel 14 is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologisch waardevol gebied - 1' de betreffende gronden tevens zijn bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings-)waarden. Deze gebiedsaanduiding regelt de bescherming voor gebieden, waar wel een verwachting geldt, maar nog niet is aangetoond (conform andere bestemmingsplannen in de omgeving). Overigens geldt deze regeling ook op de Hogedijk. De verschillende archeologische regelingen zijn weergegeven in paragraaf 3.5.

4.11. Duurzaam bouwen

Onder duurzame bouw en stedenbouw wordt verstaan; het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt. Hiertoe wordt het Energie Prestatie Coëfficiënt gehanteerd (EPC, een index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft). Deze norm is in het Bouwbesluit opgenomen. Voor de overige aspecten van duurzaam bouwen gelden geen wettelijke normen.

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Hierin is ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied de eis opgenomen dat het bijbehorend ruimtelijk plan een beschrijving omvat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Aangezien het plangebied zich binnen het stedelijk gebied bevindt, dient aan de eis te worden voldaan.

In 2008 heeft de gemeenteraad het visiedocument IJsselstein Duurzaam vastgesteld. Bij brief van 20 maart 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders uitwerking gegeven aan het visiedocument IJsselstein Duurzaam in de vorm van een Meerjaren Uitvoeringsprogramma

Duurzaam IJsselstein 2012-2014. In dit document zijn de ambities voor de verschillende natuur- en milieuthema's geconcretiseerd.

Binnen de gemeente wordt 'duurzaamheid' standaard meegewogen in keuzes op het vlak van ruimtelijke ordening, verkeer, openbaar groen en milieu. Ontwerpen worden op duurzaamheid doorgerekend via het programma GPR-gebouw (Gemeentelijke Prestatie Richtlijn voor gebouwen). Hierbij is een ambitieniveau vastgesteld van GPR score 7,5 (gemiddeld). Dit niveau sluit aan bij de normering die in de regio wordt gehanteerd. Het hanteren van GPR score 7,5 leidt tot meer inspanning om daadwerkelijk duurzaamheidsmaatregelen te treffen bij nieuwbouw of renovatie.

In het plan is nog geen omschrijving opgenomen van de wijze waarop rekening zal worden gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Aangezien het plangebied zich binnen het stedelijk gebied bevindt, is dit volgens het provinciaal beleid vereist. Het toepassen van ruimtelijk relevante duurzaamheidsmaatregelen is nog onderwerp van studie. Vele maatregelen zullen in de toekomst gekoppeld zijn aan de individuele gebouwen. In een volgende versie van het bestemmingsplan zal hier nader aandacht aan worden besteed.

4.12. Vormvrije M.E.R.-beoordeling

De realisatie van De wordt als activiteit genoemd in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. . Sinds 1 april 2011 vallen bedrijventerreinen uiteen in een subcategorie onder 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2) en industrieterreinen (D 11.3), waarbij respectievelijk waarden gelden van 200.000 m² bruto bedrijfsvloeroppervlakte en 75 hectare. Het voorliggende plan kan worden opgevat als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). Hoewel de oppervlakte van het plangebied ruim onder de aangegeven grenswaarde van 200.000 m² bruto bedrijfsvloeroppervlakte blijft, zal in verband met de aanwezigheid van Natura2000-gebied (dichtstbij gelegen op een afstand van ongeveer 5 km), een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

De activiteit valt ruim beneden de gestelde drempelwaarde. Dit betekent dat er geen sprake is van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. De drempelwaarden uit onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden (zie artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit m.e.r.). Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit, wanneer deze onder de drempelwaarden zit, daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij het bepalen van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wordt, conform de Bijlage III van de Europese Richtlijn, ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit wordt verricht;
- de kenmerken van het potentiële effect.

4.12.1. De kenmerken van het project

In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van 9 hectare netto-uitgeefbaar bedrijfsterrein. Het gehele plangebied inclusief (bestaande en nieuwe) verkeersvoorzieningen, groen en water bedraagt ongeveer 16 hectare. Het gebied ligt ingeklemd tussen een bestaand bedrijfsterrein en de rijksweg A2 en ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

Bij het bepalen van de op het bedrijvenpark toegestane activiteiten zijn m.e.r.-plichtige bedrijfsactiviteiten uitgesloten.

