

Herontwikkeling Poortdijk 101 IJsselstein

Toelichting

Opdrachtgever

Keystone Vastgoed/BPD Ontwikkeling

Contactpersoon

de heer R. Camps

Kenmerk

R074344aa.189E4D3.jjb

Versie

05_001

Datum

5 april 2019

Auteur

J.J. (Jacob Jan) van Burg MSc

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Planvorm	8
1.5	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving.....	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	12
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)	14
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016).....	15
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Structuurvisie IJsselstein (kwaliteit met karakter)	17
3.3.2	Toekomstvisie 2025 (IJsselstein Dichtbij)	17
3.3.3	Woonvisie IJsselstein (Een parel tussen stad en waard)	18
3.3.4	Groenstructuurplan IJsselstein (Groen met karakter)	19
3.3.5	Gebiedsperspectief Duitslandstraat / Poortdijk 2014-2025.....	20
3.3.6	Welstandsnota 2013	20
3.3.7	Beleidsplan Duurzaamheid Gemeente IJsselstein & Duurzaamheidsprogramma IJsselstein 2016-2020	21
4	Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1	Milieueffectrapportage	22
4.1.1	Beoordeling	22
4.1.2	Conclusie.....	23
4.2	Luchtkwaliteit.....	23
4.2.1	Beoordeling	23
4.2.2	Conclusie.....	24
4.3	Geluid.....	24
4.3.1	Beoordeling	25
4.3.2	Conclusie.....	25
4.4	Bodemkwaliteit	26
4.4.1	Beoordeling	26
4.4.2	Conclusie.....	27
4.5	Externe veiligheid.....	27
4.5.1	Beoordeling	27

4.5.2	Conclusie.....	27
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	27
4.6.1	Beoordeling.....	28
4.6.2	Conclusie.....	29
4.7	Water.....	29
4.7.1	Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	30
4.7.2	Beoordeling	30
4.7.3	Conclusie.....	31
4.8	Gebieds- en soortenbescherming.....	31
4.8.1	Beoordeling	32
4.8.2	Conclusie.....	33
4.9	Archeologie en cultuurhistorie.....	33
4.9.1	Beoordeling	34
4.9.2	Conclusie.....	35
4.10	Parkeren en verkeer	35
4.10.1	Parkeren.....	35
4.10.2	Verkeer.....	36
4.10.3	Conclusie.....	36
4.11	Duurzaamheid.....	36
4.11.1	Beoordeling	37
4.11.2	Conclusie.....	38
4.12	Bezonning	38
4.12.1	Beoordeling	38
4.12.2	Conclusie.....	38
5	Juridische planbeschrijving.....	39
5.1	Planvorm	39
5.1.1	Algemeen	39
5.1.2	De verbeelding	39
5.1.3	De regels.....	39
5.2	Artikelsgewijze toelichting	40
5.2.1	Inleidende regels.....	40
5.2.2	Bestemmingsregels.....	40
5.2.3	Algemene regels	40
5.2.4	Overgangs- en slotregels	41
6	Uitvoerbaarheid	42
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	42
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6.2.1	Vorbereidingsfase	42
6.2.2	Ontwerpfase	43
6.2.3	Vaststellingsfase	43

Bijlagen

- Bijlage I Collegebesluit en aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
 Bijlage II Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

- Bijlage III Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage IV Quickscan flora en fauna & nader onderzoek vleermuizen
- Bijlage V Parkeer- en verkeersonderzoek
- Bijlage VI Analyse beschaduwing
- Bijlage VII Verslagen informatiebijeenkomsten
- Bijlage VIII Nota van inspraak en overleg

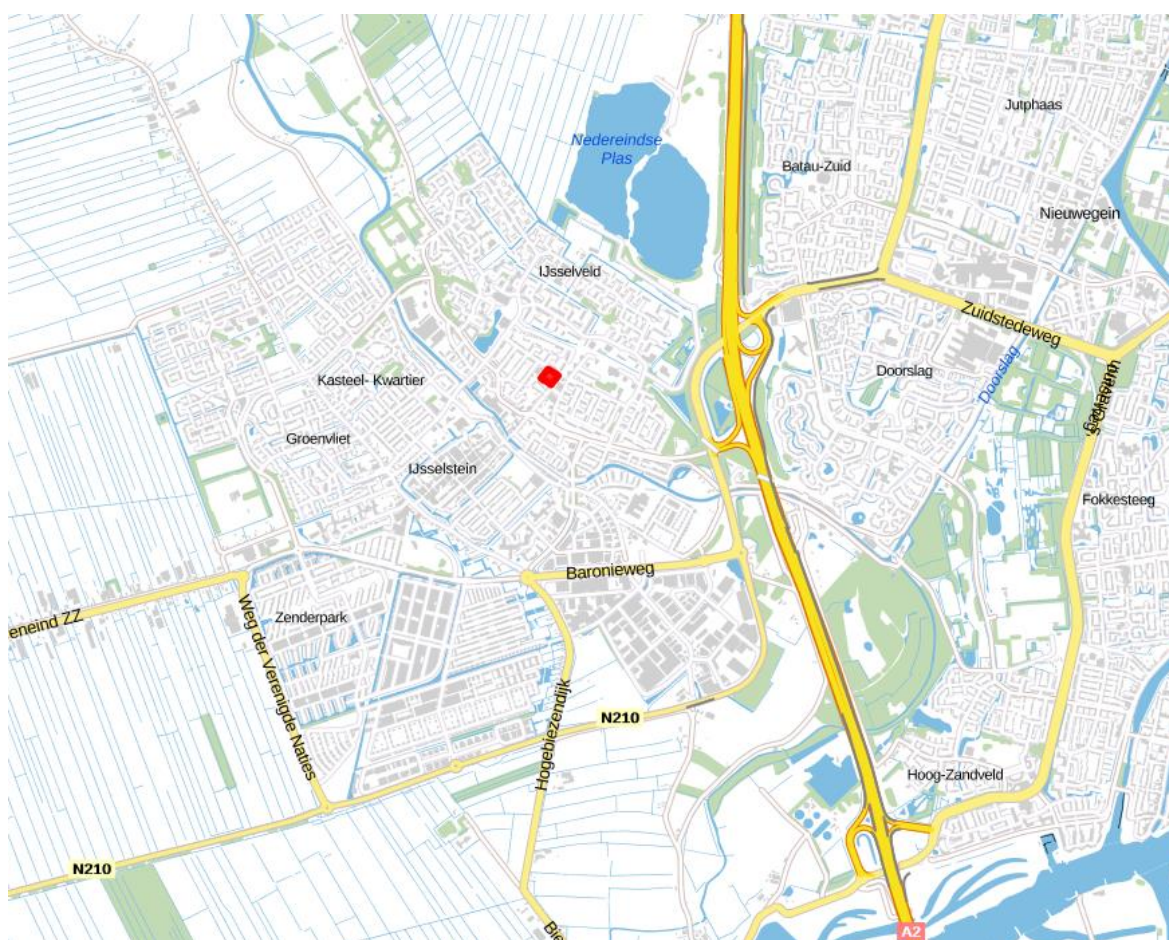
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Keystone Vastgoed en BPD Ontwikkeling hebben het voornemen om op de locatie aan de Poortdijk 101 in IJsselstein een woongebouw met 59 wooneenheden, verdeeld over 4 bouwlagen, te realiseren. Op dit moment is op deze locatie nog een schoolgebouw aanwezig. De basisschool die dit gebouw gebruikt is in de zomer van 2017 verhuisd. De locatie is nu nog eigendom van de gemeente IJsselstein en wordt ten behoeve van het initiatief verkocht aan Keystone Vastgoed en BPD Ontwikkeling.

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Noordoost' de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om woningen te realiseren. Ook past het beoogde woongebouw niet binnen de geldende bouwregels. Om de realisatie van het woongebouw mogelijk te maken moet (onder andere) een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting (inclusief bijlagen). De onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.



Figuur 1.1

Topografisch kaart met ligging locatie (rood gemarkeerd) in IJsselstein.

1.2 Ligging plangebied

De locatie aan de Poortdijk 101 (hierna: het plangebied) ligt in het Oranjekwartier, een wijk in het noordelijk deel van IJsselstein. De Poortdijk vormt een verbindingroute tussen het historische centrum van IJsselstein en de woongebieden in het noordoostelijk deel van IJsselstein. Ter plaatse van het plangebied is de Poortdijk alleen toegankelijk voor fietsers en voetgangers. In de figuren 1.1 en 1.2 is de situering van het plangebied in de omgeving weergegeven.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.000 m² en is kadastraal bekend als gemeente IJsselstein, sectie D, nummers 2782, 3420 en 3666.

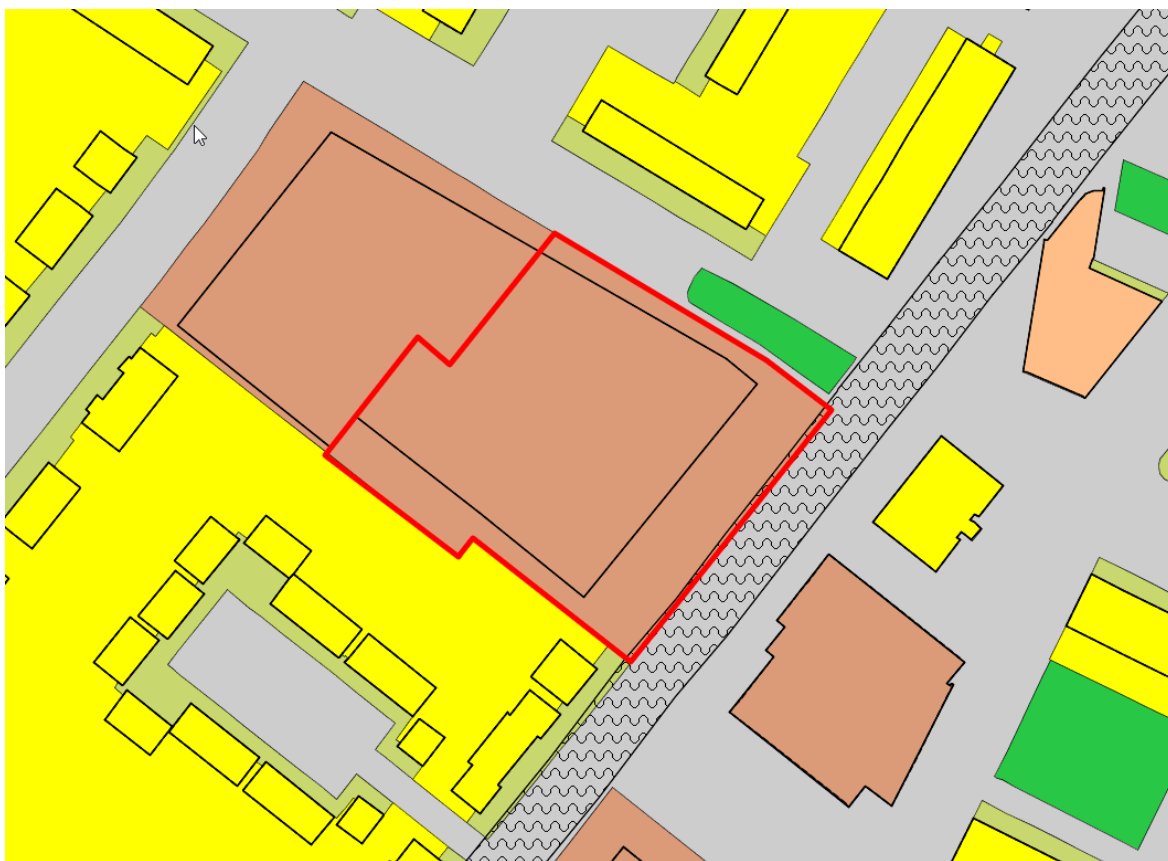


Figuur 1.2

Luchtfoto met ligging locatie (rood gemarkeerd) in nabije omgeving.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Noordoost' dat op 30 mei 2013 is vastgesteld door de raad van de gemeente IJsselstein. In dit bestemmingsplan is aan de gronden in het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' en de aanduiding 'Archeologisch waardevol gebied 3' toegekend. Tevens heeft een strook van circa 2 meter direct langs de Poortdijk de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.



