



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

IJsselstein, Ruimtevaartbaan

Gemeente IJsselstein

Datum: 15 december 2023

Projectnummer: 210231.01

ID: NL.IMRO.0353.Ruimtevaartbn-On01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	11
3	Beleid en regelgeving	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	24
3.4	Conclusie	26
4	Milieu- en omgevingseffecten	27
4.1	Milieueffectrapportage	27
4.2	Bodem	29
4.3	Geluid	31
4.4	Luchtkwaliteit	33
4.5	Bedrijven en milieuzonering	35
4.6	Externe veiligheid	36
4.7	Water	42
4.8	Natuur	48
4.9	Stikstof	50
4.10	Archeologie	51
4.11	Cultuurhistorie	53
4.12	Verkeer en parkeren	53
5	Wijze van bestemmen	60
5.1	Algemeen	60
5.2	Bestemmingsplan	61
6	Uitvoerbaarheid	64
6.1	Economische uitvoerbaarheid	64
6.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	64

Bijlagen

Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 3: Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5: Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 6: Digitale Watertoets

Bijlage 7: Quick scan natuur

Bijlage 8: Stikstofonderzoek

Bijlage 9: Archeologisch onderzoek

Bijlage 10: Verkeersonderzoek

Bijlage 11: Memo voorkeursvariant ontsluiting

Bijlage 12: Reactie Provincie Utrecht 17-11-2023

Bijlage 13: Groen Groeit Mee

Bijlage 14: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 15: Diverse kaartlagen en informatiebladen

Bijlage 16: Werkdocument Water

Bijlage 17: Advies veiligheidsregio

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tussen de Nedereindse Plas en IJsselstein ligt een agrarisch erf wat ruimtelijk noch deel uitmaakt van IJsselstein, noch deel uit maakt van het recreatiegebied rondom de Nedereindse Plas. Het voornemen bestaat om het agrarische erf te herontwikkelen om zodoende te voorzien in een meer logische en een heldere ruimtelijke relatie tussen IJsselstein en de Nedereindse Plas. Vanuit een stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning is onderzocht wat de mogelijkheden zijn. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een stedenbouwkundig plan, bestaande uit maximaal 81 woningen in verschillende typologieën en segmenten. De herbestemming van de agrarische functie naar wonen is in strijd met het geldend bestemmingsplan. Om die gewenste ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van de stad IJsselstein in de gemeente IJsselstein en ligt gesitueerd tussen de stad en de Nedereindse plas. De Nedereindse plas vormt de noordelijke grens van het plangebied, alsook een deel van de oostelijke en westelijke begrenzing. De rest van het plangebied wordt door de wijk IJsselveld-Oost ontsloten. Kadastraal gezien maakt het plangebied deel uit van het kadastrale percelen IJsselstein, sectie D en nummers 1657, 3212, 3740, 3741 5162, 5164, 5165, 5173, 5174 en 5175. De oppervlakte van het plangebied is circa 3 ha. In navolgende afbeelding is het plangebied met een rode ster weergegeven aan de noordzijde van de stad IJsselstein.



Plangebied, weergegeven met de rode ster, ten noorden van de stad IJsselstein (bron: arcgis.com/mapviewer)



Globale begrenzing plangebied weergegeven met het rode kader (bron: arcgis.com/mapviewer)

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Op dit moment gelden voor het plangebied de bestemmingsplannen 'Noordoost' en 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein'.

1.3.1 Bestemmingsplan 'Noordoost', gemeente IJsselstein

Het bestemmingsplan 'Noordoost' is op 8 mei 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van IJsselstein. Op grond van dit bestemmingsplan heeft vrijwel het gehele plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch'. Slechts een smalle strook in het zuidoosten van het plangebied kent de enkelbestemming 'Groen' met in de uiterste hoek de enkelbestemming 'Verkeer'. Door het plangebied loopt een strook met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' en een gasleiding met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. De bestemmingen zullen hieronder nader worden toegelicht.

Verder bevindt zich binnen het plangebied een agrarisch bouwvlak met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en hebben de gronden waar de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' niet geldt, de gebiedsaanduiding 'archeologisch waardevol gebied – 2'.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Noordoost' met globale aanduiding plangebied (rode lijn) (bron:ruimtelijkeplannen.nl)

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals akkerbouw, tuinbouw (volle grond en glas), fruitteelt en veehouderij, voor productiegebonden detailhandel en voor paardenbakken. De bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn tevens toegestaan. Hierbij mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak (met uitzondering van kassen), maar mag het bouwvlak wel volledig worden bebouwd.

Voor bedrijfsgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van ten hoogste 4,5 respectievelijk 10 meter en de dakhelling bedraagt minimaal 20 en maximaal 40 graden. Voor bedrijfswoningen geldt een maximale goothoogte van 3 meter en de dakhelling bedraagt maximaal 60 graden dan wel de bestaande grotere dakhelling, met dien verstande dat zowel bij bedrijfsgebouwen als -woningen de bestaande dakhellingen niet mogen worden gewijzigd. Verder zijn er niet meer bedrijfswoningen toegestaan dan het aantal aanwezige bedrijfswoningen op het moment van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en mag uitbreiding van bestaande hoofdgebouwen uitsluitend plaatsvinden in de vorm van bijbehorende bouwwerken. Ook woningsplitsing en -samenvoeging is niet toegestaan.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen met de bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en parkeervoorzieningen.

Hierbij mag de oppervlakte van een nutsvoorziening niet meer dan 15 m² bedragen en mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen. De bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 6 meter bedragen, voor vlaggenmasten is dit 5 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het verkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen, nutsvoorzieningen en ondergeschikte bouwdelen in de vorm van liftschachten ten dienste van de bestemming Wonen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hierbij mag de oppervlakte van een nutsvoorziening niet meer dan 15 m² bedragen en mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag maximaal 3,5 meter bedragen. De bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 9 meter bedragen, voor vlaggenmasten is dit 5 meter.

Waarde – Archeologie – 3

De voor 'Waarde - Archeologie – 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en instandhouding van archeologische waarden, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen. Op de gronden, gelegen buiten de aangegeven bouwvlakken, mogen slechts worden gebouwd mits de archeologische belangen zich daartegen niet verzetten. Het is verboden om bodem verstorende werkzaamheden uit te voeren die een oppervlakte van meer dan 100 m² beslaan op een grotere diepte dan 30 cm. Om af te wijken van het bovenstaande dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.

Gebiedsaanduiding 'archeologisch waardevol gebied – 2'

Buiten de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' bevat het plangebied de gebiedsaanduiding 'archeologisch waardevol gebied – 2'. Binnen deze aanduiding is het verboden om bodem verstorende werkzaamheden uit te voeren die een oppervlakte van meer dan 2.500 m² beslaan op een grotere diepte dan 200 cm. Om af te wijken van het bovenstaande dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.

Leiding – Gas

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het onderhoud en instandhouding van ondergrondse leidingen voor gastransport. De hartlijn van de leiding voor gastransport is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas'.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m. Ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. In afwijking hiervan mogen bouwwerken worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting ontstaat

of kan ontstaan van de belangen van de leidingen en nutsvoorzieningen, daartoe wordt vooraf advies ingewonnen van de leidingbeheerder of diens opvolger.

1.3.2 Paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein

Het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein' is vastgesteld op 8 november 2018 en beslaat het hele plangebied. Het plan is opgesteld ten behoeve van voldoende parkeergelegenheid voor het parkeren of stallen van auto's en deze te toetsen aan de parkeernormen uit het 'Parkeerbeleidsplan IJsselstein'. De regeling uit dit bestemmingsplan zal worden overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De stad IJsselstein heeft altijd een verbinding gehad met haar omgeving. De stad ontstond (zoals de naam al doet vermoeden) aan de oevers van de IJssel in Holland, met lange lijnen tot diep in de polder erachter. Rondom het historische centrum van IJsselstein, zowel ten zuiden als ten noorden van de Hollandse IJssel, zijn in de loop der jaren diverse uitbreidingen gerealiseerd. Met elke uitbreiding verlegden de grenzen van IJsselstein iets, maar er was nog steeds een duidelijke overgang tussen polder en stad zichtbaar. De huidige grens tussen de stad IJsselstein en haar omgeving is ver-
eeuwigd door de rode omtrek langs de IJsselwetering, zoals te zien in de onderstaande afbeelding. De rode omtrek geeft ook de rand van het groene hart weer. Het landschap van het Groene Hart kenmerkt zich door vier kernkwaliteiten: openheid, (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.), landschappelijke diversiteit en rust & stilte.



Omtrek IJsselwetering (bron: PDOK.nl/viewer)

Eind jaren zestig begon de aanleg van de Nedereindse plassen voor zandwinning. Het meer is in verschillende fasen aangelegd en met een uitbreiding naar het westen eind jaren negentig voltooid. De aanleg van de Nedereindse plassen heeft de relatie tussen IJsselstein en de open polder definitief vervaagd. Het plangebied is gelegen tussen de stad IJsselstein en de Nedereindse plas. Doordat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van het recreatiegebied of IJsselstein is de relatie tussen de Nedereindse plas en IJsselstein verstoord.



Overzichtskaarten van het gebied in de periode 1950 t/m 1999 (1950 – 1959 – 1970 – 1984 – 1990 – 1999) (bron: topotijdreis.nl)

De locatie 't Veld ligt al honderden jaren diep in de polder. Ooit een afgelegen polder, nu aan de rand van IJsselstein. De boerderij van 't Veld was altijd via een pad verbonden met het centrum van IJsselstein. Steek de Hollandse IJssel over via de Poortdijk, vervolgens door de uiterwaarden, buig over de dijk en ga noordwaarts een enorme polder in. Deze weg bestaat nog steeds, al gaat de route nu verder langs 't Veld aan de oostkant en dan via allerlei bochten naar de Nedereindse plas. De komst van het uitbreidingsdistrict voegde een andere route toe die 't Veld en het nieuwe stadscentrum met elkaar verbond.

De Nedereindse plas is oorspronkelijk ontstaan met het doel om zand te winnen. Inmiddels is het meer omgevormd tot een recreatiegebied. Verschillende paden omcirkelen het meer en er zijn veel recreatieve voorzieningen aan de noordkant. Parkeren en inrijden is mogelijk aan de zuidzijde. Het meer is in zekere zin verborgen van IJsselstein, toegang met de auto is alleen mogelijk via een kruip-sluip-door route vanaf de Europalaan. Het meer kan niet worden ervaren vanuit de wijk IJsselveld, omdat er geen vrij zicht op het meer is. Met de fiets is er vanaf de Ruimtevaartbaan/Omloop Oost maar één aansluiting om dit gebied te bereiken.

De IJsselwetering vormt de scheidingslijn tussen de gemeente IJsselstein en Utrecht en is een eeuwenoude lijn in het landschap. In de loop der jaren is de waterweg verplaatst om ruimte te maken voor ontwikkeling in boerderij 't Veld. Het agrarisch perceel wordt daarom als het ware omringt door water.



Luchtfoto van 't Veld (bron: Imoss, stedenbouw, landschap & buitenruimte)

Ooit was dit een landschap van polders, uitgestrekte weilanden en boomgaarden. Boomgaarden grensden vaak aan de oevers van de Hollandse IJssel. Op de kaart van 1900 is ook nog een enkele boomgaard te zien achter 't Veld.

Het perceel 't Veld is een ruimtelijk krachtig element aan de rand van IJsselstein, dat het verhaal vertelt van het agrarische verleden van de regio. Het erf waar alle gebouwen aan gelegen zijn, is in de loop der jaren sterk uitgebreid en opgedeeld, waardoor de eenheid van het hof onder druk is komen te staan. Op het erf staat een mengelmoes van gebouwen, bestaande uit 2 voormalige bedrijfswoningen, 1 burgerwoning en een aantal schuren die verspreid over de jaren zijn gerealiseerd. De laatste schuur is gebouwd rond 1980. Het perceel wordt omringt door stevige bosschages en struiken, waardoor het uit het zicht onttrokken is vanuit de wijk IJsselveld-West. Alleen de kuip-sluip-door route naar de Nedereindse Plas en de bijbehorende parkeerplekken bieden een uitzicht op de weilanden aan de noordelijke zijde van 't Veld. De onderstaande afbeeldingen geven een overzicht van 't Veld en de omgeving.



Overzicht van de omgeving van het plangebied (bron: Schetsboek Bosch&Slabbers)

2.2 Toekomstige situatie

Het onderhavig plan wil een positie in nemen om dit stukje niemandsland een adres te geven. Het plan stelt voor hier dorps wonen toe te voegen om:

- een definitieve afronding van het stedelijke gebied van IJsselstein te voorzien en hiermee een logische nieuwe rode contour vast te leggen;
- een heldere ruimtelijke relatie tussen IJsselstein en de Nedereindse plassen te borgen;
- programma toe te voegen om zo invulling te kunnen geven aan de woonvisie van IJsselstein.

De uitbreiding van stedelijke en recreatieve functies rondom 't Veld sluiten naadloos aan op het bestaande stedelijke gebied van IJsselstein en vergroten de ruimtelijke kwaliteit in deze kernrandzone. Door de toevoeging van deze wijk komt de nieuwe rode contour op een logische plek te liggen, op de grens van IJsselstein en het recreatiegebied rondom de Nedereindse plas.

Door de gemeenteraad is tijdens de raadsvergadering van 26 oktober 2023 de Nota van Uitgangspunten Ruimtevaartbaan vastgesteld. Deze nota van uitgangspunten vormt de basis voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Waarbij de volgende doelstellingen zijn geformuleerd:

- een route die 't Veld verbinden met het oude en het nieuwe centrum van IJsselstein beter benutten en duidelijk laten aansluiten op de kwaliteiten van de Nedereindse plas;

- nieuwe verbindingen maken tussen de woonwijk IJsselveld en de Nedereindse plas i.i.g. voor de fiets en eventueel voor de voetganger;
- zichtlijnen en zichtrelaties leggen vanuit de wijk naar de Nedereindse plas;
- een kleine boomgaard vormt een mooi middel om een gebiedseigen wijk te ontwerpen;
- een helder ruimtelijk kader bieden voor het erf van 't Veld om deze als eenheid leesbaarder te maken.

Ontsluiting

Om de toekomstige wijk te ontsluiten zijn er drie mogelijkheden inpasbaar, via de Ruimtevaartbaan ter hoogte van het Aquamarijnpad, via de Ruimtevaartbaan ter hoogte van het Arianehof of een combinatie van voorgaande opties waarbij er sprake is van eenrichtingsverkeer op de beide ontsluitingen. Om te komen tot een voorkeursvariant is een memo¹ opgesteld, waarin is bepaald dat de toekomstige wijk wordt ontsloten via de Ruimtevaartbaan, waarbij een verbinding wordt gerealiseerd nabij het Aquamarijnpad en het Basishof. Daarnaast is de wijk op verscheidene locaties toegankelijk voor fiets- en voetganger verkeer. Deze ingangen leiden zowel naar het centrum van IJsselstein als ook het omliggende recreatie gebied.