De ontsluiting van het bedrijvenpark gaat via het bestaande wegennet. De ontsluiting voor gemotoriseerd en langzaam verkeer zal via het Nelson Mandelaplein plaatsvinden. Voor langzaam verkeer is er in de richting van de Parallelweg (en de Hollandsche IJssel) een route opgenomen.

Er is geen sprake van ontwikkelingen en activiteiten in de nabijheid van het bedrijvenpark, die kunnen leiden tot cumulatieve milieueffecten.

4.12.2. De plaats waar de activiteit wordt verricht

Het plangebied ligt niet in één van de Belvédèregebieden. Wel is de kern IJsselstein één van de belangrijke cultuurhistorische steden van Nederland. Het plangebied zelf is een doodlopend deel van het landelijke gebied dat is ingesloten tussen regionale en nationale infrastructuur, alsmede binnen bestaand stedelijk gebied. Als zodanig maakt het gebied zowel visueel, als bedrijfseconomisch geen volwaardig onderdeel meer uit van het open agrarische landschap.

Landschap

De zuidzijde van het gebied grenst aan een open uitgestrekt agrarisch weidelandschap. Meer zuidelijk in de richting van de Lek is er op enige afstand van het bedrijvenpark sprake van een half open oeverwallenlandschap.

Natuur

Het plangebied ligt op circa 5 kilometer van dichtstbijzijnde deelgebied van het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Lek. De Uiterwaarden Lek is een belangrijk gebied voor Stroomdal graslanden (H6120), Glanshaver en Vossenstaarthooilanden (H6510A) en Slikkige rivieroeveren (H3270).

4.12.3. De kenmerken van het potentiële effect

De opgave ligt ver beneden de voor de m.e.r.-beoordeling gedefinieerde drempelwaarden. In dit hoofdstuk van deze toelichting is reeds aangetoond dat voor deze ontwikkeling geen sprake is van negatieve effecten op het milieu.

Op grond van de kenmerken van het project en de ligging, kan de ontwikkeling van het bedrijvenpark in potentie de volgende effecten hebben:

- toename van het aantal verkeersbewegingen;
- invloed op het Natura 2000-gebied.

Verkeer

De toename van het verkeer is meegewogen in de ammoniak en stikstofberekeningen (zie hieronder Bij "Natura 2000").

Landschap en cultuurhistorie

Het plangebied wordt ingesloten door de nationale wegenstructuur en de bebouwing van bestaand bedrijfsterrein. Het gebied is gelegen binnen de door de provincie aangewezen rode contour. In de huidige situatie is het plangebied een doodlopende strook (voornamelijk) agrarisch gebied dat nauwelijks nog een relatie heeft met het open buitengebied.

Natura 2000

Het programma aanpak stikstof (PAS) 2015-2021 is op 1 juli 2015 in werking getreden. De PAS steunt op twee pijlers om de doelen van Natura 2000 zeker te stellen: daling van stikstofdepositie en ecologische herstelmaatregelen. Een deel van de daling mag worden gebruikt voor nieuwe economische activiteiten.

Om de gevolgen van de ontwikkeling van het bedrijvenpark voor aanwezige natuurgebieden te bepalen zijn ammoniak- en stikstofberekeningen verricht met het programma Aerius¹⁶ (zie paragraaf 4.9.3). Bij het bepalen van de emissie voor bedrijven op het bedrijventerrein is uitgegaan van standaard emissiefactoren. Er is daarbij uitgegaan van een 'worst case' scenario. Het netto-uitgeefbaar bedrijfsterrein is 9 hectare. Daarnaast is uitgegaan van de maximale milieucategorie (4.1) voor het bedrijvenpark. Dit geeft een stikstofgehalte van 6.922,50 kg/ha/jr en een ammoniakgehalte van 507,65 kg/ha/jr.

Bij een grenswaarde tussen de 0,05 en 1 mol is er alleen een meldingsplicht bij landbouw, infrastructuurle of industrie ontwikkelingen. Boven de 1 mol is er altijd een vergunningsplicht. Echter is er een uitzondering, de grenswaarden voor Natura-2000 gebieden kunnen verlaagd worden van 1 mol naar 0,05 mol. Dit is het geval bij het Natura-2000 gebied Zouweboezem. Als gevolg van het ontwikkelen van bedrijvenpark De Kroon is er sprake van een depositie van 0,10 mol.