Figuur 1.3

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Noordoost' met plangebied (rood omlijnd).

Maatschappelijk

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven. Tevens zijn deze gronden in ondergeschikte mate voor evenementen en manifestaties bestemd. Gebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij de goothoogte ter plaatse maximaal 4 meter mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan de bestaande bouwhoogte op het moment van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Noordoost', vermeerderd met 50 centimeter.

Archeologisch waardevol gebied 3

Ter plaatse van de aanduiding 'Archeologisch waardevol gebied 3' zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings-) waarden. Het is verboden om op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bepaalde werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren. Dit verbod is echter (onder andere) niet van toepassing als de werkzaamheden of werken een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10 hectare.

Waterstaat - Waterkering

Deze gronden zijn mede bestemd voor waterkering en de bijbehorende beschermingszone. Ter plaatse mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 3 meter worden gerealiseerd. Tevens mogen bouwwerken ten behoeve van de andere voor

deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien en voor zover het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Bij die belangenafweging wordt goedkeuring gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

Volgens de regels van het geldende bestemmingsplan is de beoogde woonfunctie in strijd met de bestemming van het plangebied. Tevens past het beoogde woongebouw niet binnen de geldende bouwregels. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden om het initiatief mogelijk te maken. Om het beoogde woongebouw te realiseren is derhalve een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels die daarop betrekking hebben, de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVPB 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0353.Poortdijk101-ON01
- regels: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (onder andere de volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven, met bijbehorende verklaringen. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. Ook de verbeelding is opgebouwd volgens de richtlijn SVBP 2012.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een korte beschrijving van de huidige en toekomstige situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan geformuleerd. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten en bestemmingen van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Afgesloten wordt met hoofdstuk 6 waarin de focus op de aspecten economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (de procedure) ligt.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van IJsselstein, in het Oranjekwartier. Deze wijk wordt begrensd door de Poortdijk, de Utrechtseweg, de Oranje Nassaulaan en de Prins Willem Alexanderdijk. Aan de overzijde van de Poortdijk begint de wijk Europakwartier. Het Oranjekwartier heeft in hoofdzaak een woonfunctie, inclusief bijbehorende infrastructuur en kleinschalige groenvoorzieningen. De woningen in de wijk betreffen met name rij- en twee-onder-één-kapwoningen, waarbij langs de buitenranden ook gestapelde woningbouw aanwezig is (bijvoorbeeld portieketagewoningen en appartementencomplexen). Dit is onder andere het geval langs het deel van de Poortdijk ten noordoosten van het plangebied, waar gestapelde woningbouw met een hoogte tussen de 9 en 18 meter aanwezig is. Ten zuidwesten van het plangebied ligt het woningbouwcomplex Imminkplein, met enkele woningen aan de Poortdijk en een hofje met woningen erachter. Dit complex is in 1910 gebouwd en is aangewezen als gemeentelijk monument. Ten noordwesten van het plangebied is een dagcentrum voor mensen met een beperking van de zorginstelling Reinaerde gevestigd. Aan de overzijde van de Poortdijk is sprake van een menging van functies, hier zijn naast woningen onder andere een kerk en een sporthal met sportcafé gevestigd.



Figuur 2.1

Luchtfoto met plangebied (rood omlijnd).

Plangebied

In het plangebied is een schoolgebouw met één bouwlaag en een vloeroppervlakte van circa 1.000 m² aanwezig. De gronden tussen het gebouw en de Poortdijk zijn als grasveld ingericht en hier staan tevens drie grote, waardevolle essen. De overige gronden rondom het schoolgebouw zijn grotendeels verhard en ingericht als schoolplein. Tevens zijn enkele kleinschalige groenstroken en solitaire bomen aanwezig.

2.2 Toekomstige situatie

Ruimtelijke en functionele structuur

Het beoogde woongebouw past qua functie binnen het Oranjekwartier, aangezien deze wijk met name een woonfunctie heeft. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wordt voor het woongebouw aansluiting gezocht bij de gestapelde woningbouw ten noordoosten van het plangebied, langs de Poortdijk. Hier zijn met name woongebouwen met 4 bouwlagen aanwezig. Tevens wordt aangesloten bij de gestapelde woningbouw ten zuidoosten van het plangebied, aan de Frankrijkstraat. Tot slot wordt de beoogde ontwikkeling ingepast in de bestaande infrastructuur.

Plangebied/programma

De huidige bebouwing in het plangebied wordt gesloopt en ter plaatse wordt een woongebouw met 59 wooneenheden gerealiseerd. Dit woongebouw omvat een gedeelde patio/binnentuin, met daaromheen 4 bouwlagen. De bovenste bouwlaag krijgt daarbij een kleinere oppervlakte dan de onderste 3 bouwlagen. Qua programma zijn in hoofdzaak 56 relatief kleinschalige appartementen voorzien, waarvan 48 met een woonoppervlak kleiner dan 65 m² en 8 met een oppervlak tussen de 65 en 80 m². In de bovenste bouwlaag zijn daarnaast 3 grotere wooneenheden voorzien. De doelgroep voor deze wooneenheden zijn starters en ouderen. In aanvulling hierop is het mogelijk dat maximaal een derde van de wooneenheden geschikt wordt gemaakt om zorgbehoevenden te huisvesten.. De vloeroppervlakte van het woongebouw wordt circa 1.150 m² (exclusief onderdoorgangen en patio/binnentuin). Voor een impressie van het woongebouw en de inrichting van het plangebied wordt verwezen naar de navolgende figuren.

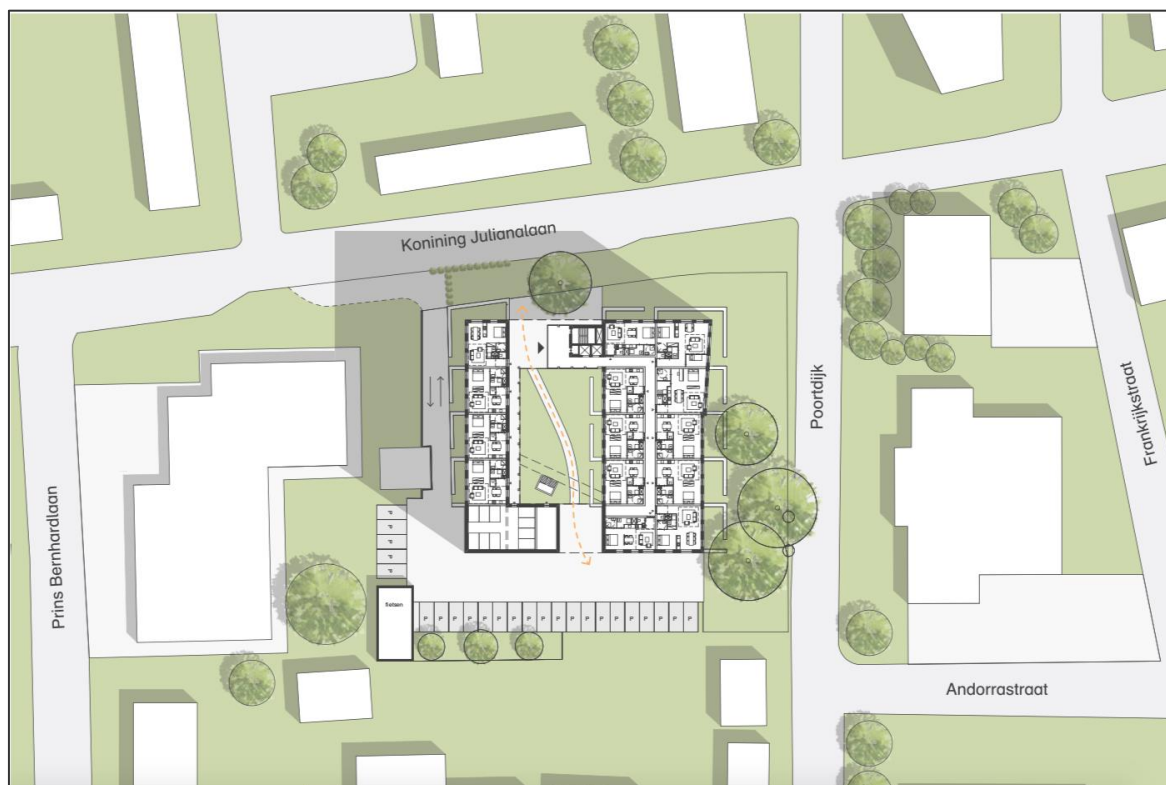
Zoals hiervoor aangegeven is naast reguliere appartementen voor starters en ouderen de mogelijke realisatie van zorgappartementen voorzien. In dit geval zal specifiek voor deze wooneenheden samenwerking worden gezocht met in ieder geval een zorginstelling.



Figuur 2.2

Impressie van het beoogde woongebouw vanaf de Poortdijk

Het terrein rondom het woongebouw wordt ingericht met groen/bomen en parkeervoorzieningen voor auto's en fietsers. Deze parkeervoorzieningen worden ontsloten via de Koningin Julianalaan. De drie grote, waardevolle essen aan de zijde van de Poortdijk worden behouden.



Figuur 2.3

Beoogde inrichting plangebied (inclusief situering inrit)

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat ruimtelijk / functioneel relevant is voor het plangebied en de hier beoogde ontwikkeling. Het betreft hier zowel ruimtelijk beleid als facet- en sectorbeleid op de verschillende beleidsniveaus.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De algemene doelstelling is: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve eigen betrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies.