Woningbouwprogramma

Het plan voorziet in een gemixt programma van 81 woningen. Het programma bestaat uit vrijstaande, half vrijstaande, rijwoningen, sociale huurwoningen en seniorenwoningen. Van het totale programma is 30% bestemd voor sociale huur. Het volledige woningbouwprogramma is in navolgende tabel weergegeven en uitgewerkt in navolgende afbeelding. De bestaande woningen binnen de agrarische bestemming worden omgezet naar burgerwoningen met een reguliere woonbestemming. Deze behouden wel de karakteristieke uitstraling van een voormalig agrarisch erf waarbij een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Woningbouwprogramma

Programma	Aantal
Categorie: Sociaal	
Huurwoningen	24
Categorie: Betaalbaar	
Rijwoning	20
Rijwoning (hoek)	4
Seniorenwoningen	8
Categorie: Vrije sector	
Twee onder één kap	20
Vrijstaand	5
Totaal aantal woningen	81

¹ Gemeente IJsselstein. Memo: voorkeursvariant ontsluiting woningbouwinitiatief Ruimtevaartbaan ('t Veld), Bijlage 11.



Stedenbouwkundig plan

In het in bijlage 15 bijgevoegde document² zijn diverse kaartlagen en informatiebladen gebundeld waarin diverse aspecten van het plan aan bod komen. Zo is de ligging in de omgeving en hoe wordt aangesloten op de omgeving weergegeven. De contouren van de gasleiding en de peilmaten en kadastergrenzen zijn opgenomen. Diverse profielen zijn opgenomen. Ook is het ruimtegebruik, het programma, de parkeerbalans, de waterbalans, de nutsvoorzieningen en de calamiteitenroute met opstelplek weergegeven.

De vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen aan het water zullen een goot- en bouwhoogte hebben van maximaal 11 m, de rijwoningen een goot- en bouwhoogte van 7 m / 11 m en gestapelde woningen een goot- en bouwhoogte van 7 m / 12 m. De seniorenwoningen hebben een maximum goot- en bouwhoogte van 3,5 m / 6 m. Daarbij zullen de woningen aan het water voorzien zijn van een steiger.

Recreatie

Met voorliggend plan wordt naast woningbouw recreatie mogelijk gemaakt, in de vorm van onder andere een verscheidenheid aan speelvoorzieningen, een loungeplek en een directe fiets- en voetgangersverbindingen naar de recreatieplas. Door de onderhavige ontwikkeling wordt de relatie tussen de Nedereindse plas en IJsselstein versterkt doordat er een directe verbinding ontstaat tussen de kern en de recreatieplas. Er is in de toekomst ruimte om verder aan te haken op de ontwikkeling van het Nedereindse Park van de gemeente Utrecht.

² IMMOSS. Diverse kaartlagen en informatiebladen, IJsselstein 't Veld. 22199-T, 10 november 2023.

Groen Groeit Mee

In het kader van Groen Groeit Mee van de provincie Utrecht komen de volgende aspecten terug in onderhavige ontwikkeling:

- Beleefbaar openbaar groen in de wijk
- Speelvoorzieningen voor variatie van leeftijden
- Verbetering van regionale fietsverbindingen
- Voetgangers toegankelijkheid
- Verbeterde entree voor langzaam verkeer tot de Nedereindse Plas
- Veiligere situatie aan de Nedereindse Plas door (meer) zichtbaar toezicht

In het opgestelde stuk Groen Groeit Mee³ wordt ingegaan hoe deze aspecten worden toegepast voor onderhavig plan.

Beeldkwaliteit

Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te bereiken bij de voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan⁴ opgesteld. Het beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld als toetsingskader als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota zodat de bouwplannen hieraan getoetst worden (welstandstoets).

³ TopLevelDevelopment. Groen Groeit Mee, Ruimtevaartbaan IJsselstein.

⁴ IMMOS. IJsselstein, Beeldkwaliteitsplan 't Veld. 22302-R, 29 november 2023.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen;
3. afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Met de voorliggende ontwikkeling worden 81 woningen en kleinschalige recreatievoorzieningen (zoals speelvoorzieningen en fiets- en wandelroutes) mogelijk gemaakt. Het plangebied is gelegen tussen de stad IJsselstein en de Nedereindse plas. Doordat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van het recreatiegebied of IJsselstein is de relatie tussen de Nedereindse plas en IJsselstein verstoord. Door de IJsselse Wetering te verbreden en in het plangebied te trekken en een plek te geven aan voormalige landschapselementen zoals een boomgaard worden de kenmerken van het landschap hersteld. Aan de oostzijde is het niet mogelijk om de IJsselse Wetering te verbreden zonder de bestaande boomstructuur aan te tasten. De waterbergende capaciteit van de IJsselse Wetering zorgt voor voldoende waterberging. Het groene karakter van de woonbuurt zorgt dat het gebied klimaat adaptief is ingepast. De ontwikkeling sluit dan ook aan op de ambities van het Rijk zoals verwoord in de omgevingsvisie.

3.1.2 ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (thans NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen,

Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Vorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Voorliggen bestemmingsplan biedt ruimte aan de realisatie van 81 woningen in het plangebied en wordt daarom gezien als een stedelijke ontwikkeling. Om de behoefte van de ontwikkeling aan te tonen is getoetst aan de Ladder van duurzame verstedelijking, het rapport⁵ is opgenomen in de bijlage.

Verzorgingsgebied

De provincie Utrecht heeft in haar Omgevingsvisie de woningbouwopgave opgenomen tot 2040. Daarbij is ook de opgave per regio opgenomen. De gemeente IJsselstein vormt daarbinnen samen met 15 andere gemeenten de regio U16.

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per

⁵ SAB. Toets Ladder voor duurzame verstedelijking IJsselstein, Ruimtevaartbaan. 210231.01, 26 oktober 2023.

se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente. Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat circa 37% van alle gevestigde personen in de gemeente IJsselstein uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast blijkt dat circa 51% van de gevestigde personen uit een andere gemeente afkomstig is en bijna 12% van de gevestigde personen komt uit het buitenland.

Een meerderheid van de verhuisbewegingen richting de gemeente IJsselstein bestaat uit mensen die vanuit een andere Nederlandse gemeente in de gemeente IJsselstein komen wonen. Uit de hiervoor gepresenteerde tabel blijkt dat er voornamelijk verhuisrelaties met geografisch nabijgelegen gemeenten bestaan. De gemeenten Utrecht en Nieuwegein vormen daarbij de grootste verhuisrelatie. In mindere mate is er ook een verhuisrelatie met de gemeenten Lopik, Amsterdam, Vijfheerenlanden en Houten.

Behoefte

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

Kwantitatieve behoefte

Uit de provinciale Monitor Wonen blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente IJsselstein van 14.310 in 2022 toeneemt naar 16.349 huishoudens in 2040. Het gaat om circa 2.039 extra huishoudens in 2040. Volgens de woningmarktanalyse 2022 van Companen gaat het op regionale schaal (U16) om bijna 80.000 extra huishoudens in 2040.

Vanuit de toekomstige kwantitatieve huishoudensontwikkeling is inzicht verkregen in de vraagzijde. De Monitor Wonen van de Provincie Utrecht geeft inzicht in de aanbodzijde. Wanneer beide elementen tegen elkaar worden afgezet ontstaat op korte termijn (periode 2022-2030) het beeld dat zowel op het schaalniveau van de gemeente IJsselstein als op het niveau van de regio U16 voldoende plannen aanwezig zouden moeten zijn om in de huishoudengroei te kunnen voorzien. Wanneer echter gekeken wordt naar het aantal harde plannen, moet geconstateerd worden dat deze ontoereikend zijn om in de geprognosticeerde groei te kunnen voorzien. Voor de gemeente IJsselstein geldt dat de harde plancapaciteit slechts bestaat uit 107 en ongeveer 10% van de huishoudensgroei kan beantwoorden. Dat maakt dat het richting 2030 noodzakelijk is om alle opgenomen zachte plancapaciteit ingezet moet worden en er nog nieuwe plannen bij moeten komen om in de groei van het aantal huishoudens te kunnen voorzien. Eenzelfde beeld is min of meer van toepassing voor de regio U16.

De gemeentelijke woonvisie beschrijft dat er de komende jaren in IJsselstein wordt ingezet om het inwonersaantal minimaal te laten groeien, en te komen tot een meer evenwichtige bevolkingsopbouw. Om dit te bereiken zal (versneld) worden ingezet op nieuwbouw voor gezinnen en voor doorstroming van ouderen. In totaal wil de gemeente tot 2030 minimaal 2.500 woningen realiseren. Een aantal van deze woningen kan binnenstedelijk gerealiseerd worden, maar er wordt ook aangegeven dat circa 1.700 tot 1.900 woningen buiten de contour gerealiseerd zullen dienen te worden. Hierbij worden locaties die direct en logisch aansluiten bij de kern geprefereerd.

Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua leeftijd en samenstelling.

Voor de regio U16 geldt dat voor alle huishoudentypen een groei wordt geprognosticeerd, met uitzondering van de groep 1-2 persoonshuishoudens tot 30 jaar. Voor deze groep wordt een geringe krimp verwacht. Voor IJsselstein geldt namelijk dat enkel de groepen 1-2 persoonshuishoudens van 65-74 en 75+ jaar zal toenemen. Voor de groep van 75-plussers is zelfs een toename van bijna 70% geprognosticeerd. Dit is boven het gemiddelde van de regio.

De gemeentelijke woonvisie beschrijft dat er de komende jaren in IJsselstein wordt ingezet om het inwonersaantal minimaal te laten groeien, en te komen tot een meer evenwichtige bevolkingsopbouw. Bij de realisatie van nieuwbouw wordt ingezet op het realiseren van voldoende variatie in koop- en huurwoningen in buurten. De nieuwbouw is hoofdzakelijk gericht op gezinnen en jonge huishoudens om voor hen een wervend woonmilieu te creëren. Het accent in de koop ligt hierbij op woningen tussen € 200.000 en € 350.000. Daarnaast wil de gemeente op locaties nabij basisvoorzieningen nieuwbouw realiseren gericht op doorstroming van oudere huishoudens vanuit gezinswoningen naar voor hen meer geschikte woningen. Ongeveer 25% van de vraag naar nieuwbouw is gericht op doorstroming naar meer levensloop geschikte woningen. Het uitgangspunt is om in beginsel alle nieuwbouw levensloopgeschikt te realiseren. Bij voorkeur zijn dit ruime woningen, met bijvoorbeeld extra (logeer/hobby) kamers waar eventueel ook ruimte voor gezinsleden is. Deze woningen zijn daarmee nu inzetbaar voor de vergrijzende bevolking en behouden op termijn hun waarde voor toekomstige generaties (ook jongeren).

Om te voorzien in de behoefte aan sociale huur zal minimaal 30% van de nieuwbouw in de sociale huur plaatsvinden, ofwel circa 750 woningen tot 2030. Daarmee kan de lokale en regionale vraag bediend worden. Voor (lagere) middeninkomens, waaronder ook veel starters, is er weinig betaalbaar woningaanbod in de gemeente IJsselstein. De ambitie bestaat om ook voor deze doelgroep voldoende woningen binnen de gemeente te realiseren. In betaalbare koop tot de NHG-grens van € 295.000, maar met het accent op de voor de middengroep bereikbare prijsklassen tot € 225.000, en middenhuur wordt uitgegaan van maximaal 40% van het programma.

Bestaande stedelijk gebied

Het plangebied is in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht deels aangewezen als stedelijk gebied en deels als kernrandzone. Gezien de kenmerken (grotendeels onbebouwd) en de huidige bestemming (Agrarisch) kan gesteld worden dat de locatie zich (grotendeels) buiten bestaand stedelijk gebied bevindt. Dit betekent dat beoordeeld moet worden of de genoemde ontwikkeling van het plangebied niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Het groene, dorpse en ruim opgezette karakter van de ontwikkeling met een dergelijke omvang en grote diversiteit aan woningtypen maakt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling met een groot aantal kenmerken, waarvan gesteld wordt dat er binnen de planperiode onvoldoende potentiële inbreidingslocaties met voldoende capaciteit en dezelfde kwalitatieve kenmerken (tijdig) voorhanden zijn. De ontwikkeling van het plangebied ligt voor de hand als een logische uitbreiding van IJsselstein. De ontwikkellocatie voorziet momenteel in een gebiedsvreemde functie in een stukje 'niemandland' en wordt deels begrensd door woningen. Het plangebied is overigens in de Omgevingsvisie Utrecht en in de Omgevingsvisie IJsselstein reeds aangewezen als mogelijk ontwikkelingsgebied. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied, wordt geconcludeerd dat het plan aansluit bij de omgeving en het aanvaardbaar is om de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied te realiseren.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. De woningen sluiten aan bij de bestaande woonomgeving. Daarnaast wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving, door onder andere qua schaal en uitstraling aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving.

Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte die niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. De buiten bestaand stedelijk gebied gelegen ontwikkeling is daarmee gerechtvaardigd. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. In de Omgevingsvisie worden de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Zolang de Omgevingswet niet in werking is getreden, heeft de Omgevingsvisie werking onder de bij deze plannen en visies behorende wetten. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie beziet de provincie groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving. De Omgevingsvisie gaat uit van een adaptieve aanpak; het is een groeidocument. Zo kan flexibel worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en inzichten.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 81 woningen. Raadpleging van de digitale kaarten van de Omgevingsvisie wijst uit dat het plan verschillende provinciale belangen raakt. Navolgend worden de voor deze ontwikkeling relevante thema's besproken.

Paragraaf 4.4 Vitale dorpen en steden

Prognoses wijzen uit dat de provincie Utrecht de komende decennia nog fors gaat groeien, en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. De provincie ziet de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid, en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in de visie verwoord. Daarom worden bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes gehanteerd:

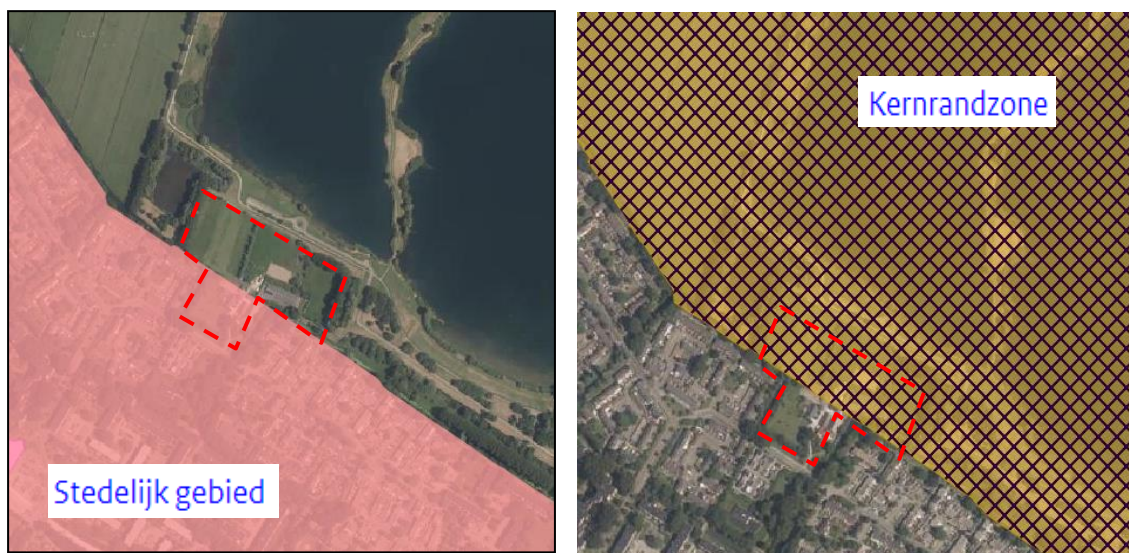
- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructuurele corridors.