De wetgever heeft er bewust voor gekozen om bestemmingsplannen buiten de regeling van de PAS te houden en geen toedeling van ontwikkelingsruimte aan bestemmingsplannen mogelijk te maken. In de rapportage van de berekening is aangegeven dat er voldoende ontwikkelingsruimte is voor het realiseren van het project. Bij beoordeling van een vergunningaanvraag in het kader van de Nb-wet dient te worden vastgesteld of er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is en of significante verslechtering uitgesloten kan worden.

¹⁶ Econsultancy, Stikstofdepositieberekening, 8 augustus 2016.

Vervolgonderzoek

Ten aanzien van de haalbaarheid van het bestemmingsplan kan worden geconcludeerd, dat nu het depositieonderzoek van augustus 2016 heeft aangegeven dat de grenswaarde van 0,05 mol (Zouweboezem) wordt overschreden er een belemmering is voor het bestemmen van de bedrijfsfuncties. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de 'worst case' scenario (alle bedrijven in milieucategorie 4.1 zonder uitsluiting diverse m.e.r.-plichtige bedrijfsactiviteiten) waarbij een overschrijding van de grenswaarde van 0,05 mol bij gebied Zouweboezem plaatsvindt, naar alle waarschijnlijkheid niet optreedt.

Het gevolg van de berekeningen is dat er een Plan-m.e.r. of een passende beoordeling zou moeten worden uitgevoerd. Daarom is besloten te onderzoeken op welke wijze voldaan zou kunnen worden aan de wettelijke grenswaarden. Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat uit van een uitsluiting van de m.e.r.-plichtige bedrijfsactiviteiten (zie paragraaf 4.8) In paragraaf 4.9 is aangegeven dat een nieuw depositieonderzoek zal worden uitgevoerd. De uitkomsten worden verwerkt in een volgende versie van het bestemmingsplan. Verwacht wordt dat het uitsluiten van m.e.r.-plichtige bedrijfsactiviteiten zal leiden tot het niet overschrijden van wettelijke grenswaarden.

4.12.4. Conclusie

Na uitvoeren van een nieuw depositieonderzoek kan naar verwachting de volgende conclusie worden getrokken.

Het bevoegd gezag komt tot de conclusie dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten. Op grond van het voorgaande oordeelt de gemeente dat de realisatie van het bedrijvenpark De Kroon geen activiteit is die op grond van de Wet milieubeheer verplicht tot het opstellen van een Plan-m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

5. Watertoets

5.1. Algemeen

In de toelichting van een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het bestemmingsplan. Als principe geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en voor het watersysteem de driestaps-strategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd. In de waterparagraaf kan worden ingegaan op de resultaten van het overleg.

Zowel in het landelijk beleid (Nationaal Bestuursakkoord Water), als in het Provinciaal beleid heeft het water een belangrijke plaats binnen de Ruimtelijke Ordening gekregen.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft bij het uitbrengen van haar rapportage de term Watertoets geïntroduceerd. Het Rijk heeft vervolgens een handreiking voor de invulling van de Watertoets afgerond. De Watertoets wordt in deze handreiking beschreven als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe behoren in elk geval structuurvisies, inpassingsplannen en bestemmingsplannen. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

5.2. Waterbeleid

Voor het plangebied is het vigerend beleid geanalyseerd voor het plangebied. Hierin zijn de navolgende documenten meegenomen:

- Europese Kaderrichtlijn Water (KRW);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Provinciaal waterplan Utrecht 2010-2015;
- Waterbeheersplan 2010- 2015 'Water voorop'.

Uit het beleid eisen afgeleid waarbij de focus heeft gelegen op waterschapsbeleid. Opgemerkt wordt dat de gemeente op enkele punten een ander beleid voert (met als belangrijkste de verwerking van hemelwater).

Wet- en regelgeving

De wetgeving met betrekking tot watergerelateerde onderwerpen is verdeeld over verschillende wetten. Ten aanzien van de wetgeving geldt dat verschillende wetten zijn samengebracht middels de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waaruit de verplichting vloeit om een

watertoetsprocedure te doorlopen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Andere wetten, zoals de Waterwet, de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming vallen hieronder. Hieronder zijn de wetten beschreven die van belang zijn voor het aspect "water in het plangebied.