Toetsing

Het voorgaande houdt in dat de betekenis van de SVIR voor het plangebied zeer beperkt is, met name omdat het een initiatief binnen bestaand stedelijk gebied betreft. Het relevante beleidskader wordt in dit geval gevormd door provinciaal en vooral gemeentelijk beleid, zie hiervoor de navolgende paragrafen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit besluit bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Op 1 januari 2017 is het besluit geconsolideerd.

In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, opgenomen en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Ten tijde van de inwerkingtreding van het Barro waren zes 'projecten' beschreven: Project Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Na de publicatie van het Barro, is het besluit per 1 oktober 2012 gewijzigd. Met de wijziging zijn algemene regels voor bestemmingsplannen aan het besluit toegevoegd. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringzone van een Rijkswaagweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductie-installaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen binnen of nabij een in het Barro of Rarro aangewezen gebied of object waarvoor een planologische bescherming geldt. De beoogde ontwikkeling is daarom niet in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en is eveneens niet in strijd met de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij ook de Ladder voor duurzame verstedelijking aangepast is.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro) luidt als volgt:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en dient overprogrammering te worden voorkomen. Middels de Ladder voor duurzame verstedelijking vindt een toetsing door de gemeente plaats.

Uit de voornoemde begripsbepaling is op te maken dat de beoogde ontwikkeling, te weten een woongebouw met 59 wooneenheden, als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte aan deze ontwikkeling vereist is.

Regionale behoefte

Voor de beschrijving van de regionale behoefte wordt gebruik gemaakt van de Woningmarktmonitor van de provincie Utrecht. Voor de regio Utrecht, waar IJsselstein onderdeel van uitmaakt, wordt hierin uitgegaan van een kwantitatieve woningbehoefte van ruim 30.000 woningen tot en met 2028.

Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte blijkt uit de Woningmarktmonitor het volgende:

- Tot en met 2030 is er behoefte aan circa 13.000 woningen in kleinstedelijke woonmilieus. Het plangebied wordt tot dit type woonmilieu gerekend.
- Tot en met 2030 wordt qua leefstijlen een toename van kleine huishoudens c.q. jongeren (circa 12.000) en senioren (ruim 30.000) verwacht. Dit zijn ook met name de doelgroepen voor de beoogde woningen.

Lokale behoefte

Voor de beschrijving van de lokale behoefte wordt gebruik gemaakt van de recente analyse van de woningmarkt in IJsselstein, die is uitgevoerd ten behoeve van de te actualiseren gemeentelijke woonvisie (zie verder paragraaf 3.3.3). In deze analyse wordt uitgegaan van een kwantitatieve woningbehoefte van 630 woningen tot 2030.

Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte blijkt uit de recente analyse het volgende:

- Tot en met 2030 is sprake van een aanzienlijke toename van het aantal seniorenhuishoudens (circa 1.500).
- Tot en met 2030 wordt een behoefte aan zowel 500 huur- als 500 koopappartementen verwacht.

Specifiek voor de lokale behoefte aan de mogelijk te realiseren zorgappartementen kan gebruik worden gemaakt van de Woningmarktmonitor van de provincie Utrecht. Hieruit blijkt dat er voor 2020 in IJsselstein een vraag naar ruim 100 woningen voor lichamelijk/verstandelijk beperkten of mensen met een psychische beperking is.

Toetsing

Op basis van de voorgaande beschrijving blijkt dat sprake is van een regionale en lokale behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling, zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt. Daar komt bij dat het initiatief een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied betreft.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016), hierna PRS, geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen.

In de PRS is het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven, op basis van de volgende pijlers:

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

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om de provincie Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsgebied.

Verstedelijking

De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Voor de leefbaarheid en bereikbaarheid wordt verstedelijking zoveel mogelijk gekoppeld aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk. Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk. De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. Het beleid sluit aan bij de Ladder duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1.3. Concreet hanteert de provincie Utrecht de volgende voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding.

Specifiek voor de gemeente IJsselstein is bij de herijking in 2016 uitgegaan van een woningbouwprogramma van 500 woningen in diverse projecten in het stedelijk gebied.

Duurzaamheid

In de structuurvisie is aangegeven dat de provincie het gebruik van duurzame energiebronnen wil stimuleren en dat bij gebiedsontwikkeling wordt gestreefd naar zelfvoorzienendheid voor energie. Daarbij wordt onder meer gedacht aan toepassing van restwarmte, warmte-koudeopslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

Overig

In de structuurvisie wordt het plangebied tevens gerekend tot de volgende (deel)gebieden:

- Vrijwaringszones waterkeringen; hiermee wil de provincie zorgen dat reconstructies of versterkingen van (onder andere) regionale waterkeringen mogelijk zijn.
- Overstroombaar gebied; hier wil de provincie overstromingen voorkomen en goed voorbereid zijn als zich toch een overstroming voordoet (ondanks maatregelen).

Toetsing

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de realisatie van een woongebouw met 59 wooneenheden binnen de bebouwde kom van IJsselstein mogelijk. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie en bevindt zich binnen de rode contour van bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkelingen zijn binnen deze contour in beginsel toegestaan.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016), hierna PRV, bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene

regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016).

Verstedelijking en duurzaamheid

Conform de PRS is het plangebied in de PRV aangeduid als stedelijk gebied. In aanvulling hierop is voor het plangebied ook nog de volgende regel met betrekking tot duurzaamheid van toepassing: *De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als ‘Stedelijk gebied’ bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.* (Artikel 4.1 lid 3)

In de toelichting op dit artikel is het volgende vermeld:

Bij zowel het bouwen als renoveren van kantoren en woningen en bedrijfsruimten als het herstructureren of aanleggen van woonwijken en bedrijventerreinen is het van belang dat gemeenten en initiatiefnemers nadenken over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken (onder andere toepassen van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte). Hiermee dragen ruimtelijke plannen bij aan het doel van 10% duurzame energiegebruik in 2020 zoals verwoord in de PRS. Om kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen niet onnodig te belasten met regelgeving is het artikel gericht op uitleglocaties en transformaties. Dit neemt niet weg dat andere locaties deze aandacht niet behoeven.

De voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een (relatief) kleinschalige binnenstedelijke ontwikkeling. Energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen zijn daarbij een aandachtspunt. Voor een nadere toelichting inzake dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 4.11.

Overige regels

Naast de hiervoor genoemde regel voor het stedelijk gebied gelden ook nog de volgende algemene regels voor het plangebied:

- Mobiliteitstoets; *De toelichting op een ruimtelijk besluit waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben, een beschrijving van de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten voor de verschillende vervoerwijzen en een analyse of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan.* (Artikel 1.6)
- Vrijwaringszone versterking regionale waterkering; *Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als ‘vrijwaringszone versterking regionale waterkering’ bevat bestemmingen en regels die de waterkerende functie beschermen en voorzien in een vrijwaringszone aan weerszijden van de waterkering.* (Artikel 1.12 lid 2)
- Overstroombaar gebied; *Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als ‘overstroombaar gebied’ bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico’s. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.* (Artikel 1.13 lid 2)

Aan deze regels is op de volgende wijze invulling gegeven:

- Voor de mobiliteitstoets wordt verwezen naar paragraaf 4.10.

- De Poortdijk is een regionale waterkering. Om die reden bevindt zich ter plaatse van het plangebied een vrijwaringszone. De betreffende waterkering is in beheer bij Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en is opgenomen in de legger van dit waterschap. Voor een nadere toelichting inzake het aspect water wordt verwezen naar paragraaf 4.7.
- Het plangebied ligt binnendijks, heeft een relatief beperkte omvang en betreft een binnenstedelijke ontwikkeling. De verharding binnen het plangebied neemt daarbij niet toe. Om die reden zijn specifieke bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's niet noodzakelijk. Voor een nadere toelichting inzake het aspect water wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

Toetsing

Gezien het voorgaande wordt geconstateerd dat het initiatief niet in strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie IJsselstein (kwaliteit met karakter)

De Structuurvisie IJsselstein dateert uit 2003. Voor het bestaand stedelijk gebied zijn hierin kwaliteitsverbetering, herstructurering, een zekere intensivering van ruimtegebruik en meer differentiatie in woonmilieus als uitgangspunten benoemd. Het Oranjekwartier is daarbij specifiek aangeduid als te vernieuwen/herstructureren woongebied. In algemene zin kan gesteld worden dat het initiatief een kwaliteitsverbetering/herstructurering betreft, waarbij de ruimte intensiever wordt gebruikt en verschillende woonmilieus worden beoogd (woongroep, starters- en seniorenappartementen).

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconstateerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Toekomstvisie 2025 (IJsselstein Dichtbij)

De Toekomstvisie 2025 is op 21 januari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. De leidende visie is hierin als volgt geformuleerd:

IJsselstein Dichtbij: stad waar inwoners en ondernemers zich mee verbonden voelen. Waar de sociale samenhang kracht heeft. Waar de ruimtelijk-historische uitstraling een 'thuis' biedt. En waar de gemeente als partner aan de zijde van inwoners en ondernemers staat.

Daarbij zijn vier doelen onderscheiden, waarvan er twee relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling:

- Herkenbare historische en ruimtelijke structuren;
- Duurzame samenleving en duurzame omgeving.

Herkenbare historische en ruimtelijke structuren

Binnen deze doelstelling zijn de volgende ambities relevant:

- *Gebruikswaarde van groen en water in de woonwijken: De woonwijken hebben vaak een groene uitstraling. Het groen is nu nog te vaak 'zichtgroen'. De gemeente wil daarom de gebruikswaarde van het groen vergroten. Het biedt zo een natuurlijke plek voor ontmoeting en*

vertier. De gemeente heeft dit uitgewerkt in haar Groenstructuurplan, waar zij nu uitvoering aan geeft.

- *Zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik: Een zorgvuldige benutting van de schaarse ruimte is bij deze 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.*
- *Werken met stedelijke bebouwingsdichtheden: Bij nieuwe ontwikkelingen streeft de gemeente, waar mogelijk, naar een combinatie van hoge bebouwingsdichtheden en een hoge ruimtelijke kwaliteit. Dit mag uiteraard niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de stad.*

Ten aanzien van de eerste ambitie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.4. Verder is bij het initiatief sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, met name omdat een locatie met een bestaande stedelijke functie opnieuw wordt ontwikkeld. Daarbij is een stedelijke, relatief hoge bebouwingsdichtheid beoogd, met een bijpassende, hoge ruimtelijke kwaliteit.

Duurzame samenleving en duurzame omgeving

Binnen deze doelstelling is de volgende ambitie relevant:

- *Bevorderen brede toepassing nieuwe energiebronnen: De gemeente wil nieuwe energiebronnen in IJsselstein toepassen. Al te vaak gebeurt dit via pilots. De gemeente IJsselstein wil echter de fase van pilots voorbij en streeft daarom naar een brede toepassing van vernieuwende energiebronnen. Te denken is hierbij aan de ontwikkeling van energiebronnen per wijk (zonnecollectoren, warmte-terugwinning, etc.).*

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 3.2.2 is het toepassen van duurzame energiebronnen een aandachtspunt. Voor een nadere toelichting inzake dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 4.11.