In aanvulling wordt in de Omgevingsvisie onder voorwaarden ruimte geboden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Vanwege de spanning op de woningmarkt vindt de provincie het noodzakelijk om de woningbouwproductie te versnellen. Daarbij is in de U16-regio geconstateerd dat het noodzakelijk is om in de periode 2020-2040 tussen de 99.200 en 125.600 extra woningen toe te voegen aan de huidige bekende plancapaciteit (hard, zacht en potentieel).

De ontwikkellocatie ligt slechts gedeeltelijk binnen het stedelijk gebied⁶. Omdat met deze ontwikkeling wordt ingezet op de herontwikkeling van een agrarisch erf met bijbehorende agrarische gronden zal in voorliggende situatie sprake is van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Binnen het plan is ook ruimte voor verschillende kleinschalige recreatieve voorzieningen in en rondom de woonbuurt en een verbreding van de IJsselwetering. Aan de oostzijde van het plangebied is de IJsselwetering niet verbreed, omdat dit ten koste gaat van de bestaande bomenstructuur aldaar. Zo wordt op een prettige en informele manier een passende overgang gecreëerd tussen het stedelijk gebied van IJsselstein en het gebied rondom de Nedereindse Plas. Wonen en recreatie worden met een natuurlijke en prettige manier met elkaar in verbinding gebracht, waarbij de recreatiefuncties als het ware de bestaande kern van IJsselstein ingetrokken worden. Daarmee wordt gesteld dat er sprake is van het toevoegen van vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit en wordt gesteld dat de ontwikkeling passend is op deze locatie.

⁶ Opgemerkt wordt dat de gronden buiten het 'stedelijk gebied' in de Omgevingsvisie zijn aangewezen als 'lange termijn zoekrichting grootschalige integrale ontwikkeling wonen-werken-bereikbaarheid' (als onderdeel van de locatie Rijnenburg).



Paragraaf 4.6.1c Kernrandzone

Vanwege de kwaliteiten en mogelijkheden van de kernrandzones vraagt de provincie gemeenten om specifiek beleid, gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Als dit nodig is voor de realisatie van ruimtelijke kwaliteitsversterking kan met dit beleid ook nieuwe verstedelijking mogelijk worden gemaakt.

Zoals hiervoor reeds aangegeven wordt met de voorgenomen ontwikkeling een gebiedsvreemde agrarische functie in een stukje 'niemandsland' ingewisseld voor stedelijke functies in de vorm van woningbouw met recreatieve voorzieningen. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor een goede overgang tussen 'stad' en 'platteland' en is sprake van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Paragraaf 4.1.2b recreatief groen

De recreatiebehoefte neemt de komende jaren toe, evenals het toerisme. Om die reden vindt de provincie gebiedsontwikkelingen ten behoeve van bovenlokale recreatie en bereikbaarheid - voor vooral langzaam verkeer - van belang en worden ontwikkelingen die hieraan bijdragen gestimuleerd. Nieuwe gebieden en extra voorzieningen zullen naast de verstedelijking een plek moeten krijgen. Daarvoor heeft de provincie (bovenlokale) dagrecreatieterreinen en recreatiezones aangewezen, welke bedoeld zijn om bestaande functies te behouden en nieuwe (bovenlokale) recreatiefuncties een plek te kunnen geven.

De ontwikkellocatie valt binnen de door de provincie aangewezen zones voor recreatie. Het beoogde recreatieve plandeel, bestaande uit kleinschalige recreatieve voorzieningen draagt zodoende bij aan de provinciale ambitie om te voorzien in voldoende recreatie. Uitbreiding van het recreatieaanbod is nodig om aan de groeiende behoefte te kunnen voldoen. Met de voorgenomen recreatie wordt voornamelijk ingezet op openluchtrecreatie in de vorm van wandel- en fietsrecreatie. Hierbij wordt aangesloten op een langzaamverkeersnetwerk rondom de Nedereindse Plas en wordt het netwerk kracht bijgezet. Dit is nadrukkelijk in lijn met het provinciaal beleid en zorgt voor een geleidelijke overgang tussen het stedelijk gebied van IJsselstein en het gebied van de Nedereindse Plas. Zeker omdat de recreatiefuncties door de nieuwe woonbuurt

getrokken worden, wordt in dit plan een relatie tussen wonen en recreatie op natuurlijke wijze gefaciliteerd.

Paragraaf 4.2.1.d Uitbreiden van mogelijkheden voor drinkwaterwinning

Drinkwaterbedrijven en overheden zijn samen verantwoordelijk voor het duurzaam veiligstellen van de openbare drinkwatervoorziening. Dit wordt ook wel de 'zorgplicht drinkwater' genoemd. Voor de bescherming van de bestaande drinkwaterwinningen in de provincie bestaat een beschermingszone drinkwaterwinning. De ontwikkellocatie valt binnen deze zone. Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen functies mogelijk gemaakt die de drinkwaterwinning belemmeren. Dit vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

De interim omgevingsverordening zorgt voor doorwerking van het beleid zoals gepresenteerd in de Omgevingsvisie en is bindend voor de gemeenten. De interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit.

Toetsing

Artikel 2.10 Overstroombaar gebied

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen '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. De motivering op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.

Net zoals de hele kern van IJsselstein geldt dat de ontwikkellocatie is aangewezen als 'overstroombaar gebied'. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met een goede bereikbaarheid en ontsluitingsstructuur. Daarnaast zijn er sterke waterstructuren beoogd in het plangebied, die helpen het water te bergen in geval van overstroming. Daarmee wordt verondersteld dat in de basis in voldoende mate rekening is gehouden met het overstromingsrisico.

Artikel 3.64 Ontheffing storten, ophogen en egaliseren

Het is verboden zonder ontheffing stoffen te storten, een stortplaats in te richten of gronden op te hogen of te egaliseren, tenzij de activiteit is toegelaten op grond van de artikelen 3.65 tot en met 3.70. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling zal een ontheffing moeten worden verkregen voor het bouwrijp maken van het terrein waarbij sprake zal zijn van storten, ophogen en egaliseren.

6.2.2 Regels over activiteiten houtopstanden

Regels Houtopstanden en kleine landschapselementen is van toepassing. Voor het kappen van een grotere houtopstand buiten de bebouwde kom, geldt hiervoor vanuit de landelijke regelgeving (Wet natuurbescherming) vaak een meldplicht. Ook is het vanuit het Rijk verplicht om een gevelde houtopstand binnen drie jaar te herplanten op

dezelfde grond. De provincie kan ontheffingen verlenen van de meldplicht en herplantplicht en via de interimverordening vrijstelling verlenen.

Artikel 9.8 Kernrandzone

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen de kernrandzone kan, ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
- b de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnenvelden, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;
- c tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd; en
- d omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

Met de voorliggende ontwikkeling wordt een agrarisch erf, gelegen op de rand van IJsselstein herontwikkeld. De ontwikkellocatie voorziet momenteel in een gebiedsvreemde functie in een gebied gelegen tussen IJsselstein en de Nedereinse Plas.

Door deze situatie in te wisselen voor een woningbouwontwikkeling in combinatie met kleinschalige recreatievoorzieningen, de verbreding van de IJsselwetering en de versterking van het recreatieve netwerk is in voorliggende situatie sprake van een ontwikkeling waarbij verstedelijking aansluitend op het stedelijk gebied gepaard gaat met een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Zeker omdat zowel water- en landschapselementen uit de omgeving en recreatiefuncties door de nieuwe woonbuurt getrokken worden, wordt in dit plan een relatie tussen wonen en recreatie op natuurlijke wijze gefaciliteerd. Daarbij wordt gekeken naar het aansluiten en verbeteren van de ruimtelijke structuren en worden omliggende functies niet onevenredig geschaad. Zo sluit de ontwikkeling aan bij de mogelijkheden voor verstedelijking binnen de kernrandzone.

Artikel 9.3 Recreëren

Voor bovenlokale dagrecreatierreinen is continuïteit door ontwikkeling het uitgangspunt. Er is ruimte voor het toevoegen van voorzieningen gericht op het exploitabel houden en behouden van bovenlokale recreatierreinen. Het kan hierbij ook gaan om stedelijke bestemming, maar de voorzieningen moeten recreatie gerelateerd zijn. Denk aan horeca, leisure, verblijfsrecreatie en andere recreatievoorzieningen. Binnen de recreatiezone is verstedelijking aanvaardbaar als deze bijdraagt aan de recreatiedoelstellingen. Deze doelstellingen zijn niet verder gedefinieerd in de Omgevingsverordening.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de recreatieve functie van de Nedereindse Plas versterkt en wordt een heldere afbakening gegeven van het stedelijk gebied van IJsselstein. Daarbij komt dat de beoogde recreatieve voorzieningen in verbinding worden gebracht met de nieuwe woningen. Zo wordt niet alleen de bestaande recreatiefunctie aan de plas versterkt, maar ook meer de verbinding gelegd met de rest van IJsselstein. De recreatieve functie wordt zo als het ware de kern van IJsselstein ingetrokken. Omgekeerd geldt dat recreatievoorzieningen voor de inwoners van IJsselstein toegankelijker worden. Het plan als geheel, en de recreatieve functie in het bijzonder, wordt als passend gezien op de voorliggende locatie.

3.2.3 Visie en Agenda Recreatie en Toerisme

De visie schetst de belangrijkste strategische opgaven met betrekking tot recreatie.

1. realiseren van een recreatieve hoofdstructuur (met routes, poorten en TOP's);
2. ruimte bieden voor de recreatiedruk rondom de steden Utrecht en Amersfoort (vervolg Recreatie om de Stad);
3. vernieuwing in de natuur (planologische ruimte voor recreatiebedrijven en natuurbehoud en versterking;
4. beter beleefbaar maken van het groenblauwe landschap;
5. ondersteunen van ondernemerschap (innovatie, kennisbevordering, ruimte voor nieuw ondernemerschap).

Toetsing

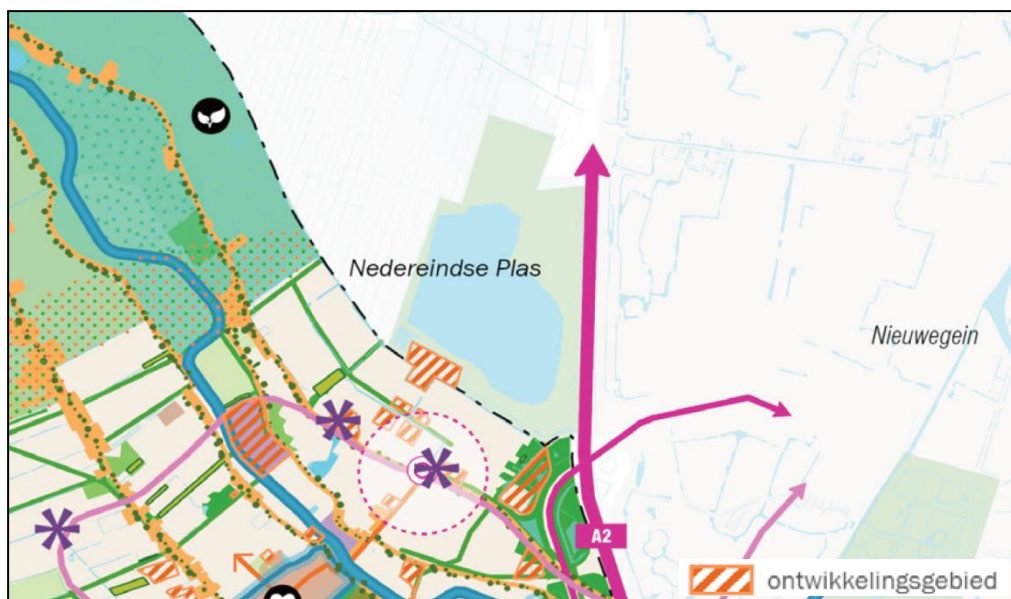
Met voorliggend plan wordt naast woningbouw recreatie mogelijk gemaakt, in de vorm van onder andere een verscheidene speelvoorzieningen en een directe fiets- en voetgangersverbindingen naar de recreatieplas. Met de voorgenomen recreatievoorzieningen wordt met name bijgedragen aan het beleefbaar maken van het landschap en aan vernieuwing. Er wordt een stukje niemandsland direct aan de Nedereindse Plas ingevuld met een recreatief programma. Hiermee wordt het netwerk aan langzaamverkeerroutes versterkt. In de agenda recreatie en toerisme wordt de Nedereindse Plas specifiek genoemd. Van de 17 genoemde recreatiegebieden krijgen de Nedereindse Plas met een 7,1 de op één na laagste waardering. Een impuls om de recreatieve waarde te vergroten is zodoende een wenselijke ontwikkeling. Niet alleen zorgen de beoogde functies voor een impuls van de recreatieve waarde van het gebied, ook wordt op een natuurlijke wijze het woongebied van IJsselstein in verbinding gebracht met het recreatiegebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie IJsselstein

Op 16 november 2021 is de Omgevingsvisie van IJsselstein vastgesteld door de gemeenteraad. In deze omgevingsvisie worden uitgangspunten voor ontwikkelingen gekoppeld aan de verschillende kwaliteiten die de gemeente IJsselstein rijk is. Ook zet de gemeente de koers ten aanzien van de fysieke leefomgeving naar voor de verschillende gebieden die de gemeente heeft. Daaruit volgen onder meer de volgende uitgangspunten, die een relatie hebben met voorliggend initiatief:

- er worden meervoudige ontwikkellocaties gezocht aan de stadsranden. Het doel hierbij is om landschappelijke kwaliteit te verbeteren en het open, groene karakter zo veel mogelijk te behouden;
- mogelijkheden voor recreatie & toerisme uitbouwen in het buitengebied en het historische centrum;
- een flexibele stadsrand waar een mix van functies mogelijk wordt gemaakt, met meerwaarde voor mens en natuur. Met name gericht op recreatie, ecologie, sport, evenementen en water, maar binnen bepaalde kaders ook beperkte ruimte voor woningbouw en energie.



Uitsnede visiebeeld waarop te zien is dat het plangebied is aangewezen als ontwikkelingsgebied voor woningbouw (Bron: Gemeente IJsselstein).

Toetsing

Met de voorliggende ontwikkeling worden 81 woningen en kleinschalige recreatievoorzieningen (zoals speelvoorzieningen en fiets- en wandelroutes) mogelijk gemaakt. Met de ontwikkeling wordt niet alleen invulling gegeven aan de woningbouwopgave ter plaatse van een ontwikkelingsgebied die in de Omgevingsvisie is opgenomen, ook wordt een bijdrage geleverd aan de ambities op het gebied van recreatie en het realiseren van flexibele/meervoudige stadsranden waar een mix aan functies mogelijk worden gemaakt. Een balans tussen woningbouw en andere functies is daarbij belangrijk en in dit plan ook gevonden door een mix van woningen met recreatieve functies te maken. Zo wordt een prettige en geleidelijke overgang gegeven tussen het stedelijk gebied van IJsselstein (wonen) en de Nedereindse Plas (recreatie). Het plan brengt de landschappelijke kwaliteiten samen met de stedelijke dynamiek en de recreatieve potentie van de Nedereindse Plas. Deze recreatieve waarden worden in dit plan als het ware het stedelijk gebied van IJsselstein ingetrokken, zonder daarbij de kwaliteiten van het gebied uit het oog te verliezen. De ontwikkeling sluit dan ook aan op de ambities van de gemeente zoals verwoord in de omgevingsvisie.