Wet algemene bepaling omgevingsrecht

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) regelt de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning is de geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu. De Wabo regelt de procedures voor overige wetten waaronder de waterwet en wet milieubeheer. Inhoudelijk geldt dat in de Wabo onder meer een adviesrecht voor de waterbeheerder is opgenomen wat de basis vormt voor het uitvoeren van de watertoetsprocedure. Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is hiertoe het 'handboek Watertoetsproces van het Hoogheemraadschap van Stichtse Rijnlanden' gevolgd.

Waterwet

De Waterwet regelt in hoofdzaak het beheer van watersystemen, waaronder waterkeringen, oppervlaktewater- en grondwaterlichamen. De wet is gericht op het voorkomen dan wel beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, de bescherming en verbetering van kwaliteit van watersystemen en de vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen. Inhoudelijk is met name de vergunningverlening gekoppeld aan de Waterwet waarbij de KEUR (gebods- en verbodsbepalingen) en de legger (locatiespecifieke kenmerken waterlopen en waterkeringen) de juridische basis vormen. Voor het plangebied geldt dat de beschermingszones van de aanwezige waterhuishoudkundige voorzieningen is gerespecteerd bij de uitwerking.

Wet Milieubeheer

In beginsel vallen alle milieuaspecten onder de Wet milieubeheer (Wm). De Wm treedt echter terug als een andere wet bepaalde milieuaspecten regelt, zoals bijvoorbeeld het geval is met de Waterwet, die het overgrote deel van de watergerelateerde milieuaspecten regelt. De Waterwet ziet met name toe op het watersysteem terwijl de betreffende regels uit de Wm zien op de waterketen. Meer concreet vallen de lozingen vanuit een rioolstelsels onder de Wm, alsmede de gemeentelijke zorgplicht voor de inzameling van stedelijk afvalwater. Voor het plangebied betekent dit dat de ontwikkeling is getoetst aan het gemeentelijk rioleringsbeleid.

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) omvat regels om de bodem te beschermen. De Wbb maakt duidelijk dat grondwater een onderdeel van de bodem is. Daarnaast worden de sanering van verontreinigde bodem en grondwater door middel van de Wbb geregeld. Meer concreet worden lozingen in of op de bodem in de Wbb worden gereguleerd. Dit is meegenomen in de uitwerking van de planvorming.

Besluit ruimtelijke ordening

Het Bro geeft in artikel 3.1.6, li 1b aan dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

5.3. Voorontwerp waterhuishouding en riolering

Algemeen

Tijdens de voorbereidende fase voor dit bestemmingsplan is een waterhuishoudkundig onderzoek¹⁷ uitgevoerd naar een optimale inrichting van het bedrijvenpark De Kroon vanuit het waterperspectief. Het ontwerp van de waterhuishouding en riolering is er op gericht om de veiligheid van de waterkeringen te handhaven, de aanwezige berging optimaal te benutten en de waterkwaliteit zo goed mogelijk te borgen. Hiertoe is een ontwerp van de waterhuishouding opgesteld dat voorziet in aanleg van wadi's en open water. Het open water is buiten de beschermingszones van de Keur geprojecteerd.

Het plangebied bestaat uit twee afzonderlijke peilgebieden die zijn gescheiden door een waterkering. Deze kering wordt gerespecteerd wat inhoudt dat het ontwerp van de waterhuishouding afzonderlijk is getoetst voor het noordelijke en zuidelijke deel. Uitgangspunt is bovendien dat de huidige waterpeilen gehandhaafd blijven

Waterkeringen/ situering van het oppervlaktewater

Al het oppervlaktewater is buiten de beschermingszones van de waterkeringen gesitueerd. Aanvullend geldt dat er in het plangebied wordt uitgegaan van kruipruimteloos bouwen. Door de benodigde ophoging van de laagste delen van het plangebied kan boven het huidige maaiveld gebleven worden en hoeft in de beschermingszones van de waterkering niet ontgraven te worden onder maaiveld. De uitvoering van deze werkzaamheden volgt de voorschriften uit de Keur.