Toetsing

Gelet op het voorgaande wordt geconstateerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de gemeentelijke toekomstvisie.

3.3.3 Woonvisie IJsselstein (Een parel tussen stad en waard)

De Woonvisie IJsselstein is in samenwerking met de IJsselsteinse Woningbouw Vereniging en de Provincie Utrecht opgesteld en is op 24 april 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze visie wordt onder andere de volgende ambitie beschreven:

Met de keuze voor kwaliteit zal het bestaande IJsselstein niet genoeg ruimte kunnen bieden om de autonome groei van de eigen bevolking op te vangen. Door kansen voor differentiatie in woonmilieus goed te benutten kan wel de slag worden gemaakt naar 'een IJsselstein dat in beginsel ruimte biedt aan alle bevolkingsgroepen', maar niet naar 'een IJsselstein dat in beginsel ruimte biedt aan alle inwoners om er hun hele leven te kunnen blijven wonen' (opvang autonome groei). In die differentiatie is specifieke aandacht nodig voor ouderen, starters, en mensen met een laag inkomen.

Tot 2020 worden onder andere de volgende effecten van deze ambitie gezien:

- *In 2020 heeft IJsselstein 14.200 woningen, 800 meer dan in 2007.*
- *Ook na 2020 groeit vanuit IJsselstein de woningvraag (met 1.200 woningen tussen 2020 en 2030). Het zal in de verdere toekomst steeds moeilijker worden om op deze woningbehoefte in te spelen.*

- *In de stad IJsselstein wordt gebouwd binnen de contouren, doorgaans in hogere dichtheden, bijvoorbeeld appartementen. Dit biedt kansen om in te spelen op de vraag van senioren en starters.*

Het voorgaande is in de woonvisie vertaald in een ambitieprogramma, waarvan de volgende onderdelen (mogelijk) relevant zijn:

- Bij nieuwbouw wordt 30% van de woningen in de sociale koop- en huursector gerealiseerd, waarbij levensloopbestendige woningen voor senioren en starters het uitgangspunt zijn;
- Kansen voor de groeiende groep senioren benutten door het toevoegen van nultredenwoningen;
- Toevoegen van kleinschalige, beschermde woonvormen.

Geconstateerd wordt dat het initiatief invulling geeft aan de hiervoor genoemde onderdelen/ambities.

Actualisatie woonvisie/analyse woningmarkt

Op dit moment wordt gewerkt aan een actualisatie van de gemeentelijke woonvisie, die naar verwachting in het voorjaar van 2019 wordt vastgesteld. Ter voorbereiding hiervan is inmiddels een eerste analyse van de woningmarkt in IJsselstein uitgevoerd. Deze analyse geeft een actuele indicatie van de woningbehoefte in de gemeente IJsselstein.

In de analyse wordt uitgegaan van een woningbehoefte van 630 woningen tot 2030. De inschatting is daarbij dat twee derde van deze behoefte sociale huurwoningen c.q. betaalbare woningen betreft, met als doelgroepen vooral ouderen en starters. Daarbij wordt opgemerkt dat deze doelgroepen verschillende wensen hebben: ouderen willen met name comfort en starters vragen vooral betaalbare woningen. Het voorgaande leidt (onder andere) tot een relatief grote vraag naar huur- en koopappartementen.

Verder is in de analyse nog aangegeven dat er ook een toenemende behoefte is aan zorgwoningen (voor ouderen, mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening).

Geconstateerd wordt dat het initiatief, met name vanwege de beoogde woningtypen (betaalbare appartementen en mogelijk zorgappartementen) en doelgroepen, inspeelt op de huidige woningmarktsituatie. Voor de specifieke overwegingen ten aanzien van de behoefte aan de beoogde ontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

Toetsing

Gelet op het voorgaande wordt geconstateerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de gemeentelijke woonvisie en in overeenstemming is met de huidige woningmarktsituatie.

3.3.4 Groenstructuurplan IJsselstein (Groen met karakter)

Het Groenstructuurplan IJsselstein dateert uit 2009. Dit plan omvat onder andere de ambitie om de verbinding tussen stad en landschap te behouden en te versterken, waarbij de Poortdijk specifiek is aangeduid als historisch lint dat qua groen aandacht/verbetering behoeft. Ter hoogte van het plangebied is langs de Poortdijk echter al nadrukkelijk een groenstructuur in de vorm van een grasveld met daarin enkele bomen aanwezig. Deze groenstructuur wordt gehandhaafd en vormt ter plaatse een duidelijke markering van de Poortdijk als (historische) verbinding.

Toetsing

Gelet op het voorgaande wordt geconstateerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijke groenstructuurplan.

3.3.5 Gebiedsperspectief Duitslandstraat / Poortdijk 2014-2025

Het gebiedsperspectief Duitslandstraat / Poortdijk 2014-2025 is op 15 oktober 2013 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Dit perspectief betreft een ruimtelijk kader met een leidraad voor daadwerkelijke ontwikkelplannen in de toekomst. Specifiek voor het deelgebied Poortdijk bevat het gebiedsperspectief de volgende relevante onderdelen:

- *Functie en programma: grondgebonden woningen, maximaal 2 lagen plus kap of appartementen mogelijk met maximaal 4 lagen.*
- *Belangrijke kwaliteit van de plek is de langs de Poortdijk gelegen groenvoorziening. Bij herontwikkeling naar woningbouw wordt een groenstrook voorgeschreven.*
- *Bereikbaar voor de auto via de Koningin Julianalaan.*
- *De definitieve normstelling voor het parkeren is afhankelijk van het definitieve woningbouwprogramma. Ten tijde van de planontwikkeling zal de dan geldende definitieve normstelling door de gemeente worden bepaald.*

Geconstateerd wordt dat met het initiatief invulling wordt gegeven aan de hiervoor genoemde onderdelen uit het gebiedsperspectief. Specifiek voor het aspect parkeren wordt voor een toelichting verwezen naar paragraaf 4.10.

Toetsing

Gelet op het voorgaande wordt geconstateerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het gebiedsperspectief voor het deelgebied Poortdijk.

3.3.6 Welstandsnota 2013

De Welstandsnota 2013 is op 19 december 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Op grond van deze nota kan de Poortdijk worden aangemerkt als lint in stedelijk gebied. Voor het initiatief zijn onder andere de volgende criteria relevant:

- *Behoud en versterking van het unieke individuele karakter van de afzonderlijke panden, zonder dat dit afsteekt tegen de omgeving.*
- *Alle bebouwing op een perceel dient zorgvuldig op elkaar afgestemd te zijn, waarbij het functionele onderscheid tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen zichtbaar blijft. Rooilijn volgt de weg en verspringt. Woningen worden zoveel mogelijk in lijn met de bestaande lintbebouwing gesitueerd.*
- *De woning is georiënteerd op de weg. Alle naar openbare ruimte gerichte gevels worden als voorgevels gezien.*
- *Gevels bestaan uit één stuk. Gevelindeling en –opbouw evenwichtig en samenhangend.*
- *Gezichtsbepalende details worden vormgegeven in lijn met de architectuur van het bouwwerk.*
- *Materiaal- en kleurgebruik is passend bij de oorspronkelijke architectuur van het bouwwerk en sluit aan bij het materiaal- en kleurgebruik in de omgeving.*
- *Afwijkende architectuur bij nieuwbouw of aanpassingen is, in overleg, mogelijk en mits van hoog niveau.*

Vanwege de ligging aan de Poortdijk is het beoogde bouwplan voor een eerste toetsing voorgelegd aan de welstandscommissie, waarbij de getoonde ambitie als positief is beoordeeld. Tevens is door de welstandscommissie aangegeven dat mogelijkheden worden gezien om bij de nadere

planuitwerking tot een invulling te komen die op een aanvaardbare wijze in de omgeving past. De nadere uitwerking van het bouwplan in het kader van de omgevingsvergunning wordt voor een tweede toetsing aan de welstandscommissie voorgelegd.

Toetsing

Gelet op het voorgaande wordt geconstateerd dat de voorgenomen ontwikkeling in beginsel past binnen de Welstandnota.

3.3.7 Beleidsplan Duurzaamheid Gemeente IJsselstein & Duurzaamheidsprogramma IJsselstein 2016-2020

Het Beleidsplan Duurzaamheid Gemeente IJsselstein en het bijbehorende Duurzaamheidsprogramma IJsselstein 2016-2020 zijn op 9 juni 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In het beleidsplan zijn voor de thema's wonen en verkeer en het jaartal 2020 de volgende relevante doelstellingen opgenomen:

- *Besparing gasverbruik met 1,5% per jaar;*
- *8% duurzame energie lokaal opgewekt tegenover 2 % nu, waaronder: Vertienvoudiging zonne-energie en verdubbeling adressen met zonnepanelen;*
- *Alle nieuwe gebouwen zijn (bijna) energieneutraal ($EPC \leq 0,2$);*
- *Alle nieuwe gebouwen worden duurzaam gebouwd en hebben een score minimaal GPR = 8 (tegenover 7,5 nu);*
- *Het gebruik van het aantal deelauto's is met 20% toegenomen ten opzichte van 2016;*
- *De huidige oplaadinfrastructuur is met minimaal 5 openbare oplaadpunten uitgebreid.*

Daarnaast zijn in het bijbehorende duurzaamheidsprogramma specifiek voor de ontwikkeling van het plangebied de volgende kansen beschreven:

Het bouwen van (bijna) energieneutrale woningen, waarbij de mate van duurzaamheid afhankelijk is van typologie, prijsklasse en doelgroep woningen. Aan de ontwikkeling een traject koppelen richting particuliere woningeigenaren ter stimulering van het verduurzamen van bestaande woningen in Oranjekwartier.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling geeft nadrukkelijk invulling aan het beleidsplan duurzaamheid. Voor een nadere, concrete toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.11.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van een ruimtelijke procedure dient voor diverse milieu- en omgevingsaspecten te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf.

In dit hoofdstuk wordt voor de beoogde ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages zijn in dit geval als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (m.e.r.) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (aanzienlijke) nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit betekent dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om m.e.r.-(beoordelings)plichtig te zijn.

Aan de hand van de in het Besluit milieueffectrapportage omschreven m.e.r.-plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project m.e.r.-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) is. De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang ook belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Om te voorkomen dat er bij projecten met een kleinere omvang belangrijke milieugevolgen over het hoofd worden gezien is het voor alle projecten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen verplicht om vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of wanneer het gaat om een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

4.1.1 Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling ligt ruim onder de drempelwaarde waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is: de oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 4.000 m² en het initiatief betreft de realisatie van 59 wooneenheden. Gelet hierop worden de drempelwaarden niet overschreden, zodat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-

beoordeling' aan de orde is. Om die reden is door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opgesteld, die is ingediend bij de gemeente IJsselstein. De conclusie van deze notitie is dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten, waardoor een m.e.r.(-beoordeling) niet noodzakelijk is. Op grond van het Besluit m.e.r. is de conclusie van deze notitie door het bevoegd gezag, te weten burgemeester en wethouders van IJsselstein, overgenomen en in een collegebesluit vastgelegd. Het betreffende besluit en de aanmeldingsnotitie maken als bijlage I onderdeel uit van deze toelichting.