3.3.2 Woonvisie 2019 - 2030

De gemeenteraad van de gemeente IJsselstein heeft de Woonvisie 2019 - 2030 vastgesteld op 4 juli 2019. In de Woonvisie 2019 - 2030 legt de gemeente IJsselstein de prioriteiten van het lokale woonbeleid voor de komende jaren vast. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij wordt concreet ingezet op de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de jaren daarna richting 2030. De doelen uit de woonvisie zijn uitgewerkt in een vijftal pijlers:

- evenwichtige bevolkingsopbouw vraagt extra groei;
- gevarieerde en bereikbare woonmilieus;
- voorkomen verdringing kwetsbare groepen op de woningmarkt;
- toekomstbestendige en duurzame wijken;
- langer thuis wonen ondersteunen.

Om invulling te geven aan de hierboven genoemde pijlers zijn de doelen uitgewerkt naar beleid. Dit is door de gemeente IJsselstein gedaan aan de hand van een aantal thema's waarop beleidssturing mogelijk is. De drie thema's zijn:

- passend kwalitatief woningbouwprogramma;
- aanpak bestaande woningvoorraad;
- aanpak voor langer zelfstandig wonen.

De woonvisie wordt ten uitvoer gebracht via een tweejaarlijks uitvoeringsprogramma. Dit programma vormt de leidraad bij de activiteiten die de gemeente oppakt. Tweejaarlijks monitort en actualiseert de gemeente het programma. Daarbij wordt nagegaan in welke mate de gestelde doelen zijn bereikt en of actuele ontwikkelingen vragen om bijstelling van de uitvoering, gericht op het bereiken van de doelen.

Toetsing

Tot 2030 heeft de gemeente IJsselstein het streven minimaal 2.500 woningen te realiseren, waarbij binnenstedelijk nog ruimte is voor de realisatie van maximaal 800 woningen. Bij nieuwbouw dient sprake te zijn van voldoende variatie in koop- en huurwoningen en een diversiteit aan woonmilieus waarbij ook ruimte wordt geboden voor de realisatie van woningen in het midden- en hoogsegment.

Met voorliggende ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de grote woningbouwopgave van de gemeente IJsselstein. Aangezien slechts een deel van de opgave binnenstedelijk kan worden voorzien, is de voorliggende locatie een logische uitbreidingslocatie in aansluiting op het bestaand stedelijk gebied waarbij eveneens een gebiedsvreemde agrarische functie zal verdwijnen. Er wordt voorzien in een gemengd programma, bestaande uit 24 rijwoningen, 20 twee-onder-één-kapwoningen, 24 sociale huurwoningen, 8 seniorenwoningen en 5 vrijstaande woningen (totaal: 81 woningen).

Zo biedt het plan woningbouwaanbod voor zowel starters, doorstromers en ouderen. Het plan voorziet naast betaalbare woningbouw eveneens in woningbouw uit hogere segmenten, waarmee het programma ook beantwoordt aan de gemeentelijke uitgangspunten. Het plan is zodoende in lijn met het gestelde in de woonvisie.

3.4 Conclusie

Met de voorliggende ontwikkeling worden 81 woningen en kleinschalige recreatievoorzieningen mogelijk gemaakt. De beoogde ontwikkeling is in lijn met de relevante beleidsstukken van het rijk, provincie en gemeente.

4 Milieu- en omgevingseffecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Onderhavig woningbouwproject wordt als een activiteit genoemd in bijlage onderdeel D van het Besluit m.e.r. Categorie D.11.2 betreft namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarde is als volgt geformuleerd: "in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer."

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 81 woningen. Het totale plangebied beslaat circa 4 hectare.

Gezien het voorgaande blijft onderhavige activiteit onder de drempelwaarde en kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling⁷.

In de vormvrije m.e.r.-beoordeling is beoordeeld of als gevolg van de realisatie van woningen nadelige effecten op het milieu zijn te verwachten. De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer, zoals deze aan bod zijn gekomen.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	Het uitgevoerde natuuronderzoek wijst uit dat significant negatieve effecten op het nabij gelegen Natura 2000 gebied niet aan de orde zijn. Hiermee worden geen negatieve milieueffecten verwacht.
Natuur (soortenbescherming)	De quick scan natuur toont aan dat er aanwijzingen zijn voor nadere onderzoeken naar buizerd, roek, havik, sperwer, boomvalk, ransuil, steenuil, bunzing, hermelijn, wezel, boommarter, steenmarter, eekhoorn, das, ringslang, alpenwatersalamander, rugstreeppad en vleermuizen. Ervan uitgaande dat provinciale ontheffingen worden verkregen of dat compenserende of mitigerende maatregelen

⁷ SAB. Vormvrije m.e.r.-beoordeling. IJsselstein, Ruimtevaartbaan. 210231.01, 16 november 2023.

	toegepast zullen zijn heeft het plan geen nadelig effect op de soortenbescherming
Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking met aansluitingen op de omliggende 30 km/uur en 50 km/uur wegen. Hierbij geldt dat aandachtspunten zijn opgesteld om een goede doorstroming en veiligheid van het verkeer te realiseren. Wat betreft verkeer wordt derhalve geen negatieve milieueffecten verwacht.
Geluid	Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal er sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee zou sprake kunnen zijn van een toename van geluidshinder op bestaande omringende woningen. Om uitsluitel te geven is de geluidbelasting op de dichtstbijzijnde woningen berekend ten gevolge van het plan. Op de Ruimtevaartbaan bedraagt de verkeerstoename circa 120 %. Het is een toename van meer dan 1,5 dB, drempelwaarde op basis waarvan nadelige effecten kunnen ervaren worden. Nadelige effecten zijn echter uitgesloten middels een toets aan de Wet geluidhinder. De toename leidt hooguit tot een geluidbelasting van 50 dB op de gevels van de geluidgevoelige objecten. De gevel met een geluidbelasting van 50 dB is echter doof waardoor het akoestisch niet relevant is. De andere waarden van 49 dB is niet merkbaar voor een mens ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Nadelige effecten zijn hierdoor uitgesloten.
Lucht	Middels een luchtonderzoek blijkt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit geeft een goede indicatie dat onderhavige ontwikkeling geen negatief effect zal veroorzaken op het gebied van luchtkwaliteit.
Archeologie	Middels een archeologisch onderzoek zijn de archeologische restanten onderzocht. Het onderzoeksbureau adviseert met deze archeologisch relevante niveaus rekening te houden door graafwerkzaamheden tot in deze niveaus te vermijden, rekening houdend met een veiligheidsmarge van 30 cm. Dat betekent dat aanbevolen wordt om niet dieper dan 80 cm -mv en -21 cm NAP te graven in het zuiden en westen van het plangebied. In aanvulling daarop wordt aanbevolen om in het hele plangebied graafwerkzaamheden tot 360 cm -mv (-312 cm NAP) te vermijden. Daarnaast wordt aanbevolen om het eventuele funderingspalenplan archeologie vriendelijk te ontwerpen.

	Als wel tot in de archeologisch relevante niveaus wordt gegraven, dan wordt aanbevolen te bepalen of archeologische resten aanwezig zijn door het uitvoeren van een booronderzoek in de karterende fase. Nadelig effect is elk geval uitgesloten.
--	---

De uitkomst van de in voorgaande hoofdstukken uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Conclusie

De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Binnen het plangebied is een verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbest in grondonderzoek uitgevoerd. De rapportage⁸ is bijgevoegd in de bijlage. De aanleiding tot het bodemonderzoek wordt gevormd door de voorgenomen herontwikkeling en bouwactiviteiten op de locatie. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbependingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat:

- de bodem overwegend uit (zandige) kleilagen bestaat. Plaatselijk is in de (diepe) ondergrond een zandlaag aangetroffen;
- ter plaatse van de verharding is een cunet met matig grof zand aanwezig;
- op het maaiveld en in de bodem is op zintuiglijke wijze geen bijmenging met asbestverdacht materiaal aangetroffen;
- een deel van het perceel, rondom de vaste mestopslag, is verhard met een puinverharding. Aanvullend heeft een asbest in puinonderzoek plaatsgevonden;
- in de bovengrond is ter plaatse van de schuur een bijmenging met sporen baksteen en/of matig tot sterk ondefinieerbaar puin aangetroffen. Ondefinieerbaar puin is asbestverdacht. Aanvullend heeft een asbest in grondonderzoek plaatsgevonden.

⁸ De Klinker. Verkennend bodemonderzoek en verkennend asbest onderzoek. K2320111, 18 juli 2023.

Druppelzone schuur

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- ter plaatse van de schuur heeft het asbesthoudende dak aan de noordzijde geen deugdelijk dakgoot en/of is het terrein onder de druppelzone niet verhard;
- in de bodem is op zintuiglijke wijze geen asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen;
- analytisch in de bodem van de druppelzone een berekend asbestgehalte van 2189 mg/kg ds. aangetroffen. Het gehalte aan asbest overschrijdt daarmee de restconcentratienorm van 100 mg/kg ds. uit het Besluit bodemkwaliteit;
- de hypothese, 'de locatie is verdacht op de aanwezigheid van asbest' dient aangenomen te worden;
- de aangetroffen concentratie overschrijdt de interventiewaarde voor asbest, derhalve is een sanering noodzakelijk.

Boomgaard (voormalige fruitteelt)

Uit de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- in de toplaag (tot 0,3 m-mv) geen gehalten aan chloorbestrijdingsmiddelen (OCB) boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond;
- de hypothese, 'de locatie is verdacht op de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen' kan daarmee verworpen worden.

Gehele terrein

Uit de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- de bovengrond bevat plaatselijk een licht verhoogde gehalte aan het zware metaal nikkel;
- de ondergrond bevat plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan arseen, nikkel cadmium en lood;
- plaatselijk is in de bodem ondefinieerbaar puin aangetroffen. Zowel visueel als analytisch is geen asbest in de puinhoudende grond aangetroffen;
- plaatselijk is het terrein verhard met een puingranulaat. Zowel visueel als analytisch is in het puingranulaat geen asbest aangetoond;
- in het grondwater een licht tot matig verhoogd gehalte aan barium en een licht verhoogd gehalte aan naftaleen is gemeten;
- de hypothese 'de locatie is onverdacht op de aanwezigheid van verontreinigingen' dient verworpen te worden, de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Formeel dient een nader onderzoek naar de matige verontreiniging met barium in het grondwater uitgevoerd te worden. Geadviseerd wordt om in eerste instantie een herbemonstering van het grondwater uit de peilbuis Pb18 uit te voeren en te analyseren op barium.

Algemeen

Op het zuidwestelijk terreindeel is een fietspad, bestaande uit een asfaltverharding, gelegen. Vooralsnog zal het fietspad worden behouden. Indien het fietspad zal worden opgebroken wordt geadviseerd om voorafgaand het asfalt te onderzoeken op teerhoudendheid (PAK (10 VROM)). Eveneens kan vastgesteld worden of er een fundatie onder de verharding aanwezig is alsmede de kwaliteit van het fundatiemateriaal.

De watergangen binnen het plangebied blijven vooralsnog behoudend. Indien de watergangen binnen het onderzoeksgebied in de toekomst alsnog worden gedempt, wordt aanbevolen om deze watergangen voorafgaand te onderzoeken op eventuele verontreinigingen.

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond op een locatie buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

De conclusies hebben uitsluitend betrekking op de geselecteerde deellocaties en de geanalyseerde componenten. Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Conclusie

De aangetroffen concentratie ter plaatse van de druppelzones overschrijdt de interventiewaarde voor asbest, derhalve is een sanering noodzakelijk. Daarnaast dient in eerste instantie een herbemonstering van het grondwater uit de peilbuis Pb18 uit te voeren en te analyseren op barium.

4.3 Geluid

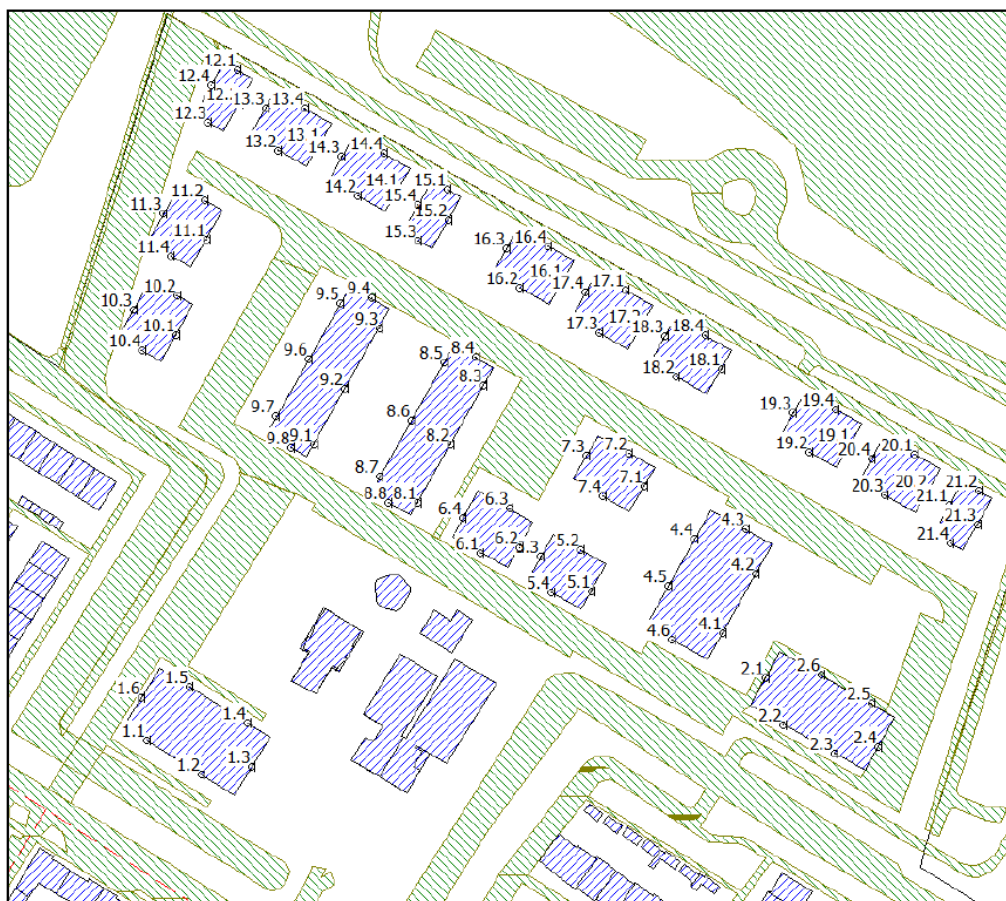
Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere gevoelige functies mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn formeel uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

In het kader van de te doorlopen juridisch-planologische procedure is onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï⁹. Onderstaande afbeelding laat de vertaling zien naar het akoestisch rekenmodel.

⁹ SAB. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. IJsselstein, Ruimtevaartbaan. 210231.01, 13 november 2023.



Op basis van dit onderzoek, waarbij is getoetst op de randen van de bouwvlakken kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Autosnelweg A2

Ten gevolge van de autosnelweg A2 treden er overschrijdingen op van de voorkeursgrenswaarde. De hoogste geluidbelasting bedraagt 50 dB op de oostgevels van bouwvlak 2, 3 en 21. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op bezwaren van financiële, verkeerskundige en stedenbouwkundige aard. Hogere grenswaarden zijn daarom benodigd ten gevolge van de autosnelweg A2. De hoogste aan te vragen grenswaarden per bouwvlak zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Bouwvlak	Aan te vragen hogere grenswaarde in dB ten gevolge van de autosnelweg A2
2	50
21	50

Hoogste aan te vragen hogere grenswaarden per gebouw

De bouwvlakken waar overschrijdingen optreden hebben allen één of meerdere geluidluwe gevels, dat wil zeggen een gevel waar de geluidbelasting 48 dB of lager is. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

De Baan

Ten gevolge van De Baan treden geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde op. De hoogste geluidbelasting bedraagt 23 dB. Er wordt voldaan aan de Wgh.