Ontwatering en drainage

De ontwatering bij het toekomstige gebruik is getoetst aan de ontwateringsnormen van het hoogheemraadschap en de kenmerken van het plangebied. Hieruit blijkt dat het gebied niet overal voldoet aan de ontwateringsnormen en in de laagste delen opgehoogd moet worden. De minimale ophoging om aan de ontwateringsnormen te voldoen wordt bepaald op basis van de maximale grondwaterstanden bij de toekomstige inrichting, de kweldruk en de opbolling in het plangebied. Deze is voor het noordelijke deel berekend rekening houdend met sloten aan de buitenzijde van het plangebied en geen kwel. De opbolling bedraagt dan in het noordelijke deel circa 0,09 m. Deze is voor het zuidelijk deel berekend rekening houdend met sloten aan de zuidzijde van het plangebied en kwel van 15 mm/dag. De opbolling bedraagt dan circa 0,24 m.

Op basis van de waterpeilen en een maatgevende drooglegging van 0,7 m beneden maaiveld onder de wegen en de gebouwen, volgt hier (bij afronding naar boven) uit dat:

¹⁷ Antea Group, Waterhuishoudkundig onderzoek optimale verkaveling bedrijvenpark A2 zone, 25 juli 2014.

- de toekomstige maaiveldhoogte in het noordelijke deel 1,6 m boven Normaal Amsterdams Peil bedraagt;
- de toekomstige maaiveldhoogte in het zuidelijke deel 1,7 m boven Normaal Amsterdams Peil bedraagt.

Er zal binnen het plangebied geen drainage worden toegepast.

Verwerking hemelwater

De verwerking van het hemelwater in de toekomstige situatie is uitgewerkt conform het beslisschema 'Directe afvoer Regenwater op open water'. Hieruit vloeit een systeem voort dat uitgaat van gescheiden afvoeren van dakwater, wegwater en particuliere terreinen. Conform de beslissboom mag uit worden gegaan van de categorie 'Normaal' en wordt voor het bedrijventerrein voorgesteld:

- Afvoer daken (schone daken) direct op open water;
- Afvoer fiets- en voetpaden (schone openbare ruimte afvoeren middels bermassage en wadi's);
- Afvoer wegverhardingen en particuliere terreinen middels verbeterd gescheiden stelsel.

Het direct en indirect afvoeren van hemelwater van verhardingen af te voeren naar openwater sluit aan op het hernieuwde gemeentelijke beleid om de aanvoer naar de zuivering te ontlasten. Daarnaast hebben meetresultaten aangetoond dat de vervuilingsgraad van bedrijventerreinen veel lager ligt dan in het verleden werd aangenomen.

Gekozen is de afvoer van hemelwater op de doodlopende uiteinden van de watergangen te concentreren om doorspoeling te bevorderen.

Verwerking vuilwater

In de toekomstige situatie ontstaan nieuwe vuilwaterstromen. Hiervoor dient een vuilwaterriool aangelegd te worden. Hiervoor bestaan verschillende mogelijkheden. Voorkeursalternatief is om het huidige afvoertracé naar de zuivering op te waarderen.

Afwatering en waterberging

Oppervlaktewaterpeilen en afvoerrichting

Het huidige peilbeheer (streefpeilen en peilvakbegrenzing) en de bestaande afvoerpunten blijven behouden. Dit betekent dat het noordelijke deel direct afvoert naar de Hollandse IJssel via het bestaande kunstwerk (rond 500 mm). Het zuidelijke deel water in zuidelijke richting af.

Compenserende waterberging

Als eis voor de compenserende berging is een maatwerkberekening uitgevoerd. Hierin is er van uitgegaan dat de toename van de verharding gecompenseerd moet worden en het gedempte oppervlaktewater één op één wordt gecompenseerd. Het dakwater wordt direct op openwater geloosd en daar in het oppervlaktewater gecompenseerd. De afvoer van de fiets- en voetpaden wordt naar de wadi's geleid waar ook de berging is voorzien. Het overige water stroomt via het

verbeterd gescheiden stelsel naar open water en wordt ook daar gecompenseerd. Uit de berekeningen in de bijlage wordt geconcludeerd dat in beide delen van het plangebied aan de opgave wordt voldaan.

5.4. Overleg waterbeheerder

Uitkomsten overleg nog toevoegen.

6. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan voor een dergelijke gebiedsontwikkeling een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Deze verplichting geldt niet als de situatie van artikel 6.12 lid 2 zich voordoet. Dit is hier niet het geval, omdat noch de gemeente, noch de ontwikkelende partij eigenaar is van het gehele plangebied. Een gedeelte van het plangebied is eigendom van derden en er is geen anterieure overeenkomst gesloten.

Het exploitatieplan biedt gemeenten de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en bevat eventueel locatie-eisen, waaronder eisen aan de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Om deze reden wordt er een exploitatieplan opgesteld en ter inzage gelegd. Het exploitatieplan is verbonden met het voorliggende bestemmingsplan bedrijvenpark De Kroon. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een bedrijvenpark langs de A2 en de N210 in IJsselstein. De opzet en gedetailleerdheid van het exploitatieplan wordt afgestemd op de aard van het bestemmingsplan. Reden hiervoor is dat de grond deels in eigendom van derden (niet zijn de gemeente, dan wel de ontwikkelende partij) is en er (nog) niet met alle eigenaren een overeenkomst is gesloten over het verhalen van de kosten en de eisen die de gemeente stelt aan het ontwikkelen van het bedrijventerrein. In het exploitatieplan is onder andere aangegeven wat de kosten voor het ontwikkelen van het gebied zijn en hoe deze kosten worden gedekt. In het geval van Bedrijvenpark De Kroon is dit vooral door verkoop van grond. Hiermee wordt het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar. De onderbouwing hiervan wordt opgenomen in het exploitatieplan.

Door vaststelling van dit bestemmingsplan en exploitatieplan verankert de gemeente de gewenste integrale vorm van planuitvoering in het plan- en exploitatiegebied. De ontwikkelende partij heeft de ambitie om het nog resterende deel van het plangebied in eigendom te krijgen en is daarover al in overleg met betreffende eigenaren.

7. Juridische aspecten

7.1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter en volgt de richtlijnen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012), het Informatie-model Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaarden.

Het plan is inhoudelijk een afgeleide van het bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost (bedrijventerrein Over Oudland), alsmede de eerste partiële herziening daarvan (Kruiswijk). Daarnaast is echter rekening gehouden met moderne ontwikkelingen en het ontwikkelingsgerichte karakter van het bestemmingsplan. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het opnemen van regelingen voor de verkoop van duurzame motorbrandstoffen en het realiseren van afhaalpunten (van webwinkels).

7.2. Analoge verbeelding

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. Met de invoering van de Wro en de daaraan gekoppelde standaarden kent alleen het analoge bestemmingsplan een “plankaart”. Aangezien het primaat bij het digitale plan ligt, staan in de regels geen verwijzingen meer naar de analoge verbeelding. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000.

7.3. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Hieronder volgt een beschrijving van de belangrijkste bepalingen uit de Regels van het bestemmingsplan.

7.3.1. Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

7.3.2. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten 8 bestemmingen, te weten:

- | | |
|-----------|------------------|
| Artikel 3 | Bedrijventerrein |
| Artikel 4 | Groen |
| Artikel 5 | Verkeer |

Artikel 6	Water
Artikel 7	Leiding - Brandstof
Artikel 8	Waarde - Archeologie - 1
Artikel 9	Waarde - Archeologie - 3
Artikel 10	Waterstaat - Waterkering

Artikel 3: Bedrijventerrein

Toegelaten functies

Binnen deze bestemming zijn in beginsel bedrijven toegestaan die in de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" bij de regels maximaal zijn opgenomen tot maximaal categorie 3.2 (noordelijke deel) en categorie 4.1 (zuidelijke deel). Uitzondering daarop vormen:

- bedrijfsactiviteiten uit kolom 1 van onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit mer (uitgezonderd een activiteit als vermeld in kolom 1 onder categorie D11.2, in dit geval zijnde een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer);
- inrichtingen als bedoeld in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.

Door deze uitzonderingen zijn bedrijfsactiviteiten die m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn, met uitzondering van het bedrijvenpark zelf) en de zogenaamde grote lawaaimakers niet toegestaan op bedrijvenpark De Kroon.

De bovenstaande uitzondering voor mer-plichtige bedrijfsactiviteiten wordt ondersteund door een verbodsbepaling in de specifieke gebruiksregels (verboden gebruik).