4.1.2 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt gesteld dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en dat daarom geen m.e.r.-beoordeling dan wel een milieueffectrapport (m.e.r.) nodig is.

4.2 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. In artikel 5.16 van de Wm is vastgelegd dat voor een plan dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen onderzoek inzake luchtkwaliteit hoeft te worden uitgevoerd en dat in dit geval het plan doorgang kan vinden. Het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is in artikel 5 een zogenaamde anticumulatiebepaling opgenomen. Hiermee wordt de verplichting opgelegd om nieuwe plannen die van dezelfde ontsluitingswegen gebruikmaken en individueel als NIBM aan te merken zijn, ook als één geheel te beschouwen. Hiermee wordt voorkomen dat een groot plan met een grote invloed op de luchtkwaliteit opgedeeld wordt in kleinere deelplannen die 'niet in betekenende mate' bijdragen.

4.2.1 Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen zijn een aantal activiteiten opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Hieronder vallen woningbouwlocaties die, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een woongebouw met 59 wooneenheden. Hiermee blijft het initiatief ruimschoots onder de grens voor niet in betekenende mate. Daar komt nog bij dat het initiatief naar verwachting een relatief beperkt aantal van maximaal 159 extra verkeersbewegingen per etmaal tot gevolg heeft (zie verder paragraaf 4.10), waarbij het aandeel vrachtverkeer 0% is. Deze gegevens zijn ingevoerd in de NIBM-tool van het ministerie van Infrastructuur en Milieu:

Tabel 4.1

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan: - Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) - Aandeel vrachtverkeer	159 0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer: - NO₂ in µg/m³ - PM₁₀ in µg/m³	0,09 0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Op grond van het voorgaande valt geen negatief effect op de luchtkwaliteit c.q. een toename van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀) ter plaatse te verwachten. Tevens kan cumulatie voor onderhoudig initiatief buiten beschouwing blijven, omdat de toename van de concentraties ter plaatse niet meer bedraagt dan 0,1 µg/m³.

Toetsing aan grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) is gezien het voorgaande niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt hierna kort ingegaan op de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in het plangebied, in relatie tot de geldende grenswaarden. Via het Geoloket van de Omgevingsdienst Regio Utrecht zijn hierover de volgende data verkregen:

- De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) neemt naar verwachting af van 22-24 µg/m³ in 2015 naar 16-18 µg/m³ in 2025.
- De jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM₁₀) neemt naar verwachting af van 22-24 µg/m³ in 2015 naar 20-22 µg/m³ in 2025.
- De jaargemiddelde concentratie zeer fijnstof (PM_{2,5}) neemt naar verwachting af van 15-16 µg/m³ in 2015 naar 13-14 µg/m³ in 2025.

Voor stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof zijn voor het jaargemiddelde respectievelijk de volgende grenswaarden van toepassing: 40 µg/m³ (NO₂), 40 µg/m³ (PM₁₀) en 25 µg/m³ (PM_{2,5}). Aan deze grenswaarden wordt in het plangebied voldaan.

4.2.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het NIBM-criterium. Tevens liggen de heersende achtergrondconcentraties voor stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof ruimschoots onder de geldende grenswaarden. Het aspect luchtkwaliteit vorm derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Geluid

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object – hiervoor kent de wet geluidgevoelige bestemmingen, zoals wonen, zorg en onderwijs.

De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn in de volgende gevallen van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen een zone;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe gezoneerde (spoor) wegen (niet zijnde rijkswegen of hoofdspoorwegen vallend onder de Wet milieubeheer);
- reconstructie van gezoneerde wegen (niet zijnde rijkswegen);
- bestemmen van gronden voor gezoneerde industrieterreinen;
- wijzigen van de grenzen van gezoneerde industrieterreinen of bijbehorende zones.

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarden worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-63 dB, voor spoorweglawaai 55-68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A).

4.3.1 Beoordeling

Het beoogde woongebouw betreft een geluidgevoelige bestemming. In de (directe) nabijheid van het plangebied bevinden zich geen gezoneerde industrieterreinen en bedrijven of spoorwegen. Wel bevinden zich rondom het plangebied enkele 30 km/u-wegen. Daarvan zijn met name de Frankrijkstraat en Duitslandstraat relevant. Voor 30 km/u-wegen geldt op grond van de Wet geluidhinder een automatische zonevrijstelling. Dit neemt niet weg dat in het kader van een goede ruimtelijk ordening een beoordeling van het aspect geluid c.q. wegverkeerslawaai aan de orde is. Om die reden is een akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaai uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- *Utrechtseweg: de geluidbelasting is maximaal 40 dB na toepassing van 5 dB aftrek conform artikel 110g uit de Wet geluidhinder. Vanuit deze weg is er geen bezwaar tegen de nieuwbouw van de woningen. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*
- *De hoogst berekende, gecumuleerde geluidbelasting na toepassing van de wettelijke aftrek is 53 dB op de hoogste bouwlaag. Op enkel de bovenste twee bouwlagen wordt op de zuidoostgevel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege rijksweg A2 met ten hoogste 4 dB overschreden. Echter ligt de nieuwbouw buiten de geluidzone van rijksweg A2, dus er is geen hogere waarde procedure vereist. Op de overige gevels is de gecumuleerde geluidbelasting laag (ten hoogste 49 dB).*
- *De hoogst berekende, gecumuleerde geluidbelasting zonder toepassing van de wettelijke aftrek is 55 dB op de zuidoostgevel van de hoogste bouwlaag. Geadviseerd wordt om de geluidwering van de gevels van de woningen af te stemmen op de gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle bronnen (zonder wettelijke aftrek). Op deze manier worden de bewoners optimaal beschermd tegen de geluidbelasting in de omgeving en wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.*
- *Alle wooneenheden voldoen aan de eisen die gesteld zijn in het gemeentelijk geluidbeleid.*

Het betreffende onderzoek maakt als bijlage II onderdeel uit van deze toelichting.

4.3.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Daarbij is beoogd om het advies inzake de geluidwering van de gevels van de

woningen te betrekken bij de verdere planuitwerking in het kader van de benodigde omgevingsvergunning.

4.4 Bodemkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde *stand still*-beginsel.

4.4.1 Beoordeling

Het plangebied blijft in gebruik voor een stedelijke functie, de huidige maatschappelijke functie wordt vervangen door een woonfunctie. Deze functie heeft, net als een maatschappelijke functie, in beginsel geen negatieve effecten op de bodemkwaliteit. Via het Geoloket van de Omgevingsdienst Regio Utrecht is echter vastgesteld dat het plangebied op basis van historische (topografische) kaarten is aangemerkt als een voormalig boomgaardperceel. Om die reden is de bovenste 30 centimeter verdacht op het voorkomen van OCB's (Organochloor-bestrijdingsmiddelen). Om die reden is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De samengevatte conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek luiden als volgt:

- *Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond op veel plaatsen licht verontreinigd is met metalen, PAK en PCB's. De gemeten gehalten bevinden zich net boven de achtergrondwaarde. De ondergrond is schoon gebleken. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en di-chloormethaan.*
- *In geen van de onderzochte grondmonsters zijn bestrijdingsmiddelen gemeten in gehalten boven de achtergrondwaarden.*
- *De overschrijdingen zijn in vrijwel alle gevallen zeer licht (<0,1x I) en liggen dicht tegen de detectiegrens.*
- *De aanwezigheid van de parameter barium in het grondwater is vermoedelijk van een natuurlijke oorsprong. De lichte overschrijdingen in de bovengrond en het di-chloormethaan in het grondwater hebben niet direct een aanwijsbare oorzaak. Een potentiële oorzaak is het gebruik van bestrijdingsmiddelen in het verleden.*
- *Op basis van de lichte overschrijdingen moet de hypothese 'onverdacht' worden verworpen. De hypothese 'verdacht' met betrekking tot de parameter OCB's wordt eveneens verworpen. Formeel is de onderzoekslocatie op basis van de lichte overschrijdingen wel verdacht op het voorkomen van lichte verontreinigingen van de parameters metalen, PAK en PCB's in de bovengrond en di-chloormethaan in het grondwater.*
- *De verontreinigingen en de gehalten waarin deze zijn aangetroffen vormen [...] geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en daaropvolgende nieuwbouw.*
- *Bij uitvoering van werkzaamheden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.*

Het betreffende onderzoek maakt als bijlage III onderdeel uit van deze toelichting.

4.4.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Voor bestemmingsplannen is wet- en regelgeving inzake veiligheidsrisico's aan de orde. Dit kunnen risico's zijn die zware bedrijven kunnen veroorzaken maar ook door transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Kwetsbare bestemmingen zoals bijvoorbeeld woningen moeten voldoende afstand houden tot dergelijke bedrijven en transportroutes. Ook kunnen er beperkingen aan de bebouwingsdichtheid gewenst zijn. De normen en richtlijnen voor risico's komen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor externe veiligheid bestaan twee normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een persoon die zich altijd op een bepaalde plaats bevindt overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van 10^{-6} per jaar (kans op één dode per jaar, mag maximaal één op de miljoen zijn). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.
- Het groepsrisico beschrijft de kans dat groepen personen gelijktijdig het slachtoffer worden van een ongeval. Deze kans wordt mede bepaald door het aantal personen dat zich bevindt in het invloedgebied van een risicobron (het gebied waar dodelijke effecten van ongevalsscenario's optreden). Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde: het bevoegd gezag dient het geaccepteerde niveau van het groepsrisico te verantwoorden door bij besluitvorming in te gaan op de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening.

4.5.1 Beoordeling

Er zijn geen externe veiligheidsrisico's verbonden aan de beoogde woonfunctie. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en relevante buisleidingen. Daar komt nog bij dat in het plangebied een basisschoolgebouw met 8 klaslokalen is gevestigd. In dit gebouw zijn tijdens de schooltijden aanmerkelijk meer personen dan dat er op piekmomenten in het beoogde woongebouw met 59 wooneenheden aanwezig kunnen zijn. Met andere woorden: te verwachten valt dat het groepsrisico door de voorgenomen ontwikkeling zal dalen. Een nadere beoordeling van het plaatsgebonden risico en groepsrisico kan daarom achterwege blijven.

4.5.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds

functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen).

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Met milieuzonering kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Deze publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden: het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en in rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van een rustig woongebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. In de navolgende figuur zijn de richtafstanden weergegeven.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Figuur 4.1

Overzicht richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

4.6.1 Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft een hindergevoelige functie. Beoordeeld dient te worden of voor dit object geen hinder van omliggende functies valt te verwachten en of deze functies niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden door het initiatief.