Edelstenenbaan

Ten gevolge van de Edelstenenbaan treden geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde op. De hoogste geluidbelasting bedraagt 22 dB. Er wordt voldaan aan de Wgh.

Omliggende 30 km/uur wegen

Als gevolg van de 30 km/uur wegen Ruimtevaartbaan, Ametishof, Arianehof, Basishof en Smaragdhof wordt de gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De hoogste geluidbelasting bedraagt 39 dB. Er is vanwege deze wegen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Cumulatie en nadere maatregelen bij de ontvanger

Voor onderhavig plan is een hoogste gecumuleerde geluidbelasting waarneembaar van 52 dB, exclusief aftrek artikel 110g Wgh. Bij de aanvraag van een 'Omgevingsvergunning bouwen' dient in ieder geval door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald voor de nieuwe woningen. De karakteristieke gevelwering van circa 20 dB zal waarschijnlijk voldoende zijn om aan de binnenwaarde te voldoen.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de

derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Het voorgenomen plan zal de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is beoordeeld of er ter hoogte van het plan sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2022 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

Stoffen	Grenswaarde	2022	2030
NO ₂ concentratie	40 µg/m ³	20 – 25 µg/m ³	15 – 20 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	40 µg/m ³	16 – 18 µg/m ³	14 – 16 µg/m ³
PM _{2,5} concentratie	25 µg/m ³	8 – 10 µg/m ³	6 – 8 µg/m ³

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van IJsselstein. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit woongebied. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven, zoals het bedrijf De Tussenvoorziening BOKA, welke wordt gebruikt voor de tijdelijke opvang van dak- en thuislozen. De gronden hebben de bestemmingen 'Maatschappelijk'. Noordelijk van het plangebied bevindt zich slechts een recreatiegebied. Aangezien het slechts een beperkt aantal bedrijven betreft en de omgeving voornamelijk woongebied betreft, kan het gebied worden aangeduid als 'rustige woonwijk'. De aanwezige bedrijvigheid met de bijhorende richtafstand is in de navolgende tabel opgenomen, ook is de werkelijke afstand van de bedrijvigheid tot de nieuwbouwwoningen weergegeven.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Woonzorgcentrum	Hitte-schild 6	Verpleeghuis	30 (geluid)	± 100

Daarnaast worden er in de omgeving van het plangebied enkele aan huis verbonden beroepen uitgeoefend, welke hoogstens onder milieucategorie 1 vallen. Hiervan wordt een richtafstand van 10 meter gehanteerd. Geen van de nieuwbouwwoningen valt binnen deze richtafstand. De zorginstelling en de overige bedrijven worden niet beperkt door de voorgenomen ontwikkeling, nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Met de onderhavige ontwikkeling wordt geen hinder veroorzakende activiteit mogelijk gemaakt. Zodoende is er geen sprake van belemmering van omliggende gevoelige functies.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Externe veiligheid

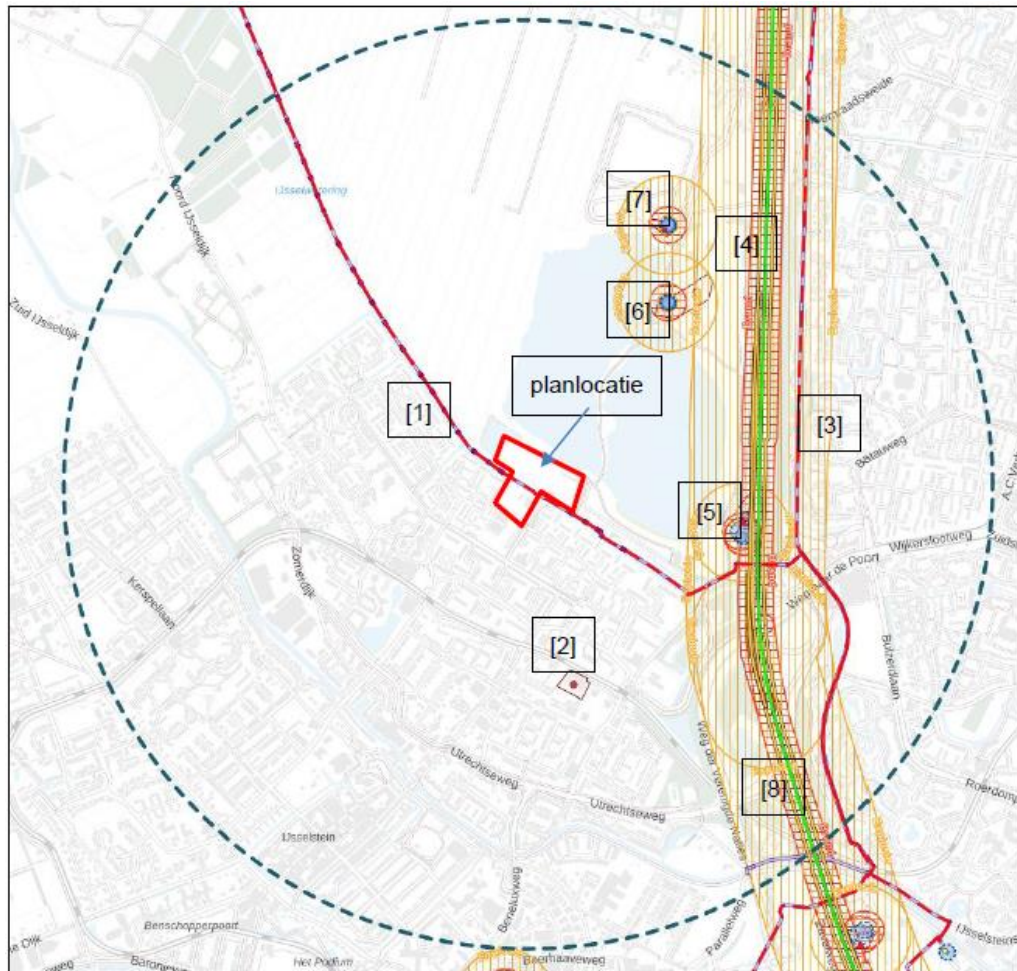
Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Toetsing

In het kader van de waarborging van de externe veiligheid is het van belang om de risicobronnen rondom het plangebied in kaart te brengen. Onderstaande figuur voorziet hierin en toont alle in de nabije omgeving van het plangebied gelegen risicobronnen. Deze zijn slechts een indicatie van alle potentiële gevaren in het kader van externe veiligheid in de nabijheid.



Uitsnede digitale risicokaart met aanduiding plangebied (blauwe cirkel) bron: www.atlasleef-omgeving.nl

- [1] Buisleiding, W-518-01;
- [2] Risicovolle inrichting, Zwembad De Hooghe Waerd;
- [3] Buisleiding, DPO-208;
- [4] Transportroute weg, A2 (U15);
- [5] Risicovolle inrichting, BP De IJssel;
- [6] Risicovolle inrichting, Skibaan Nieuwegein;
- [7] Risicovolle inrichting, Coöperatie De Nedereindse Berg;
- [8] Transportroute weg, autosnelweg A2 (U84).

In het onderzoek externe veiligheid¹⁰ is gekeken naar de volgende aspecten, die van invloed kunnen zijn op het plangebied, op maximaal 1,5 kilometer afstand:

- risicovolle inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg.

Uit de inventarisatie van nabije risicobronnen blijkt het volgende:

- de ontwikkellocatie bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, watertrajecten en/of spoortrajecten;

¹⁰ SAB. Externe veiligheid, IJsselstein Ruimtevaartbaan. 210231.01, 13 november 2023.

- de ontwikkellocatie bevindt zich binnen het invloedsgebied van één gasleiding. Een nader onderzoek is derhalve vereist;
- de ontwikkellocatie bevindt zich binnen het invloedsgebied van wegtraject auto-snelweg A2 (U15 en U84), maar valt buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone), derhalve kan hierbij worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Voor de nabij gelegen gasleiding W-518-01 was uitvoering van een groepsrisicoberekening vereist. Hieruit blijkt dat zowel in de huidige situatie evenals in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Ondanks dat het plangebied grotendeels binnen de 100%-letaliteitszone ligt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, gezien het gegeven dat het groepsrisico minder dan 10% toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Tevens ligt de locatie in het invloedsgebied van de autosnelweg A2 (wegtraject U15 en U84), maar valt buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone), derhalve kan hierbij worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de vigerende veiligheidsplannen van de gemeente IJsselstein en de Veiligheidsregio en de daarin gemaakte keuzes.

Fakkelbrand

Een mogelijke spontane breuk van een aardgasleiding is niet te verwachten. Een breuk wordt meestal door externe factoren, zoals graafwerkzaamheden, veroorzaakt. Het ontsnappende gas zal ontsteken en hierdoor ontstaat een fakkelbrand, met als effecten warmtestraling en rook.



Scenario fakkelbrand (Bron: scenarioboeken.nipv.nl)

Giftige wolk

Een giftige plas ontstaat doordat de tank van de tankwagen openscheurt na bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor stroomt een groot deel van de giftige vloeistof in korte tijd uit. De giftige vloeistof verspreidt zich over de grond, dampt uit en vormt een giftige wolk. De wolk verspreidt zich snel met de wind mee.



Scenario giftige wolk (bron: scenarioboeken.nipv.nl)

Beheersbaarheid / bestrijdbaarheid

Allereerst is het voor de bestrijdbaarheid van een ramp of zwaar ongeval van belang om de aanrijdtijden van de brandweer voor het plangebied te inventariseren. Vanuit de brandweerkazerne IJsselstein is de locatie binnen 5 minuten te bereiken, vanuit de brandweerkazerne Nieuwegein-Noord binnen 7 minuten. Het plangebied is vanaf te Ruimtevaartbaan te bereiken en via de weg ten noorden van het plangebied langs de Nedereindse Plas. Indien aan beide zijdes een opstelplaats gerealiseerd wordt is de bereikbaarheid beter. Geconcludeerd wordt dat het plangebied en diens directe omgeving goed bereikbaar is voor de brandweer. Tevens zijn zowel de gasleiding evenals het wegvak vanuit de brandweerkazernes binnen circa eenzelfde tijd bereikbaar, echter kenmerken zich deze risicobronnen deels als moeilijk benaderbaar voor hulpdiensten. Een verantwoordelijkheid die primair bij de eigenaar van de gasleiding c.q. de wegbeheerder en de Veiligheidsregio ligt. De Veiligheidsregio adviseert ook om de aardgasleiding af te dekken met kunststofplaten om de kans op een fakkelbrand te verkleinen.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid bij het toxische scenario worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Ten aanzien van het brandbare scenario, zet de brandweer eveneens in op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich ook dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied.

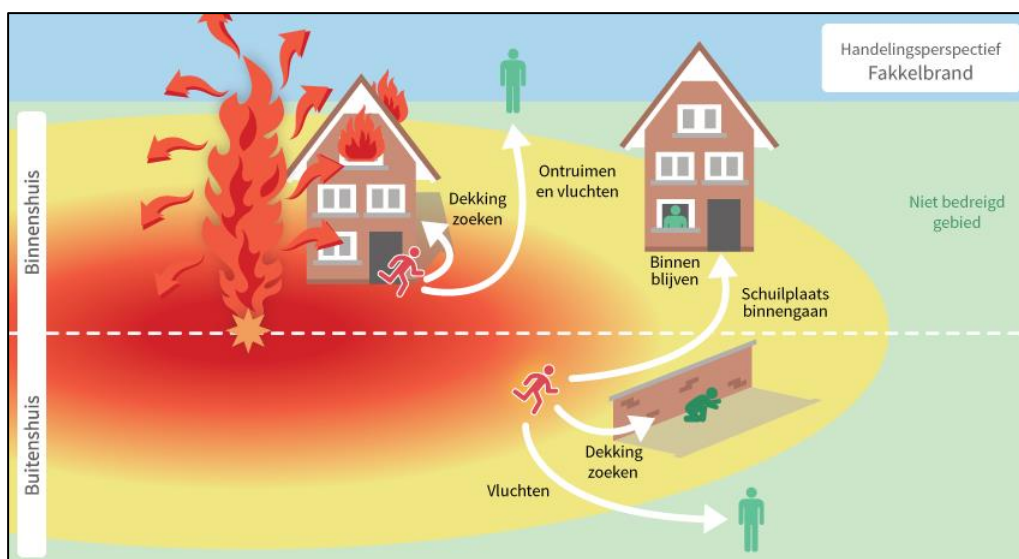


Verloop bij grootschalig brandweer optreden (Bron: scenarioboeken.nipv.nl)

Wel is het van belang dat zich in het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen bevinden. De Veiligheidsregio Utrecht adviseert dan ook om contact op te nemen om de bereikbaarheid en blusvoorzieningen te optimaliseren. Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het plangebied is hierbij van essentieel belang. Voor het redden en het verlenen van eerste hulp aan slachtoffers is het van belang dat een opstelplaats toegankelijk is in de directe omgeving van het incident voor het optreden van de hulpdiensten. Het huidige planvoornemen kent een eenzijdige aanrijdroute. Bij een fakkelbrand is deze aanrijdroute mogelijk niet beschikbaar en kan dit een knelpunt vormen voor de aanrijdroute van de hulpdiensten. Zodoende is een calamiteiteninrit voor de hulpdiensten wenselijk, zodat tweezijdig aangereden kan worden naar de incidentlocatie. Voor hulpdiensten is het goed kunnen bereiken en verlaten van het incident met eigen materiaal en eigen personeel van cruciaal belang. Om de bereikbaarheid nader te kunnen beoordelen, krijgt de VRU graag inzicht in een stedenbouwkundigplan. Met deze informatie kunnen wij maatwerk toepassen in het plangebied om de bereikbaarheid van de hulpdiensten te optimaliseren en borgen. Denk hierbij aan verkeersaders, bieden van onbelemmerde doorgang, erftoegangswegen en doodlopende wegen.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.



Handelingsperspectief scenario fakkelbrand (Bron: scenarioboeken.nipv.nl)

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen en/of er een explosie plaatsvindt, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert.

Bij het genoemde toxische incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Immers, schuilen binnen de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit te overleven. Om schuilen binnen de nieuwbouw tijdens een toxisch scenario mogelijk te maken dient het ventilatiesysteem mechanisch en handmatig uitgeschakeld en afgesloten te kunnen worden. Schuilen binnen de locatie is mogelijk binnen de nieuwbouw, zeker gezien het feit dat de bebouwing als gevolg van de hedendaagse energieprestatie-eisen goed geïsoleerd is en derhalve voldoet aan de nodige veiligheidseisen. Echter, ook vluchtwegen van de bron af, in dit geval in westelijke richting naar de westzijde van IJsselstein, behoren tot de mogelijkheden om de zelfredzaamheid te vergroten.