De motorclub Highlands is in dit bestemmingsplan positief bestemd. Aangezien de begrenzing van het huidige terrein niet past binnen de stedenbouwkundige verkaveling is het terrein van de motorclub aangeduid met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - clubhuis". Uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding is de aanwezigheid van de daar gevestigde motorclub toegestaan. De bestemming Bedrijventerrein is op de gehele locatie van toepassing. Hiermee is aangegeven dat de motorclub gevestigd kan blijven. Daarmee wordt in feite bereikt dat op deze plek de voorziene stedenbouwkundige gewenste uitvoering van De Kroon niet kan plaatsvinden (zolang de motorclub daar is gevestigd. Mocht in overleg met de motorclub een alternatieve locatie worden gevonden, dan is het mogelijk de gewenste stedenbouwkundige uitvoering te realiseren. Binnen de bestemming kan namelijk de groenzone worden gerealiseerd (buiten het bouwvlak) en de nieuwe bebouwing dient zich dan te richten naar de aangegeven gevellijn en bouwvlak. Met bovenstaande oplossing is dus enerzijds de motorclub "volledig" bestemd en blijft anderzijds de toekomstige ontwikkeling van het bedrijvenpark mogelijk.

Daarnaast zijn enkele specifieke gebruiksvormen toegestaan, zoals kantoren (uitsluitend als ondergeschikte functie van de bovengenoemde bedrijven), horeca (ook uitsluitend als ondergeschikte functie) en productiegebonden detailhandel.

Voor de kantooractiviteiten is de ondergeschiktheid vastgelegd door middel van een maximale maatvoering (een oppervlak van maximaal 50% van de bruto-vloeroppervlakte met een maxi-

mum van 2.000 m²). De ondergeschikte horeca (kantines, eetzaal e.d.) is niet aan maatvoering gebonden.

Hoewel detailhandel in het algemeen niet is toegestaan is er één uitzondering: productiegebonden detailhandel. Productiegebonden detailhandel betreft detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie. Te denken valt aan een vleesverwerkend bedrijf met een balie waar verwerkte producten worden verkocht.

Afwijkingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan maakt via een afwijkingsbevoegdheid nog een aantal bedrijfstypen en detailhandelstypen mogelijk die niet bij recht zijn toegestaan. Hierbij kan worden gedacht aan bedrijven tot maximaal één categorie hoger dan bij recht toegestaan, mits het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de bij recht toegestane categorie, of bedrijven die gelijk geacht kunnen worden maar helemaal niet voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Natuurlijk geldt de uitsluiting van mer-plichtige bedrijven en grote lawaaimakers ook bij deze afwijking.

Artikel 4: Groen

Binnen deze bestemming zijn alle tot normale groenvoorzieningen behorende functies toegestaan, zoals groenvoorzieningen, bermen, beplanting, paden, speelvoorzieningen, water, voorzieningen voor de waterhuishouding en nutsvoorzieningen.

Artikel 5: Verkeer

Binnen deze bestemming zijn alle tot normale verkeersvoorzieningen behorende functies toegestaan, zoals wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het verkeer en bruggen, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen. Bovendien zijn waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, waterlopen, duikers en nutsvoorzieningen toegestaan. Een carpoolplaats is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - carpoolplaats" toegestaan.

Artikel 6: Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

Artikel 7: Leiding - Brandstof

De voor 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van een brandstoftransportleiding (DPO). Het bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is slechts mogelijk indien de belangen van de leiding niet worden geschaad. Voorts is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk

zijnde, of van werkzaamheden nodig voor activiteiten die de belangen van de leiding zouden kunnen schaden.

Artikel 8: Waarde - Archeologie - 1 en artikel 9: Waarde - Archeologie - 3

Beide artikelen beschermen de archeologische waarden in het plangebied. De regeling is inhoudelijk afgestemd op de bestemmingsplannen in de omgeving van het plangebied.

Artikel 10: Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming beschermt de aanwezige waterkering. In beginsel mag er niet worden gebouwd volgens de overige bestemmingen. Bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag hiervan afwijken voor het bouwen overeenkomstig de overige bestemmingen in deze regels, mits advies is gekregen van de beheerder van de waterkering.

Voor diverse werken en werkzaamheden geldt bovendien dat deze verboden zijn zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning).