In de directe omgeving van het plangebied zijn met name woningen aanwezig, maar ook enkele maatschappelijke en gemengde (o.a. dienstverlening en kantoren) functies. Omdat de woonfunctie relatief dominant is, is de omgeving in hoofdzaak te typeren als een rustige woonwijk. Daarbij zijn rondom het plangebied in het geldende bestemmingsplan de volgende, vanuit milieuzonering relevante, functies toegestaan:

- Maatschappelijke voorzieningen circa 10 meter ten noordwesten en circa 40 meter ten zuiden van het beoogde woongebouw, het betreffen respectievelijk een dagcentrum voor mensen met een beperking en een kerk (Prins Bernhardlaan 22 en Andorrastraat 2) met de milieucategorieën 1 (dagverblijf) en 2 (kerkgebouw).
- Een maatschappelijke voorziening met de functieaanduiding horeca circa 30 meter ten zuidoosten van het beoogde woongebouw, te weten een sporthal en sportcafé (Poortdijk 34)

met de milieucategorieën 3.1 (sporthal, al lijkt dit gezien de omvang niet waarschijnlijk) en 1 (café);

- Een gemengde bestemming circa 50 meter ten noordoosten van het beoogde woongebouw, hier zijn onder andere dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan (Poortdijk 34a, b en c), waarbij gezien de situering ten opzicht van meer nabijgelegen woningen activiteiten in milieucategorie 1 mogelijk zijn.

De onderlinge afstanden zijn gemeten tussen de grens van het bestemmingsvlak van de betreffende functies en het bouwvlak c.q. de gevels van het beoogde woongebouw.

Op basis van het voorgaande wordt geconstateerd dat de, vanuit milieuzonering relevante, functies in de omgeving activiteiten in de milieucategorieën 1, 2 en (mogelijk) 3.1 betreffen. Omdat sprake is van een ligging in een rustige woonwijk, wordt in beginsel uitgegaan van richtafstanden van respectievelijk 10, 30 en 50 meter. Aan deze richtafstand kan voor twee nabijgelegen functies niet zonder meer worden voldaan:

- Binnen de maatschappelijke bestemming circa 10 meter ten noordwesten van het beoogde woongebouw zijn naast een dagcentrum ook functies met milieucategorie 2 toegestaan, bijvoorbeeld scholen en kerken. Aan de andere drie zijden van het betreffende perceel bevinden zich nu echter al woningen op minder dan 30 meter afstand. Mede gezien de omvang van het perceel en de toegestane, beperkte bouwhoogte van 4 meter is vestiging van een functie met milieucategorie 2 in de huidige situatie al niet mogelijk.
- Binnen de maatschappelijke bestemming circa 30 meter ten zuidoosten van het beoogde woongebouw betreft de aanwezige sporthal in beginsel een functie met milieucategorie 3.1. Gezien de relatief kleinschalige omvang van deze sporthal valt te verwachten dat hiervoor van een lagere milieucategorie kan worden uitgegaan. Daar komt bij dat zich nu aan drie zijden al woningen op minder dan 50 meter afstand van de sporthal bevinden. Om die reden kan in de huidige situatie al geen sprake zijn van een functie met een hogere milieucategorie dan 2.

Met inachtneming van het voorgaande wordt voor de beoogde woonfunctie aan de richtafstanden voldaan, waarbij tevens geen sprake is van een belemmering van toekomstige (uitbreidings) mogelijkheden van omliggende functies.

4.6.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. In het plangebied valt geen hinder van de omliggende functies te verwachten en ook valt niet te verwachten dat de omliggende functies in hun bedrijfsvoering beperkt worden door de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie uiteengezet (de watertoets). De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze plannen/besluiten. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moeten dus (in samenhang) in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van de

waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding moet worden benaderd in samenhang met andere beleidsvelden.

4.7.1 Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het beleid van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is beschreven in het waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021'. Dit beleidsdocument kent vijf hoofdthema's, waarvan in dit geval met name waterveiligheid en voldoende water relevant zijn. Deze thema's zijn met name relevant vanwege de regionale waterkering ter plaatse van de Poortdijk, die aan het plangebied grenst. Inzake waterveiligheid en voldoende water zijn in het waterbeheerplan onder andere de volgende beleidsteksten opgenomen:

- *De regionale waterkeringen hebben voortdurende aandacht nodig, vanwege bodemdaling en extremere weeromstandigheden zoals droogte.*
- *Het waterschap wil, samen met provincies en gemeenten, dat klimaatbestendig en waterrobuust inrichten in 2020 de normaalste zaak van de wereld is).*
- *Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer geen activiteiten ontplooit die negatief zijn voor het bestaande watersysteem. Dit noemen we een algemene zorgplicht. In de keur van het waterschap is de algemene zorgplicht omschreven als ook de (spel)regels met betrekking tot activiteiten, die een verhoogd risico vormen voor het functioneren van het watersysteem.*

Naast het waterbeheerplan is met name de keur (met de bijbehorende algemene regels en beleidsregels) relevant. De keur bevat onder andere regels voor werkzaamheden nabij waterkeringen en voor nieuw verhard oppervlak.

4.7.2 Beoordeling

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard, met uitzondering van de groenstrook tussen het bestaande schoolgebouw en de Poortdijk. In vergelijking met het schoolgebouw is het beoogde woongebouw op dezelfde afstand van de Poortdijk geprojecteerd, te weten circa 15 meter. De verharde oppervlakte neemt in de toekomstige situatie niet toe en de groenstrook langs de Poortdijk blijft behouden. Direct langs de Poortdijk wordt een strook van 2 meter tot de regionale waterkering ter plaatse van de Poortdijk gerekend. De rest van het plangebied ligt voor een groot deel binnen de beschermingszone van deze regionale waterkering.

Op basis van het voorgaande wordt geconstateerd dat de voorgenomen ontwikkeling alleen tot werkzaamheden in de beschermingszone van de waterkering leidt. In deze zone zijn geen afgravingen c.q. permanente ontgravingen toegestaan, maar dergelijke werkzaamheden zijn niet aan de orde. Direct naast de Poortdijk, in de strook die als waterkering is aangewezen, is onder andere het plaatsen of verwijderen van beplanting niet zonder watervergunning toegestaan. Voor wat betreft de verharding van het plangebied geldt dat pas compensatie aan de orde is als meer dan 500 m² extra verhard oppervlak wordt beoogd. Hiervan is bij de beoogde ontwikkeling geen sprake. Een toename van afstromend hemelwater vanuit het plangebied wordt daarom niet verwacht.

In vergelijking met het gebruik van het plangebied ten behoeve van een basisschool wordt een toename van de afvoer van vuilwater verwacht. Gezien het beoogde woningtype (geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens) en de hoeveelheid wooneenheden (59) wordt verwacht dat deze toename kan worden opgevangen in het bestaande rioleringstelsel ter plaatse (mede gelet op de ligging in bestaand stedelijk gebied). Het woongebouw wordt derhalve aangesloten op de riolering ter plaatse.

De voorgenomen ontwikkeling is in het kader van vooroverleg reeds met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden besproken. Tevens is het plan digitaal voor een watertoets voorgelegd aan het hoogheemraadschap. In reactie hierop is door het hoogheemraadschap het volgende aangegeven:

- Omdat het plangebied al ontwikkeld was, hoeft geen water gecompenseerd te worden.
- Geadviseerd wordt om zoveel mogelijk halfverharding te gebruiken zodat water kan infiltreren, bijvoorbeeld voor de beoogde parkeerplaatsen. Ook kan het dak op een klimaatadaptieve wijze worden ingericht, hierbij kan gedacht worden aan een groen of een blauw dak.
- Gevraagd wordt om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem.
- Geadviseerd wordt om langs de waterkering (die loopt over de Poortdijk) geen nieuwe bomen te planten.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. De adviezen en vragen van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden worden meegenomen in de verdere planuitwerking.

4.8 Gebieds- en soortenbescherming

De bescherming van natuur in Nederland is op te delen in gebied- en soortenbescherming. Gebiedsbescherming is vastgelegd in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De NNN is een netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Soortenbescherming is geregeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitatten van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als Natuurnetwerk Nederland niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming bepalend. Soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten en nationaal beschermde soorten. Van de nationaal beschermde soorten kan de beschermde status per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen aan (algemeen voorkomende) soorten. Het beschermingsregime is

verschillend voor zowel de internationaal beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn soorten) als de nationaal beschermde soorten.

Tevens kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht, zowel voor soorten als hun (beschermde) leefgebied.

4.8.1 Beoordeling

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De conclusies van deze quickscan zijn in de navolgende tekst overgenomen. De quickscan maakt als bijlage IV onderdeel uit van deze toelichting.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden. Het plangebied te IJsselstein ligt niet in het NNN of nabij een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

Soortenbescherming: quickscan

In het kader van de Wet natuurbescherming - hoofdstuk 3 moet worden getoetst of ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben.

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals bruine kikker, gewone pad, egel en algemeen voorkomende (spits)muizen zijn beschermd, maar vallen onder een algemene vrijstelling van de provincie Utrecht. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van deze algemene vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. De zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten zijn meer strikt beschermde soorten, soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming - hoofdstuk 3 geldt. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten zijn soorten uit de soortgroep vleermuizen niet uit te sluiten binnen het plangebied.

Daarom moet nader onderzoek gedaan worden naar:

- vleermuizen, gebouwbewonende soorten; met name gewone - en ruige dwergvleermuis en mogelijk ook laatvlieger (bescherming conform artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming), onderzoeksperioden: een volledig onderzoek naar vleermuizen bestaat uit twee onderzoeksperiodes; van half mei tot half juli (kraam- en zomerverblijfplaatsen) en van half augustus tot eind september (paar- en winterverblijfplaatsen). Beide onderzoeken dienen plaats te vinden om een volledig beeld te krijgen van de functie van het gebouw voor vleermuizen. (Massa)winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis worden niet verwacht. Gedurende het nader onderzoek naar gebouwbewonende soorten wordt gelijktijdig ook onderzoek gedaan naar foeragegedrag en eventuele andere functies van het plangebied en de nabije omgeving;

Het gebruik van het plangebied door deze soorten kan door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald of het aanvragen van een

ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Bij een dergelijke ontheffing worden vaak mitigerende en compenserende maatregelen gevraagd.

Verder is er een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming - hoofdstuk 3 altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels mogen, zonder controle voorafgaand door een ecooloog, de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. De start van werkzaamheden tijdens deze periode zouden kunnen leiden tot verstoring, beschadiging of vernieling van nesten, rustplaatsen en eieren. Alle vogels zijn beschermd. Storing van nesten is onder artikel 3.1 (Vogelrichtlijn) toegestaan mits niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de betreffende vogelsoort. Voor vogels die ook staan vermeld onder artikel 3.5 (Habitatrichtlijn, inclusief Verdragen van Bern en Bonn) is verstoring niet toegestaan.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Daarnaast moeten dieren de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - o voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - o het beperken van verlichting tijdens de avonduren in voorjaar, zomer en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - o het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen.