Ten behoeve van het brandbare scenario is vluchten het meest realistische handelingsperspectief. Aangezien de hogedruk aardgastransportleiding door het plangebied loopt is schuilen binnen het plangebied niet aan te raden. Echter om schuilen binnen de gebouwen in het plangebied beter mogelijk te maken kunnen maatregelen worden overwogen. Brandwerende maatregelen die beschermen tegen een brand buiten het gebouw voorkomen of vertragen dat een gebouw in brand raakt. Daardoor worden personen in een gebouw beschermd en hebben deze personen meer tijd een goed moment te kiezen om uit het gebouw te vluchten. De veiligheidsregio Utrecht adviseert om gebouwen buiten de 100%-letaliteitzone, dus op meer dan 50 meter, te voorzien van bouwkundige maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn brand- en hittewerende beglazing en dakpannen. Binnen 50 meter van de buisleiding zullen deze maatregelen niet afdoende zijn om de effecten van een calamiteit te verminderen. Des te meer adviseert de Veiligheidsregio Utrecht om ruime, duidelijke vluchtwegen zowel aan de noord- als de zuidzijde van het plangebied te realiseren en extra aandacht te geven aan communicatie met de bewoners over handsperspectieven.

Conclusie

Op basis van de risicoanalyse is gebleken dat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van hogedruk aardgastransportleiding W-518-01 en de autosnelweg A2. Voor de gasleiding is een berekening van het groepsrisico uitgevoerd en is gebleken dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden of toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Binnen de belemmeringenstrook (4 meter aan weerszijde van het hart van de buisleiding mogen geen bouwwerken worden bestemd). Buiten de 100%-letaliteitszone raadt de Veiligheidsregio aan om bouwkundige maatregelen te treffen tegen het verspreiden van secundaire branden. Binnen de 100%-letaliteitszone zal dit niet afdoende zijn.

Ten opzichte van de autosnelweg A2 ligt het plangebied buiten de meest relevante zone voor het groepsrisico. Derhalve is het groepsrisico beperkt verantwoordt ten aanzien van beide risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De Veiligheidsregio Utrecht is in de gelegenheid gesteld een advies over dit plan te kunnen uit te brengen. Het advies is verwerkt in de rapportage externe veiligheid.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.7 Water

Beleid

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen;
2. een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart;
3. een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1. klimaatadaptatie;
2. waterveiligheid;
3. zoetwater;
4. grondwater;
5. scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal IenW binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

Regionaal Bodem- en waterprogramma Utrecht 2022-2027

Het Regionaal Bodem- en waterprogramma (RWBP) 2022 – 2027 Provincie Utrecht is op 14 december 2021 vastgesteld. In het Provinciaal Bodem- en waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Utrecht.

Ten eerste zijn er een aantal overkoepelende thema's voor bodem en water uitgelegd:

- een duurzaam ondergrondgebruik: Het is belangrijk voor mens en dier in een geschikte leefomgeving te kunnen leven. De ondergrond wordt steeds meer gebruikt (drinkwater, bodemenergie...). Daarom vraagt deze ontwikkeling om samen met betrokkenen te gaan werken. Elk project is maatwerk;
- een circulaire economie maakt deel uit van de beleidskeuzes. De ambitie is onder andere om te gaan innoveren met verkenning naar een circulair watersysteem in de provincie, met zo weinig mogelijk afval.

Verder is het plan onderverdeeld in zes deelprogramma's:

1. *schoon oppervlaktewater*: Dit programma draait om de bescherming van biodiversiteit. De principe wijst 'waterparels' aan om wateren met specifieke soorten te beschermen. Daarnaast is een goede kwaliteit van oppervlaktewater van belang voor vele gebruiksfuncties;
2. *schone bodem en grondwater*: Het programma draait om het beperken van verontreinigende stoffen en het voorkomen van achteruitgang van de toestand van alle grondwaterlichamen. Schoon water is ook belangrijk voor mensenconsumptie;
3. *bodem: kwaliteit, vruchtbaarheid, aardkundige waarden en ontgrondingen*: Dit programma vooral een administratief punt over taken en rollen in de transitie naar (en na) de Omgevingswet. Kennisontwikkeling en kennisdeling zijn onder andere belangrijke opgaven. Verder focust het beleid zich op het faciliteren van kringlooplandbouw en de borging van de aardkundige waarden in de ruimtelijke ontwikkelingen. Tot slot wordt er randvoorwaarden opgesteld aan delfstoffenwinning;
4. *voldoende water en voorkomen wateroverlast*: Het programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let de provincie op de hoeveelheid :goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte;
5. *waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem;
6. *energie uit bodem en water*: De provincie wil zich inzetten op ondergrondenenergie (aquathermie en ondiepe bodemenergie...) mits de netwerken optimaal benut zullen worden en mits het verantwoord is voor mens, bodem, water en milieu.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. De provincie is ook onderverdeeld in deelgebieden. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Utrecht.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het

onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken, Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Op 22 december 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

- zuiver afvalwater: Bij dit programma speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol met oog voor circulaire economie en energieneutraliteit;
- robuust en gezond watersysteem: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op het tegengaan van de bodemdaling, het bevorderen van biodiversiteit en een gezond (grond)water;
- waterveiligheid: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.

Het programma is, naast deze thema's; in verschillende deelgebieden uitgewerkt. De aanpak en de visie per deelgebied zijn toegelicht om de opgaven op te kunnen pakken.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Toetsing

Met onderhavig plan wordt aan de rand van stedelijk gebied 81 woningen gerealiseerd. Het plangebied wordt omsloten door watergangen. Voor het plan is de digitale watertoets¹¹ doorlopen. Daaruit volgt dat het plan waterschapsbelangen raakt doordat de plangrens in de beschermingszone ligt en dat er een ontsluiting moet worden gerealiseerd over een primaire watergang. Dit zal in overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden moeten.

¹¹ Digitale Watertoets, doorlopen op 1 september 2023.



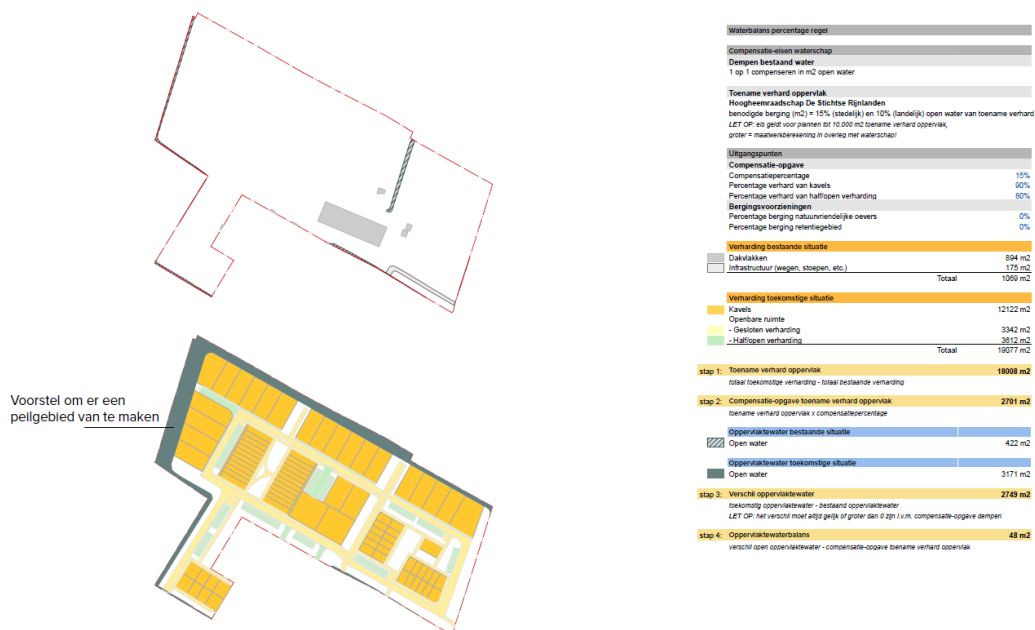
Legger Oppervlakte water Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

In voorgaande afbeelding is de legger weergegeven met daarin rood omkaderd het plangebied. In de afbeelding is te zien dat het plangebied aan de noord- oost en west- zijde wordt begrenst door tertiair oppervlaktewater met een tertiaire natte profiel (groen). Aan de zuidzijde is er sprake van primair oppervlakte water met primaire natte profiel (blauw) en een beschermingszone A (roze). Binnen de beschermings- zone wordt niet gebouwd. Er zal wel een extra duiker geplaatst worden in het primaire oppervlakte water om de ontsluiting mogelijk te maken.

Toename verhard oppervlak

Met onderhavige ontwikkeling wordt diverse verhard oppervlak aangelegd in de vorm van bebouwing, erfverharding, ontsluitingswegen en parkeergelegenheid. Daarnaast wordt er ook bestaande bebouwing gesloopt. Totaal zal er ongeveer 18.000 m² aan verhard oppervlak toegevoegd worden. Er is een waterbalans opgemaakt in werkdo- cument 'Water'¹². De waterbalans is navolgend weergegeven.

¹² IMOSS. Water, Ruimtevaartbaan IJsselstein. 22186-T, 08 november 2023.



Zoals uit de waterbalans naar voren komt wordt er voldoende water gecompenseerd.

Steigers

Aan de waterzijde zijn steigers gesitueerd. De steigers zijn vergunningsplichtig en mogen het onderhoud niet bemoeilijken.

Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit van het oppervlakte water te bevorderen worden waar mogelijk natuurvriendelijke oevers aangelegd.

Riolering

Bij de nieuwbouw wordt hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd. Het afvalwater zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving.

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk anders zijn. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin is uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 16 liter per dag geproduceerd per persoon. Op basis van maximaal 81 woningen en een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,12 personen/woning, wordt uitgegaan van 172 bewoners. Dit betekent dat er dus $172 \times 120 \text{ liter} = 20.640 \text{ liter}$ per dag wordt geloosd. Dit komt overeen met een toename van circa $20,64 \text{ m}^3/\text{dag}$. De berekening is gebaseerd op basis van gemiddelden en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

Klimaatadaptatie/Verdroging

Een van de effecten van klimaatverandering is dat er vaker langere periodes zijn van droog en warm weer, alsmede nattere periodes met hevige regenval. Hierom is het wenselijk om tijdens droge dan wel natte periodes water vast te kunnen houden in de openbare ruimte. In dat geval moet er wel een mogelijkheid zijn tot infiltratie.

Wel blijft er een kleine kans op overstromingen in het gebied. Hierom wordt aanbevolen om zo klimaatadaptief mogelijk te bouwen, en zo mogelijke toekomstige schade te mitigeren. Een verhoogd vloerpeil t.o.v. de weg, kruipruimteloos bouwen, en een zo groen mogelijk (onverhard) perceel zijn voorbeelden om wateroverlast te voorkomen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing quick scan natuur

Vanwege onderhavige ontwikkeling waarbij een agrarisch erf met bijbehorende graslanden wordt herontwikkeld, is het noodzakelijk om vanuit de ecologie te onderzoeken of met de ruimtelijke ontwikkelingen die het plan toestaat sprake is van overtreding van de geldende natuurwet- en regelgeving. In een quick scan¹³ is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aanwezig of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied Uiterwaarden lek op circa 6 kilometer afstand van het plangebied ligt. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen echter op voorhand uitgesloten. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel dient in het kader van stikstof een AERIUS-berekening uitgevoerd te worden. Het aspect stikstof wordt behandeld in paragraaf 4.9.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze

¹³ SAB. Quick scan natuur, IJsselstein Ruimtevaartbaan. 210231.01, 31 augustus 2023.

soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Mogelijk zijn ook nestplaatsen en/of essentieel leefgebied aanwezig van huismus, gierzwaluw, buizerd, roek, havik, sperwer, boomvalk, ransuil en steenuil. Nestplaatsen van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Om hierover duidelijkheid te krijgen dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien nestplaatsen of essentieel leefgebied van deze soorten aanwezig blijken, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk

Verder zijn mogelijk beschermde elementen zoals verblijfplaatsen en/of essentieel leefgebied van vleermuizen, bunzing, hermelijn, wezel, boommarter, steenmarter, das, ringslang, alpenwatersalamander, rugstreeppad en eekhoorn aanwezig. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien verblijfplaatsen aanwezig blijken, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Beschermde houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Vervolgstappen

- houd rekening met de zorgplicht;
- houd rekening met broedende vogels;
- laat nader onderzoek uitvoeren naar buizerd, roek, havik, sperwer, boomvalk, ransuil, steenuil, bunzing, hermelijn, wezel, boommarter, steenmarter, eekhoorn, das, ringslang, alpenwatersalamander, rugstreeppad en vleermuizen;

Toetsing nader onderzoek

p.m. nader onderzoek

Conclusie

Het nader onderzoek moet aantonen of er beschermde soorten aanwezig zijn en of er mitigerende maatregelen getroffen moeten worden.

4.9 Stikstof

Algemeen

Op grond van de Wet natuurbescherming worden soorten en habitattypen in Natura 2000-gebieden beschermd waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd. Hieruit volgt dat een project of plan niet mag leiden tot negatieve effecten op de instandhoudings-doelstellingen. In veel Natura 2000-gebieden is door een overbelasting van stikstof (stikstofoxiden en ammoniak) een knelpunt aanwezig bij de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen. Nieuwe ontwikkelingen, die een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben, kunnen hierdoor “significante negatieve effecten” hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen. Effecten van een plan of een project op de stikstofdepositie kunnen ontstaan tijdens de realisatie - en/of de gebruiksfase. Met het rekenmodel AERIUS-Calculator kan de stikstofdepositie (mol N/ha/jaar) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkeling worden berekend. Voor het berekenen van de stikstofdepositie worden in het rekenmodel de emissies van stikstof in de verschillende bronnen ingevoerd. Het rekenmodel berekent vervolgens de verspreiding van deze stikstofemissies en de stikstofdepositie binnen de Natura 2000-gebieden op stikstofgevoelige habitattypen en stikstofgevoelige leefgebieden van soorten.

Toetsing

De aanleg- en gebruiksfase is doorgerekend met het rekenprogramma Aeries, de berekeningen zijn verwerkt in het stikstofonderzoek¹⁴. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Als invoer gegevens is uitgegaan van maximaal 81 nieuwbouwwoningen (gasloos) met bijbehorende verkeersbewegingen.

Aanlegfase

Met de gehanteerde parameters blijkt uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Gebruiksfase

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Eindadvies

Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

¹⁴ SAB. Onderzoek stikstofdepositie IJsselstein, Ruimtevaartbaan. 210231.01, 14 november 2023.

4.10 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Binnen het plangebied is een dubbelbestemming archeologie en een gebiedsaanduiding archeologie opgenomen. De met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en instandhouding van archeologische waarden, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen. Op de gronden, gelegen buiten de aangegeven bouwvlakken, mogen slechts worden gebouwd mits de archeologische belangen zich daartegen niet verzetten. Het is verboden om bodem verstorende werkzaamheden uit te voeren die een oppervlakte van meer dan 100 m² beslaan op een grotere diepte dan 30 cm. Om af te wijken van het bovenstaande dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.

Buiten de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' bevat het plangebied de gebiedsaanduiding 'archeologisch waardevol gebied – 2'. Binnen deze aanduiding is het verboden om bodem verstorende werkzaamheden uit te voeren die een oppervlakte van meer dan 2.500 m² beslaan op een grotere diepte dan 200 cm. Om af te wijken van het bovenstaande dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.

Onderhavige ontwikkeling zal de bodem zodanig verstoren dat de archeologische waarde van het terrein vastgesteld moet worden. Zodoende is er een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd¹⁵.