3. Algemene regels

Naast de verplicht gestelde anti-dubbeltelregel (artikel 11), zijn er algemene bouwregels (artikel 12), algemene aanduidingsregels (artikel 13), algemene afwijkingsregels (artikel 14) en algemene wijzigingsregels (artikel 15) in het plan opgenomen.

In artikel 13.1 is het opgenomen wat zonder twijfel als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Eén van de aspecten die als zodanig is aangemerkt betreft het parkeren in strijd met artikel 17.1 (parkeren op eigen terrein). De regeling ondersteunt het bepaalde in 3.5.1 dat het strijdig gebruik binnen de bestemming Bedrijventerrein regelt. De daar genoemde parkeernormen gelden bij het bouwen/ontwikkelen van het bedrijvenpark. Vervolgfuncties kunnen daarmee niet goed in de hand worden gehouden. Daarom is de "algemene" regeling van 13.1 en 17.1 opgenomen.

Het opnemen van de bovengenoemde parkeernormering is om de volgende reden opgenomen in het bestemmingsplan. Op 18 november 2014 heeft de Eerste Kamer de 'Reparatiewet Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2014' aangenomen. De Reparatiewet BZK is voor het grootste deel op 29 november 2014 in werking getreden (stb. 2014, 458). In die wet worden de bepalingen van de Woningwet geschrapt die de grondslag vormen voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in de Bouwverordening. Dit was al de bedoeling van de wetgever bij de invoering van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. Een van deze voorschriften is, kort gezegd, de verplichting van voldoende parkeergelegenheid. Parkeren moet dus voortaan in het bestemmingsplan worden geregeld.

In artikel 14 is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologisch waardevol gebied - 1' de betreffende gronden tevens zijn bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings-)waarden. Deze gebiedsaanduiding regelt de bescherming voor gebieden, waar wel een verwachting geldt, maar nog niet is aangetoond (zie paragraaf 3.5).

Artikel 15 geeft afwijkingsmogelijkheden voor maatvoeringen.

Artikel 16 regelt dat wijzigingen in het plan kunnen worden aangebracht. Dit is onder ander het geval indien de Staat van bedrijfsactiviteiten dient te worden aangepast.

Artikel 17 geeft de eerder genoemde basis voor het stellen van parkeereisen aan vervolgfuncties (nieuwbouw of functiewijziging waarbij de parkeerbehoefte toeneemt).

4. Overgangs- en slotregels

Naast de verplicht gestelde overgangsregels voor bouwen en gebruik (artikel 18), is de gebruikelijke slotregel (artikel 19) in het plan opgenomen, waarin de naamgeving van het plan is geregeld.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1. Inspraakprocedure

Pm.

8.2. Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Pm.

8.3. Vaststellingsprocedure

Pm.

9. Bijlagen

1. Bureau Stedelijke Planning, Ladderonderzoek bedrijvenpark De Kroon, augustus 2016.
2. Royal HaskoningDHV, Evaluatieverslag ontmanteling baggerspeciedepot Zavelweg te IJsselstein, 30 oktober 2015.
3. Certicon, Verkennend bodemonderzoek Hoogland 5, IJsselstein, 26 februari 2016.
4. Kosterman Milieutechniek b.v., Verkennend bodemonderzoek: Hoogland 12 IJsselstein, 25 januari 2006.
5. SMA Zeeland B.V., projectnummer 850050, nader onderzoek Hoogland 18 IJsselstein, 4 oktober 2005.
6. Roelofs, Verkeersonderzoek Bedrijvenpark De Kroon, 2 augustus 2016.
7. Roelofs, Kentekenonderzoek Rotonde N210-Baronieweg IJsselstein, 27 mei 2016.
8. AGEL adviseurs, Groepsrisicoberekening Externe Veiligheid, 26 mei 2016.
9. AGEL adviseurs, Verantwoording groepsrisico inzake Bedrijvenpark de Kroon te IJsselstein, 25 mei 2016.
10. Econsultancy, Quickscan flora en fauna Bedrijvenpark A2 Zone te IJsselstein, 28 oktober 2014.
11. Econsultancy, Stikstofdepositieberekening, 8 augustus 2016.
12. Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek De Kroon IJsselstein, 2 juni 2016.
13. Antea Group, Waterhuishoudkundig onderzoek optimale verkaveling bedrijvenpark A2 zone, 25 juli 2014.