Soortenbescherming: nader onderzoek

Vanwege de uitkomsten van de quickscan is nader (vervolg)onderzoek inzake vleermuizen uitgevoerd. De conclusies van dit nader onderzoek luiden als volgt:

- *In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen en/of andere essentiële functies van vleermuizen aangetroffen.*
- *In het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten waargenomen. Negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen zijn, bij de sloop van de gebouwen, uit te sluiten.*

Het nader onderzoek maakt (samen met de quickscan) als bijlage IV onderdeel uit van deze toelichting.

4.8.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten gebieds- en soortenbescherming geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de daarvoor bestaande wet- en regelgeving (6 wetten en regelingen) voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in

Nederland. Het is een integrale wet die betrekking heeft op de museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Om het archeologisch erfgoed beter te beschermen, dient de gemeente bij het vaststellen van een ruimtelijk plan rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachte monumenten.

Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Cultuurhistorie omvat vele aspecten zoals het archeologisch erfgoed, (archeologische) monumenten, landschappelijke elementen en structuren, stedenbouwkundige structuren en delen van de infrastructuur. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het binnen een gebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden.

4.9.1 Beoordeling

Archeologie

In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied de aanduiding 'Archeologisch waardevol gebied 3' opgenomen, ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings-) waarden. Op grond hiervan mogen in het plangebied echter wel werkzaamheden of werken worden uitgevoerd, voor zover deze een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10 hectare. Gezien de omvang van het plangebied is derhalve geen nader archeologisch onderzoek nodig.

Indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische waarden worden aangetroffen, dient conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding van de desbetreffende vondsten te worden gedaan.

Cultuurhistorie

Uit de historische topografische kaarten vanaf circa 1900 valt af te leiden dat in het plangebied tot circa 1980 geen bebouwing aanwezig is geweest en dat het plangebied als akker-/weiland werd gebruikt. Daarna is het nu aanwezige schoolgebouw gerealiseerd. Gezien het voorgaande vallen in het plangebied geen cultuurhistorische waarden te verwachten.

De belangrijkste cultuurhistorische waarde in de omgeving betreft het woningbouwcomplex Imminkplein, ten zuidwesten van het plangebied. Dit complex omvat enkele woningen aan de Poortdijk en een hofje met woningen erachter. Het complex is in 1910 gebouwd en is aangewezen als gemeentelijk monument. Gezien de onderlinge afstand en de situering van het beoogde woongebouw valt geen aantasting van de betreffende cultuurhistorische waarden te verwachten.

Een tweede cultuurhistorisch waardevol object betreft de Poortdijk. Deze dijk vormt de historische verbinding tussen de (binnenstad) van IJsselstein en de IJsseldijk, die zich op enige afstand van

de Hollandsche IJssel bevindt. Op de oudst geraadpleegde historisch topografische kaart van halverwege de 19de eeuw is de Poortdijk reeds afgebeeld. De Poortdijk kenmerkt zich door het rechte verloop en de (huidige) groene aanplant met bomen. Het beoogde woongebouw wordt direct aan de Poortdijk gesitueerd en kan daarmee van invloed zijn op de cultuurhistorische waarde van deze dijk. Desalniettemin is bescherming van de cultuurhistorische waarde via regels in het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

4.9.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Parkeren en verkeer

Om de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling te bepalen is een parkeer- en verkeersonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt kort ingegaan op de conclusies van dit onderzoek. Het betreffende onderzoek maakt als bijlage V onderdeel uit van deze toelichting.

4.10.1 Parkeren

Ten aanzien van de benodigde parkeerplaatsen luidt de samenvatting van het parkeer- en verkeersonderzoek als volgt:

Er is aanleiding om af te wijken van het parkeerbeleidsplan van mei 2007 op basis van onderstaande bevindingen uit dit rapport.

1. *De ontwikkellocatie heeft een zeer gunstige ligging nabij het centrum van IJsselstein en ten opzichte van andere bestemmingen zoals Utrecht; de kwaliteit van de fiets en het opbaar vervoer is zeer goed.*
2. *IJsselstein heeft het beleidsvoornemen te streven naar minder auto-afhankelijke vormen van mobiliteit. Uit dit voornemen vloeit de wens om te experimenteren met verschillende concepten in pilotprojecten. De ontwikkeling Poortdijk is ook aangewezen als pilotproject.*
3. *Er wordt een multimodaal aanbod van innovatieve mobiliteit aangeboden aan de nieuwe bewoners, waardoor het autobezit verder naar beneden gaat. Per deelauto daalt het autobezit van 4 tot 8 huishoudens waardoor er 4 tot 8 minder parkeerplaatsen nodig zijn voor bewoners. Er zijn in eerste instantie twee deelauto's voorzien. Dit aantal kan toenemen als er meer vraag blijkt te zijn.*

Op basis van deze uitgangspunten is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor bewoners bepaald op 18 tot 29 op eigen terrein. In de beoogde ontwikkeling worden 31 parkeerplaatsen aangelegd en komen door het opheffen van de schoolfunctie 6 parkeerplaatsen vrij ten behoeve van het project. In totaal heeft de ontwikkeling 37 parkeerplaatsen ter beschikking. Door twee deelauto's op de bestaande parkeerplekken naast de voormalig school te plaatsen, blijven er nog 35 parkeerplaatsen over voor bewoners en bezoekers. Ook met een laag gebruik van de deelauto's, zullen er dus voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn voor de bewoners.

Voor bezoekers zijn er maximaal 11 parkeerplaatsen tegelijkertijd nodig tijdens het piekmoment (avond en weekend). De deelauto's parkeren voor het gebouw aan de Koningin Julianalaan. Als het gebruik van de deelauto's tegen valt dan zal een deel (maximaal 6 tegelijk) in de openbare ruimte parkeren en bewonersparkeren wordt opgelost op eigen terrein. Er lijkt voldoende capaciteit tijdens deze pieken om te voldoen aan deze parkeervraag op parkeerplaatsen in de openbare

ruimte in de directe omgeving omdat er ruimte is voor meer dubbelgebruik. Wel wordt er nog een parkeerdrukmeting gehouden voor het meten van de bestaande parkeerdruk en te verifiëren dat er voldoende restcapaciteit is tijdens de piekmomenten. De ontwikkelaar reserveert ruimte op eigen terrein voor de eventuele aanleg van extra parkeerplaatsen voor bewoners en onderzoekt de mogelijkheden om extra parkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte.

In aanvulling op deze conclusie is nog het volgende van belang:

- Geconstateerd is dat er geen actuele meetgegevens over de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied beschikbaar zijn. Om die reden zal een parkeerdrukmeting worden uitgevoerd voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. De uitkomsten hiervan worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken.
- Circa 1 of 2 jaar na ingebruikname van de beoogde wooneenheden zal een inventarisatie van het autobezit onder de toekomstige (dan huidige) bewoners plaatsvinden. Hierbij kan onder andere het in het onderzoek bepaalde autobezit van bewoners getoetst worden. Wanneer nodig kan op basis van de uitkomsten van deze inventarisatie op eigen terrein extra parkeergelegenheid worden gerealiseerd.

4.10.2 Verkeer

Ten aanzien van de verwachte verkeersgeneratie luidt de samenvatting van het parkeer- en verkeersonderzoek als volgt:

Op basis van het autobezit en CBS-data over het aantal verplaatsingen per persoon per dag van de doelgroep is een berekening gemaakt van de verkeersgeneratie. Deze is toegedeeld aan het omliggende wegennet via een verkeerstoedelingsmodel en getoetst aan gemeentelijke tellingen. Daarnaast is berekend wat het effect is van het opheffen van de basisschool op de verkeersgeneratie. Op de Prins Bernardlaan is de verkeerstoename maximaal 159 extra voertuigen per etmaal, als er geen rekening wordt gehouden met het opheffen van de schoolfunctie. De gemiddelde intensiteit op recentelijk bemeten 30 km wegen in IJsselstein is 559 voertuigen per etmaal. Met maximaal 159 extra verkeersbewegingen per etmaal komt de intensiteit op deze weg op 361 voertuigen per etmaal. Dit is nog steeds ruim onder het gemiddelde op dit soort wegen en daarom wordt dit als acceptabel beschouwd. Door de ontwikkeling ontstaan derhalve geen nieuwe verkeerskundige problemen.

Daarnaast is nog van belang dat uit het onderzoek blijkt dat door het opheffen van de basisschool het aantal mogelijke verkeersbewegingen met minimaal 88 per etmaal afneemt. De hiervoor genoemde 159 extra verkeersbewegingen per etmaal betreffen daarmee nadrukkelijk een *worst case*. Per saldo maakt onderhavig bestemmingsplan een toename van 71 verkeersbewegingen per etmaal mogelijk.

4.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten parkeren en verkeer geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Duurzaamheid

Duurzaamheid gaat over de balans tussen mens, milieu en financiën en kan op verschillende niveaus worden gezien. Op het niveau van gebiedsontwikkeling gaat het naast technische maatregelen bij gebouwen om het functioneren van het gehele gebied. De kracht zit in het zoeken

naar goede combinaties voor een specifieke locatie waardoor een prettige leefomgeving kan worden ontwikkeld. Bepaalde randvoorwaarden en/of de ruimtelijke omgeving van een plan kunnen kansen voor duurzaamheid opleveren.

Duurzaam bouwen gaat dus verder dan alleen energie. Het gaat ook over duurzaam materiaalgebruik, comfort, binnenmilieu, bouwen voor de toekomst en slim bouwen. Duurzaam bouwen wordt vaak afgekort als 'dubo' en beoogt naast vermindering van de uitstoot van CO₂ ook zaken als:

- bij te dragen aan het welzijn van gebruikers (kwaliteitsbevordering);
- uitputting van grondstoffen te verminderen;
- vervuiling van bodem, water en lucht tegen te gaan.

Energieneutraal (BENG)

Vanaf 1 januari 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. De vastgestelde niveau's voor woningen gelden als volgt:

- Een maximaal energiebehoefte van 25 kWh/m²/jr gebruiksoppervlak;
- Een maximaal primair fossiel energiegebruik, eveneens in 25 kWh/m²/jr gebruiksoppervlak;
- Een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 50%.

Het voorgaande houdt concreet een EPC tussen 0 en 0,2 in. Tot 1 januari 2020 geldt echter nog de wettelijk verplichte EPC van 0,4.

Aardgasvrij (Wet VET)

In de Wet voortgang energietransitie (VET) is bepaald dat per 1 juli 2018 nieuw te bouwen bouwwerken niet meer aangesloten worden op het gasnet. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente, bij zwaarwegende redenen van algemeen belang, een ontheffing verlenen. De omgevingsvergunning voor nieuwe bouwwerken wordt afgekeurd als in de bouwaanvraag geen rekening is gehouden met aardgasvrij bouwen.