De vraagstelling van het onderzoek luidt: hoe kan rekening gehouden worden met eventuele archeologische resten bij de voorgenomen ontwikkeling? Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA, protocollen 4002 en 4003. Voor het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied.

Het plangebied ligt in het archeologisch landschap 'Rijn-Maasdelta', in de landschapszone overstromingsvlakte. Ter hoogte van het plangebied ligt de Wiersch beddinggor-del uit het Neolithicum en een crevasse uit periode IJzertijd tot en met Vroege

¹⁵ Bureau voor Archeologie. Bureau- en inventariserend veldonderzoek Ruimtevaartbaan, IJsselstein. Rapport 1366, 14 september 2023.

Middeleeuwen. De archeologische verwachting in het plangebied hangt samen met deze landschappelijke ligging. Op de Wiersch beddinggordel kunnen archeologische resten uit het Neolithicum aanwezig zijn. Op de crevasse-afzettingen kunnen archeologische resten uit de periode IJzertijd tot en met Vroege Middeleeuwen aanwezig zijn.

In het plangebied zijn zestien boringen gezet. De maximale boordiepte is 500 cm -mv. De boringen bevestigen de aanwezigheid van de Wiersch beddinggordel. De top van de oeverafzettingen van deze beddinggordel ligt op 390 cm -mv (-342 cm NAP). Op deze oeverafzettingen liggen afwisselend veen, komafzettingen en crevasse-afzettingen. De crevasse-afzettingen worden onderverdeeld in twee stratigrafische niveaus waarvan het ondiepste niveau het belangrijkste is. De top van deze fase 2 crevasse-afzettingen ligt tussen 110 en 220 cm -mv (-51 en -164 cm NAP).

Het onderzoeksbureau adviseert met deze archeologisch relevante niveaus rekening te houden door graafwerkzaamheden tot in deze niveaus te vermijden, rekening houdend met een veiligheidsmarge van 30 cm. Dat betekent dat aanbevolen wordt om niet dieper dan 80 cm -mv en -21 cm NAP te graven in het zuiden en westen van het plangebied. Zie de figuur achterin dit rapport voor de ligging van deze zone. In aanvulling daarop wordt aanbevolen om in het hele plangebied graafwerkzaamheden tot 360 cm -mv (-312 cm NAP) te vermijden. Daarnaast wordt aanbevolen om het eventuele funderingspalenplan archeologie vriendelijk te ontwerpen.

Als wel tot in de archeologisch relevante niveaus wordt gegraven, dan wordt aanbevolen te bepalen of archeologische resten aanwezig zijn door het uitvoeren van een booronderzoek in de karterende fase.

Dit onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente IJsselstein.

Archeologische waarden in onderhavig bestemmingsplan

Naar aanleiding van het archeologisch onderzoek worden de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie - 3' en 'Waarde Archeologie - 4' opgenomen. De regels voor de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 3' en 'Waarde Archeologie - 4' worden één op één overgenomen uit bestemmingsplan 'Achterveld en omgeving'. Daarbij kan vervolgens de dieptegrens vanaf waar archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is opgerekt worden op basis van de resultaten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek. Bij de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie -3' is de grens van 30 cm beneden maaiveld opgerekt naar 80 cm beneden maaiveld. Bij de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – 4' is deze grens opgerekt naar 390 cm beneden maaiveld.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde 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.

Toetsing

Voor de toetsing is de cultuurhistorische waardenkaarten van de provincie Utrecht geraadpleegd. Op deze kaarten is de locatie gelegen in het agrarisch cultuurlandschap. De locatie maakt onderdeel uit van het strookontginningslandschap. De locatie is geclassificeerd als terrein (klasse 1), verkaveling (klasse 2) en strookverkaveling (klasse 3). Met onderhavig ontwikkeling wordt een agrarische functie omgevormd tot een woonbuurt met 81 woningen. Dit kan de waarden van het agrarisch cultuurlandschap schaden. Echter, met de aanleg van de Nedereindse Plas is de relatie tussen IJsselstein en de open polder voorgoed verstoord. Het agrarisch perceel wordt gezien als een stukje niemandsland dat ruimtelijk noch deel uitmaakt van IJsselstein, noch deel uit maakt van het recreatiegebied rondom de Nedereindse Plas. De herontwikkeling van 't Veld zal voorzien in een meer logische en een heldere ruimtelijke relatie tussen IJsselstein en de Nedereindse Plas. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt doordat een gebiedsvreemde agrarische functie wordt ingewisseld voor stedelijke functies die zorgen voor een goede overgang tussen het stedelijk gebied en de Nedereindse Plas. Door de nieuwe recreatieve functies wordt de bestaande recreatiewaarde van de Nedereindse Plas versterkt, maar wordt de recreatiefunctie ook meer in verbinding gebracht met de rest van IJsselstein. Daarnaast wordt onder meer met de verbreding van de IJsselwetering en het versterken van het wandelnetwerk gewerkt aan de versterking van de ruimtelijke structuren, kwaliteiten en waarden van het gebied. Al met al is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met het relevante beleid.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.12 Verkeer en parkeren

Algemeen

Met het onderhavig plan worden 81 koop- en huurwoningen gerealiseerd ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf aan de rand van IJsselstein. In het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein', dat is vastgesteld op 12 december 2022, is bepaald dat de gemeente IJsselstein de parkeernormen binnen het 'Beleidsplan Parkeren' hanteert. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van de kencijfers van CROW 381. Volgens de stedelijkheidsgraad van het CBS valt de gemeente IJsselstein onder 'matig stedelijk' gebied. Verder is de planlocatie gelegen in 'rest bebouwde kom'. Daarnaast is het volgende woningbouwprogramma gehanteerd:

Woning typologieën	Aantal
Huur, huis, sociale huur	24
Koop, huis, tussen/hoek	32
Koop, huis twee-onder-een-kap	20
Koop, huis, vrijstaand	5

Parkeren

In het 'Beleidsplan Parkeren' zijn in de bijlage de te hanteren parkeernormen van IJsselstein opgenomen. Het benodigde aantal auto parkeerplekken wordt bepaald per woning, hierbij is de maximale norm gehanteerd. In de onderstaande tabel zijn de normen aangegeven per type woning.

Woning typologieën	Woning typologieën 'Beleidsplan Parkeren'	Parkeernormen
Huur, huis, sociale huur (24)	Sociale huurwoningen	1,5
Koop, huis, tussen/hoek (32)	Woning midden	1,9
Koop, huis twee-onder-een-kap (20)	Woning midden	1,9
Koop, huis, vrijstaand (5)	Woning midden	1,9

Dit leidt tot de volgende parkeerbehoefte:

24 x sociale huurwoningen (1,5)	= 36 parkeerplaatsen
57 x woning midden (1,9)	= 108,3 parkeerplaatsen

Totaal 36 + 108,3 = 144,3 parkeerplaatsen.

Het merendeel van de parkeerplaatsen zal worden gerealiseerd binnen het openbaar gebied van het plangebied, in totaal 106 parkeerplaatsen. Daarnaast worden 25 woningen voorzien van een dubbele oprit met garage, welke conform het parkeerbeleid meetellen voor 1,8 parkeerplaatsen per woning. Zodoende worden er op eigen terrein (25 x 1,8) 45 parkeerplaatsen gerealiseerd, wat zorgt voor een totaal aantal van (45 + 106) 151 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente IJsselstein. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

Verkeer

Voor de verkeersgeneratie van de woningen is uitgegaan van de kencijfers van CROW 381. Zoals benoemd valt de gemeente IJsselstein onder 'matig stedelijk' gebied en ligt de planlocatie binnen 'rest bebouwd kom'. De onderstaande tabel geeft het aantal verkeersbewegingen weer per type woning:

Woning typologieën	Verkeersbewegingen
Huur, huis, sociale huur (24)	5,3
Koop, huis, tussen/hoek (32)	7,5
Koop, huis twee-onder-een-kap (22)	8,2
Koop, huis, vrijstaand (5)	8,6

Dit leidt tot de volgende verkeersgeneratie:

24 x sociale huur (5,3)	= 127,2 verkeersbewegingen
32 x koop, tussen/hoek (7,5)	= 240 verkeersbewegingen
20 x koop, twee-onder-een-kap (8,2)	= 164 verkeersbewegingen
5 x koop, vrijstaand (8,6)	= 43 verkeersbewegingen

Totaal $127,2 + 240 + 164 + 43 = 574,2$ verkeersbewegingen, afgerond 575 verkeersbewegingen per etmaal.

Toekomstige intensiteiten

In de toekomstige situatie zullen er dus afgerond 575 verkeersbewegingen per etmaal bijkomen. Deze toename wordt volledig opgevangen door de Ruimtevaartbaan. Echter, een deel van het verkeer wordt afgewikkeld via De Baan en een ander deel via de Europalaan. Op basis van de huidige intensiteiten, de toegankelijkheid en functie die beide ontsluitingswegen hebben, is een inschatting gemaakt van de verdeling. Vanwege de kortere route richting A2 en N210, wordt verwacht dat 60% van het verkeer richting de Europalaan en 40% richting De Baan wordt afgewikkeld. Bij de toename in intensiteit is ook rekening gehouden met autonome groei richting 2035, gebaseerd op het verkeersmodel. Dat leidt tot de volgende intensiteiten, weergegeven navolgende tabel.

Weg	Motorvoertuigen per werkdagemaal
Ruimtevaartbaan	Ca. 1091
De Baan	Ca. 1.837
Europalaan	Ca. 6.473

Intensiteiten toekomstige situatie (Bron: Verkeersonderzoek Studio Verbinding 2023)

De verwachte toename in de intensiteiten leiden niet tot knelpunten op de uitvalswegen. De intensiteiten zijn, en blijven, onder de maximaal wenselijke capaciteiten van de wegen. Omdat het verkeer zich verdeelt zodra het op de Ruimtevaartbaan uitkomt, zal de daadwerkelijke intensiteit aanzienlijk lager liggen op de gedeeltes ten oosten en westen van de ontsluiting.

Mogelijke ontsluitingen

In het verkeersonderzoek¹⁶ dat is uitgevoerd voor onderhavige ontwikkeling is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke ontsluitingen. In het plan zijn twee mogelijke ontsluitingen opgenomen die het plan ontsluiten voor gemotoriseerd verkeer. Een derde optie voor een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer aan de oostzijde, aansluitend op de Randdijk, is in een eerder stadium al afgefallen. Wel zijn er twee ontsluitingen voor langzaam verkeer aan de noordzijde, een aan de oostzijde en een aan de westzijde opgenomen. Gezien de omvang van het plan en het volume aan woningen is het noodzakelijk om twee ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer te realiseren, in verband met bereikbaarheid (voor hulpdiensten), doorstroming en het ontvlechten van de verkeersstromen en de verschillende verkeersdeelnemers.

¹⁶ Studio Verbinding. Verkeersonderzoek 't Veld, Ruimtevaartbaan, IJsselstein. 6192, 15 september 2023.

De eerste ontsluiting betreft een nieuw te realiseren weg parallel aan het bestaande Aquamarijnpad en de tweede ontsluiting betreft het bestaande fietspad en trottoir parallel aan het Arianehof dat richting de Nedereindse Plas loopt. Tijdens de schouw is gelet op de locaties van deze ontsluitingen.

Aquamarijnpad

De westelijke ontsluiting van 't Veld via de Ruimtevaartbaan is een nieuw te realiseren weg parallel aan het Aquamarijnpad. De ontsluitingsweg zal door middel van een brug over de IJsselwetering heen komen te liggen, direct tegenover de Basishof. In Figuur 5 is het beoogde dwarsprofiel van de ontsluiting weergegeven. Hier is rekening gehouden met een gemengde rijbaan van 4,80 meter breed en een trottoir van 2,10 meter breed. Dit voldoet aan de richtlijnen van het CROW voor een ETW30 voor verkeer in twee richtingen. De totaal benodigde breedte komt daarmee op 6,90 meter. Het trottoir is in het dwarsprofiel op hetzelfde niveau als de rijbaan voorzien. Om voetgangers van het verkeer te scheiden is het advies om het trottoir verhoogd aan te leggen met trottoirband.



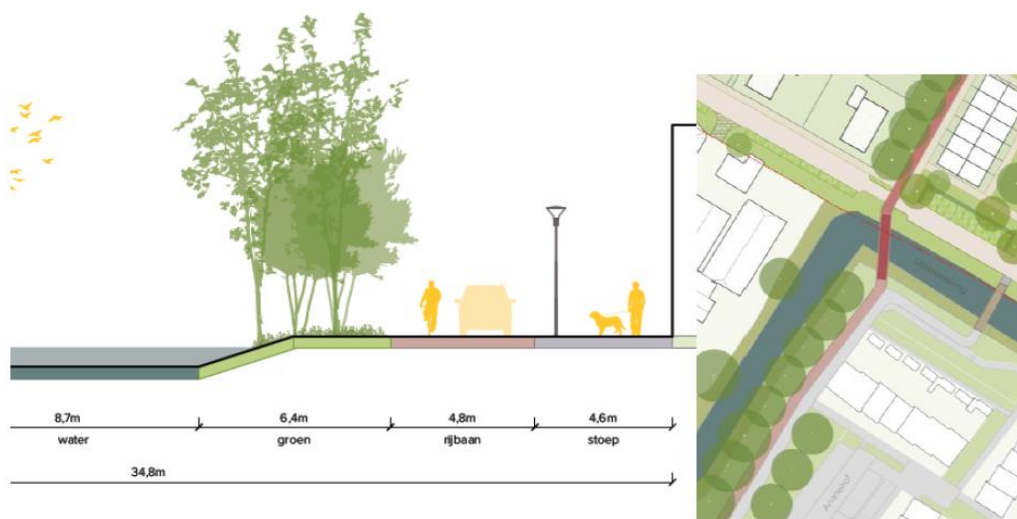
Dwarsprofiel van de westelijke ontsluiting

Doordat een groenstrook (bomenrij) en de IJsselwetering tussen de ontsluiting en het Aquamarijnpad ligt, hebben bewoners hier geen last van het verkeer. Directe lichtinval van het verkeer kan voorkomen worden door struiken, hagen of andere begroeiing op de juiste locaties.

De Ruimtevaartbaan kent een ontsluitende functie voor de hofjes in de wijk IJsselveld, echter is het een ETW30. Binnen een 30-zone in een woonwijk zijn gelijkwaardige kruisingen de richtlijn. De kruisingen op de Ruimtevaartbaan zijn in de huidige situatie deels gelijkwaardig met een kruispuntplateau uitgevoerd. Echter, de meeste hofjes sluiten door middel van een uitritconstructie aan. Omdat de toekomstige ontsluiting een volwaardige weg het plangebied in betreft, luidt het advies om hier een gelijkwaardig kruispunt met plateau te maken. Het zicht voor verkeer op dit nieuwe kruispunt dient zoveel mogelijk onbelemmerd te zijn. Tussen het Aquamarijnpad en de nieuwe ontsluiting ligt op dit moment een punaise om het verkeer te remmen. Deze kan verwijderd worden als op het nieuwe kruispunt een plateau komt te liggen.

Arianehof

De oostelijke ontsluiting van 't Veld via de Ruimtevaartbaan loopt via het al bestaande fietspad en trottoir naast de Arianehof. Om deze weg ook voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk te maken, dient de weg verbreed te worden. Door de beperkte ruimte zal dit ten koste gaan van het groen langs het pad. In Figuur 6 is het beoogde dwarsprofiel weergegeven. Hier is rekening gehouden met een gemengde rijbaan van 4,80 meter breed en een trottoir van 4,60 meter breed. Dit voldoet aan de richtlijnen van het CROW voor een ETW30 voor verkeer in twee richtingen. De totale benodigde breedte komt daarmee op 9,40 meter.