Milieuprestatie Gebouwen (MPG)

Voor nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m² is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning een Milieuprestatie Gebouwen (MPG) verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een maximum schaduwprijs van 1,00 euro per m² BVO per jaar. Voor een MPG berekening kan het instrument GPR Gebouw gebruikt worden. GPR Gebouw is opgebouwd uit vijf verschillende thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Scores variëren van 0 t/m 10. Het is gebruikelijk om uit te gaan van een gemiddelde GPR Gebouw score van 8. GPR Gebouw is een bruikbaar instrument om tot een duurzaam ontwerp te komen voor onder andere woningbouw.

4.11.1 Beoordeling

Ten aanzien van duurzaamheid worden voor het woongebouw de volgende maatregelen beoogd:

- Toepassing van groene daken;
- Regentonnen, grindkoffers en een krattensysteem om hemelwater te bufferen (onder andere om het aanwezige groen in droge periodes te kunnen bewateren);
- Aanleg van groen en halfverharding om hemelwater te infiltreren in de grond;
- Duurzaam en circulair materiaalgebruik;

- Ontwerputgangspunten zijn een EPC van 0,4 of lager en een gemiddelde GPR Gebouw score van 8;
- Energiebesparing door onder andere het toepassen van driedubbelglas, douche-warmtewisselaar, balansventilatie en laagtemperatuur-vloerverwarming;
- Plaatsing van zonnepanelen op daken;
- Geen aansluiting op gasnet;
- Realisatie c.q. het aanbieden van een deelautosysteem.

Met de voorgaande maatregelen wordt invulling gegeven aan de geldende eisen ten aanzien van de EPC, de Wet VET en GPR Gebouw. Ook wordt hiermee invulling gegeven aan het provinciaal en gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

4.11.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect duurzaamheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Bezonnning

In de toekomstige situatie is een woongebouw met vier bouwlagen beoogd, in plaats van een schoolgebouw met één bouwlaag. Het volume neemt als gevolg hiervan toe. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de schaduwwerking van de beoogde bebouwing voor de omgeving inzichtelijk gemaakt. Voor een goede ruimtelijke ordening worden op het gebied van bezonnning en beschaduwning overigens geen wettelijke of publiekrechtelijke eisen gesteld. Over het algemeen wordt voor woningen gekeken naar de lichte TNO-norm.

Lichte TNO-norm

Een woning krijgt de waardering voldoende wanneer er sprake is van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober (acht maanden). Als beoordelingspunt geldt het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer. De twee uur zon hoeven niet aansluitend plaats te vinden en de bezonnning op de voor- en achtergevel mogen bij elkaar opgeteld worden.

4.12.1 Beoordeling

Voor het beoogde woongebouw is een analyse van de beschaduwing uitgevoerd. Deze analyse maakt als bijlage VI onderdeel uit van deze toelichting. Uit deze analyse blijkt dat een onaanvaardbare toename van beschaduwing niet aan de orde is en dat voor alle woningen in de omgeving voldaan kan worden aan de lichte TNO-norm.

4.12.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft het aspect bezonnning geen onaanvaardbare, ruimtelijk relevante gevolgen zijn te verwachten. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planvorm

5.1.1 Algemeen

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van een woongebouw. Een bestemmingsplan is een regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de toekenning van bestemmingen heeft geleid.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. In de planopzet is aansluiting gezocht bij de uitgave Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen uit 2012, kortweg SVBP2012.

5.1.2 De verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden op de planlocatie. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, aanduidingen en een bouwvlak opgenomen.

5.1.3 De regels

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding toegekende bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene wat werkelijk noodzakelijk is, is geregeld. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De bevoegdheid om middels een omgevingsvergunning een afwijking van bepaalde regels te verlenen, is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering hiervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid maakt kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader gedefinieerd, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit regels voor afwijkingen en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het (toegestane) gebruik van de betreffende gronden. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten respectievelijk regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen en overgangs- en slotregels.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In het eerste artikel zijn definities opgenomen van de belangrijkste begrippen die in de planregels voorkomen. Door het opnemen van begrippen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

5.2.2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Wonen

Voor dit artikel is aangesloten bij de regels voor 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Noordoost'. Daarbij zijn alleen de relevante regels in dit bestemmingsplan overgenomen. Zo is in dit artikel uitsluitend alleen gestapelde woningbouw mogelijk gemaakt.

Artikel 4: Waterstaat – Waterkering

De regels voor dit artikel zijn integraal overgenomen uit het bestemmingsplan 'Noordoost'. Het betreft een dubbelbestemming voor een strook van circa 2 meter direct langs de Poortdijk.

5.2.3 Algemene regels

Artikel 5: Anti-dubbeltelregel

In dit plan zijn sommige bouwregels gerelateerd aan de oppervlakte van gronden, bijvoorbeeld aan de oppervlakte van een bouwperceel. Indien dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking worden genomen bij het verlenen van (verschillende) omgevingsvergunningen, zouden de bebouwingsmogelijkheden daardoor onbedoeld verruimd kunnen worden. De anti-dubbeltelregel voorkomt dit.

Artikel 6: Parkeren

In dit artikel zijn, voor zover van toepassing, de regels uit het paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein overgenomen en zijn tevens de specifieke parkeernormen voor de beoogde ontwikkeling vastgelegd.

Artikel 7: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft voor dit plan een beperking met betrekking tot het toegestane gebruik van gronden. Het gaat hierbij om ongewenst gebruik of gebruik dat enige vorm van hinder kan veroorzaken, waardoor het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast.

Artikel 8: Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat regels ter bescherming van de archeologische (verwachtings-)waarden ter plaatse, die middels de aanduiding 'Archeologisch waardevol gebied 3' zijn opgenomen in het

bestemmingsplan. De regels voor deze aanduiding zijn integraal overgenomen uit het bestemmingsplan 'Noordoost'.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de regels voor afwijkingen uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, die middels een omgevingsvergunning kunnen worden toegestaan. De onderhavige regeling voorziet, in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van deze afwijkingen.

Artikel 10: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsregel opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11: Overgangsrecht

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de hierin opgenomen regels. Onder bepaalde voorwaarden mogen deze strijdigheden qua bebouwing en/of gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 12: Slotregel

In dit artikel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening schrijven voor dat inzicht dient te bestaan in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd vanuit een private exploitatie. De gemeente zal de grond één op één verkopen aan Keystone/BPD Ontwikkeling. Ten behoeve hiervan is tussen beide partijen een ontwikkelingsovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over (onder andere) de kosten van de planontwikkeling. Over de economische uitvoerbaarheid is afgesproken dat de kosten (onder andere voor eventuele planschade, de bestemmingsplanprocedure, sloop en bouwrijp maken) in de verkoopprijs worden verdisconteerd. De economische uitvoerbaarheid wordt derhalve geborgd in de koopovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Voorbereidingsfase

Informatiebijeenkomsten

In de voorbereidingsfase zijn een tweetal informatiebijeenkomsten/inloopavonden georganiseerd:

- De eerste bijeenkomst heeft op donderdag 28 juni 2018 plaatsgevonden. Voor deze bijeenkomst zijn uitnodigingen verstuurd naar 105 adressen uit de (directe) omgeving van het plangebied. Tijdens de avond is het huidige plan gepresenteerd en konden vragen worden gesteld en suggesties worden gedaan. Na deze avond zijn deze suggesties samengevat. Tevens is beoordeeld op welke wijze de suggesties kunnen worden meegenomen in het plan, de onderzoeken en het concept-ontwerpbestemmingsplan.
- Op 18 september 2018 is een vervolgbijeenkomst georganiseerd. Hiervoor is wederom een uitnodiging verstuurd naar de 105 adressen uit de (directe) omgeving van het plangebied. Tijdens deze bijeenkomst zijn de vorderingen qua planuitwerking gepresenteerd. Tevens is teruggekoppeld op welke wijze rekening is gehouden met de suggesties die tijdens de eerste bijeenkomst naar voren zijn gebracht.

De verslagen van deze bijeenkomsten maken als bijlage VII onderdeel uit van deze toelichting.

Voorontwerpbestemmingsplan

Een voorontwerpversie van het bestemmingsplan is gedurende vier weken ter inzage gelegd, van 22 november tot en met 19 december 2018. Binnen deze termijn konden inspraakreacties worden ingediend. Een verslag van deze reacties en de beantwoording hiervan maakt als bijlage VIII onderdeel uit van deze toelichting. Gelijktijdig met de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan heeft het hierna toegelichte vooroverleg plaatsgevonden.

Vooroverleg (op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening)

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in geding zijn. Geconstateerd is dat voor de voorgenomen ontwikkeling met name de belangen van het betrokken waterschap, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, in het geding zijn. De resultaten hiervan zijn verwerkt in paragraaf 4.7 van deze toelichting. Om die reden heeft vooroverleg met dit waterschap plaatsgevonden. Het voorontwerpbestemmingsplan is voor een reactie naar Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de andere overlegpartners van de gemeente toegezonden. Een verslag van de vooroverlegreacties en de beantwoording hiervan maakt als bijlage VIII onderdeel uit van deze toelichting.

Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de inzageperiode van het voorontwerpbestemmingsplan is gebleken dat de 17 wooneenheden voor zorgbehoevenden in het beoogde woongebouw mogelijk niet worden gerealiseerd. Het alternatief hiervoor is realisatie van 19 reguliere wooneenheden. Het totale aantal eenheden in het beoogde woongebouw komt hiermee op 59 (in plaats van 57). Om die reden zijn de toelichting (met name de paragrafen 2.2, 4.2 en 4.10) en het parkeer- en verkeersonderzoek aangepast.

6.2.2 Ontwerpfase

Na de voorbereidingsfase is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient ook via de elektronische weg te geschieden (via www.ruimtelijkeplannen.nl). Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het plan naar voren te brengen. Van de eventueel naar voren gebrachte zienswijzen wordt bij het vast te stellen bestemmingsplan in deze paragraaf verslag gedaan.

6.2.3 Vaststellingsfase

Met inachtneming en beantwoording van eventuele zienswijzen wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld, al dan niet met inbegrip van (ambtshalve) wijzigingen. Hierna wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die een eventuele zienswijze naar voren hebben gebracht en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij niet tijdig hun zienswijze naar voren hebben gebracht, kunnen gedurende deze periode beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan iedere belanghebbende beroep instellen over gewijzigde onderdelen in het bestemmingsplan. Na deze periode treedt het bestemmingsplan in werking, behalve wanneer tevens om een schorsing van de inwerkingtreding wordt gevraagd (voorlopige voorziening).

Bijlage I

Collegebesluit en aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage II

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage III

Verkennend bodemonderzoek

Bijlage IV

Quickscan flora en fauna & nader onderzoek vleermuizen

Bijlage V

Parkeer- en verkeersonderzoek

Bijlage VI

Analyse beschaduwing

Bijlage VII

Verslagen informatiebijeenkomsten

Bijlage VIII

Nota van inspraak en overleg