Dwarsprofiel van de oostelijke ontsluiting

In de huidige situatie is de totale breedte van het fietspad en trottoir circa 6,0 meter. De totaal benodigde breedte kan net als de andere ontsluiting beperkt worden tot 6,90 meter. De beoogde breedte van het trottoir kan hierbij ruim gehalveerd worden zonder dat dit kwaliteit inboet voor de voetgangers. Hierdoor kan er meer groen behouden worden.

Op dit moment is de kruising tussen het fietspad en de Ruimtevaartbaan gelijkwaardig. Op het kruispunt ligt een plateau, waarop ook het Satellietpad en de Arianehof zijn aangesloten. Omdat de toekomstige ontsluiting ook hier een volwaardige weg richting het plangebied betreft, is een gelijkwaardige kruising met plateau de meest geschikte oplossing. De Arianehof en het Satellietpad kunnen dan op dezelfde manier aangesloten blijven op het plateau.



Huidige situatie van de mogelijke toekomstige ontsluiting

Het behouden van een fietspad op een ETW30 is niet wenselijk en dit is gezien de beperkte ruimte lastig haalbaar. Fietzers krijgen dus een plek op de rijbaan. Om de huidige fietsroute in stand te houden en de aandacht op het fietsverkeer te vestigen, zijn er twee opties voor de inrichting van de rijbaan:

- een rijbaan in gebakken klinkers in een roodachtige kleur;
- een fietsstraat in rood asfalt, die voldoet aan de inrichtingskenmerken voor een fietsstraat.

De keuze voor een van deze opties is afhankelijk van de te verwachten intensiteiten van het fietsverkeer en de verhouding met de intensiteiten voor gemotoriseerd verkeer. Een fietsstraat is pas aan te bevelen als er minstens zoveel fietsers als auto's rijden. Bij inrichting als fietsstraat is het daarbij ook aan te bevelen om éénrichtingsverkeer te overwegen, zodat er meer ruimte is voor de fietser en de kans op conflicten minder groot is.

Daarnaast kan er nog extra aandacht worden gevestigd op de fietser die de Ruimtevaartbaan oversteeft, door het rode asfalt van het fietspad iets te verlengen richting de Ruimtevaartbaan en dit dus ook met de taludblokken te doen. Hierdoor zien automobilisten eerder dat hier een fietspad ligt. Vanzelfsprekend blijven de waarschuwingsborden J24 met onderbord OB02 + OB503 aan beide kanten van het kruispunt gehandhaafd. Om overlast van koplampen te voorkomen kan hogere begroeiing op de juiste plekken in het groen een oplossing bieden, mits dit niet het zicht belemmerd.

Voorkeursvariant ontsluiting

Om tot een voorkeursvariant te komen zijn beide varianten naast elkaar gezet en zijn de voor- en nadelen op een rij gezet. Voor de complete uiteenzetting wordt verwezen naar de memo 'voorkeursvariant ontsluiting woningbouwinitiatief Ruimtevaartbaan ('t Veld)'¹⁷.

Uit het verkeersonderzoek komt naar voren dat de keuze van de opties afhankelijk is van de te verwachten intensiteiten van het fietsverkeer en de verhouding met de intensiteiten voor gemotoriseerd verkeer. In 2019 hebben er metingen plaatsgevonden op het fietspad nabij het Arianehof, hier waren 862 fietsers geteld per etmaal, op een werkdag. Dit betreft 7,5% van de totaal aantal regionale fiets in IJsselstein. Met de nieuwe en verbeterde fietsverbinding is de verwachting dat dit aantal zal gaan groeien. De verwachte verkeersgeneratie van gemotoriseerd verkeer vanuit de nieuwe ontwikkeling is gemiddeld 591 verkeersbewegingen per etmaal (bron Rapportage verkeersonderzoek Studio Verbinding 2023). Het aantal fietsers is dus meer dan het aantal auto's en zal naar verwachting nog verder gaan groeien.

Op basis van de uiteenzetting en het voorgenoemde wordt de voorkeur gegeven voor:

Variant A: ontsluiting autoverkeer nabij Aquamarijnpad.

De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- het ontstaan van een 'klein' gelijkwaardig kruispunt(plateau) met vier concrete taken;
- het fietspad met veel fietsers blijft vrijgehouden van autoverkeer (veiligheid).

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

¹⁷ Gemeente IJsselstein. Memo: voorkeursvariant ontsluiting woningbouwinitiatief Ruimtevaartbaan ('t Veld).

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren; en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;

- 2 via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2);
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld;
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels;
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het

bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden, wegen, uit/inritten, verhardingen en parkeervoorzieningen en bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor, tuinen, boomgaarden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het verkeer. Tevens zijn de gronden bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, reclame-uitingen en water.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding, ter plaatse van de aanduiding 'steiger' zijn tevens aanlegsteigers en vlonders toegestaan en ondergeschikt groen, bruggen, dammen en duikers.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, met dien verstande dat daar waar de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is weergegeven het maximaal aantal weergegeven wooneenheden is toegestaan, niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, parkeren op eigen erf, water en voorzieningen voor de waterhuishouding met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

Hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding; 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd', 'specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd 1', specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd 2' en 'gestapeld' mag uitsluitend het aangeduide type worden gebouwd, met dien verstande dat daar waar twee aanduidingen zijn weergegeven ook beide aangeduide type mogen worden gebouwd.

Leiding - Gas

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het onderhoud en instandhouding van ondergrondse leidingen voor gastransport. De hartlijn van de leiding voor gastransport is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – gas'.

Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en instandhouding van archeologische waarden, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen. Op de gronden, die bestemd zijn als 'Waarde - Archeologie 3' mogen slechts worden bebouwd, mits de archeologische belangen zich daartegen niet verzetten.

Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en instandhouding van archeologische waarden, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen. Op de gronden, die bestemd zijn als 'Waarde - Archeologie 4' mogen slechts worden bebouwd, mits de archeologische belangen zich daartegen niet verzetten.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld wordt van een toelichting waarin inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, anders is sprake van een oneigenlijke bestemming. Hierna wordt inzicht gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Het plan zelf wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van de ontwikkeling van de locatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening en de anterieure exploitatieovereenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

De kosten voor de sanering van de druppelzones van de bestaande agrarische bebouwing wordt gedekt door de eigenaar van de agrarische bebouwing.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader wordt het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

6.2.1.1 Omgevingstafel 5 juli 2023

Provincie Utrecht

De Provincie Utrecht was aangesloten bij de omgevingstafel en daaruit is de navolgende reactie gekomen:

- De locatie is grotendeels buitenstedelijk. Dan geldt artikel 9.13 van onze interim omgevingsverordening (groen evenwichtig mee laten groeien). Om hier nadere duiding aan te geven, hebben we een handreiking nieuwe woongebieden opgesteld. Deze is inmiddels (4 juli) door GS vastgesteld. Ik zou de initiatiefnemer en gemeente aanraden om in een vroeg stadium het gesprek met de provincie (Groen Groeit Mee) aan te gaan. Het is een locatie die in de Interim Omgevingsverordening (IOV) als recreatiezone staat aangegeven. Het is van belang om de versterking van de recreatieve waarden in de plannen mee te nemen.
- Uitbreiding locatie groen groeit mee.
- Wat gaat deze wijk betekenen om het buitengebied mooier te maken.
- Recreatieve structuur versterken
- Parkeernorm liefst autoloos

In hoofdstuk 2 is 'Groen Groeit Mee' opgenomen waarbij is aangegeven hoe hier mee om gegaan wordt en welke aspecten terugkomen in onderhoudsplan. Daarnaast is in hoofdstuk 2 ingegaan op het versterken van de recreatieve structuur.

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Evenals de provincie was ook Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden aangesloten bij de omgevingstafel. Daarbij zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

Waterbeheerplan stroomopwaarts, handboek water in ruimtelijke plannen

Voor dit plan geven wij een ja mits advies.

- Er is voldoende ruimte om een goed watersysteem aan te leggen.
- Er wordt voldoende water aangelegd dus waarschijnlijk een kleine kans op wateroverlast.
- Wel zorgt de huidige inrichting nog niet voor goede waterkwaliteit en zijn er aandachtspunten voor het toekomstig beheer en onderhoud.
- Woningen/steigers die in het water staan zijn water vergunningplichtig en mogen het onderhoud niet bemoeilijken.

Hoe wel:

- Zorgen voor een goede doorstroming van het water zonder inhammen maar het water als geheel breder maken. Flauwe natuurvriendelijke oevers toepassen
- Graag praat het waterschap in detail door over het watersysteem (waterpeilen duikers bruggen) en hoe het onderhouden gaat worden.
- Ook moet er een rioleringsplan worden gemaakt dat wordt afgestemd met gemeente en waterschap.

De waterparagraaf is uitgebreid met een waterplan waarin ook een waterbalans is opgenomen. Tevens is benadrukt dat de steigers die in het water staan vergunningsplichtig zijn.

6.2.1.2 Losse reacties

Provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft op 17 november 2023 per mail haar reactie¹⁸ gedeeld op het voorontwerpbestemmingsplan Ruimtevaartbaan. Van uit het provinciale beleid vinden zij de toevoeging van 81 woningen in verschillende typologieën en segmenten een goede zaak en passend in het provinciaal beleid. Desalniettemin hebben zij een aantal opmerkingen en aandachtspunten ten aanzien van het plan. Dit betreft de volgende aspecten van ons beleid:

1. Groen groeit mee en landschappelijke inpassing;
2. Externe veiligheid;
3. Bodem en water;
4. Natuurbescherming;
5. Mobiliteit;
6. Archeologie;

De diverse opmerkingen zijn daar waar aanpassing benodigd en mogelijk was verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

¹⁸ Reactie Provincie Utrecht 17-11-2023.

GGD Utrecht

De GGD Utrecht heeft in een losse reactie de volgende punten geadviseerd:

- Zoals opgemerkt in het plan, zijn maatregelen nodig om de geluidhinder door het wegverkeer vanaf de A2 te mitigeren. Dit kan gedaan worden door de woningen zo te plaatsen dat er geluidsluwe plekken worden gecreëerd en in te richten met geluidluwe gevels. Het is dan van belang met name de slaapkamers afzijdig van de weg te plaatsen in de woning. Het is belangrijk dat de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald voor de nieuwe woningen. Ook kan er gekeken worden naar bronmaatregelen zoals stil asfalt.
- Bovenstaand advies geldt ook voor de luchtkwaliteit. Gedurende de spits kan de luchtkwaliteit onvoldoende blijken volgens de WHO-advieswaarde door de nabijgelegen A2 en kruispunt met de N210. Het is van belang de nieuw te bouwen woningen zo te bouwen dat rookkanalen niet nodig zijn.
- Rekening te houden met de afstand van de nieuwe woningen en de herontwikkeling van het agrarische erf. Als het gaat om een herontwikkeling met veehouderij, dan rekening te houden met mogelijke geurhinder en het risico op verspreiding van infectieziekten.

De woningen voldoen aan het bouwbesluit. De mogelijke maatregelen zijn aan bod gekomen in het akoestisch onderzoek. De woningen worden zodanig gebouwd dat rookkanalen niet nodig zijn. Het (voormalig) agrarisch erf krijgt een woonbestemming en er zal geen sprake zijn van een herontwikkeling van een veehouderij.

Gasunie

In het plangebied ligt een gastransportleiding die eigendom is van de Gasunie. Op 31 oktober heeft de Gasunie een aantal opmerkingen gemaakt op het voorontwerp.

Verbeelding

Uit de toegestuurde verbeelding blijkt dat er diverse ontwikkelingen geprojecteerd worden over het plangebied. Onze gasinfrastructuur is in beginsel goed ingepast in het plan. Er zijn echter enkele ontwikkelingen die aanleiding geven tot opmerkzaamheid en nader onderzoek. Het gaat om de volgende ontwikkelingen.

- De verbrede watergang met een vermoedelijke brug over dan wel naast onze gasinfrastructuur;
- Ligging van onze gasinfrastructuur in de weg/berm met uitritten;
- Riolering en nutstracé;
- Aan te planten groen in de belemmeringenstrook;
- Maaiveld wijzigingen ter hoogte van het leidingtracé;

De bovenstaande aandachtspunten zijn door de tracébeheerder reeds naar voren gebracht in overleg met de ontwikkelaar van het plangebied.

Planregels

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (of Bevb) is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leidingen en de daarbij behorende belemmeringenstrook weergeeft. Een adequaat artikel 'Leiding-Gas' maakt hier onderdeel van uit. Wij verzoeken u het artikel 'Leiding – Gas' op de volgende punten aan te passen:

1. Aanvullen bestemmingsomschrijving

Wij verzoeken u om aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8.1 sub a toe te voegen dat de aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de voorzieningen horend bij de gasinfrastructuur inclusief belemmeringenstrook.

2. Opnemen adequate regeling afwijken van bouwregels

Wij verzoeken u om artikel 8.3 sub a op de volgende punten aan te passen:

- het woord ‘onevenredig’ te schrappen (dit geldt ook voor het woord ‘onevenredig’ in artikel 8.4.3 sub a);
- met het volgende toetsingskader:
 - dat de veiligheid van de gasleiding mag niet worden geschaad;
 - dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

De aandachtspunten voor de plankaart zijn meegenomen in de verdere planontwikkeling. De aanpassingen in de planregels zijn verwerkt.

Veiligheidsregio Utrecht

De veiligheidsregio Utrecht heeft op 28 november 2023 advies¹⁹ gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied Rijksweg A2 wegtraject U15 en U84, buisleiding met kenmerk W-518-01 waarover/-door transport gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Na bestudering van de toegezonden stukken concludeert de veiligheidsregio dat als gevolg van de geplande ontwikkeling het realiseren van 79 woningen het hoogste groepsrisico per kilometer van de hogedruk aardgas-transportleiding de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

In het advies wordt ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de Rijksweg A2, buisleiding met kenmerk W-518-01 alsmede de mogelijkheden tot zelfredzaamheid in het plangebied in het kader van de verantwoording van het groepsrisico. In de bijlagen van het advies vindt u een toelichting per adviespunt.

De aangebrachte wijzigingen in het ontwerp hebben geen verandering in de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen van de wijk aangetoond. Daarentegen is een aantal zaken uit de vorige adviesbrief opgenomen in de paragraaf 4.6 externe veiligheid van de toelichting van het bestemmingsplan. Echter blijft onduidelijk hoe vaststaand deze zaken zijn en worden deze enkel ter overweging aangehaald. De punten uit het eerdere advies blijven onverminderd van kracht.

De diverse genoemde bouwkundige maatregelen zoals het toepassen van brand- en hittewerende beglazing, afschakelbare ventilatie, het bedekken van de aardgasleiding en het gebruik maken van dakpannen worden meegenomen in de plannen. In het eerder in paragraaf 2.2 genoemde document met kaartlagen en informatie bladen (bijlage 15) is verder ingegaan op calamiteiten, waar de diverse adviezen aan bod komen.

¹⁹ Veiligheidsregio Utrecht. Advies voorontwerpbestemmingsplan Ruimtevaartbaan IJsselstein. 2023-018056, 28 november 2023.

6.2.2 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan zal het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.