

**Gemeente IJsselstein**

## **Omgevingsplanwijziging Europakwartier-Oost**

---

MOTIVERING

Datum: Januari 2026

## Inhoud

|          |                                                     |           |
|----------|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                    | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                          | 1         |
| 1.2      | Ligging plangebied                                  | 1         |
| 1.3      | Leeswijzer                                          | 1         |
| <b>2</b> | <b>Projectbeschrijving</b>                          | <b>2</b>  |
| 2.1      | Bestaande situatie                                  | 2         |
| 2.2      | Projectvoornemen                                    | 3         |
| <b>3</b> | <b>Planologisch kader</b>                           | <b>6</b>  |
| 3.1      | Omgevingsplan IJsselstein                           | 6         |
| 3.2      | Planvorm                                            | 7         |
| <b>4</b> | <b>Ruimtelijk beleidskader</b>                      | <b>8</b>  |
| 4.1      | Rijksbeleid                                         | 8         |
| 4.2      | Provinciaal beleid                                  | 9         |
| 4.3      | Gemeentelijk beleid                                 | 12        |
| 4.4      | Conclusie                                           | 19        |
| <b>5</b> | <b>Aspecten van de fysieke leefomgeving</b>         | <b>20</b> |
| 5.1      | Milieueffectrapportage                              | 20        |
| 5.2      | Laddertoets                                         | 25        |
| 5.3      | Luchtkwaliteit                                      | 26        |
| 5.4      | Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen | 28        |
| 5.5      | Activiteiten en milieuruimte                        | 31        |
| 5.6      | Trillingen                                          | 32        |
| 5.7      | Bodemkwaliteit                                      | 33        |
| 5.8      | Omgevingsveiligheid                                 | 34        |
| 5.9      | Water en klimaatadaptatie                           | 37        |
| 5.10     | Natuur en ecologie                                  | 42        |
| 5.11     | Landschap, cultuurhistorie en archeologie           | 45        |
| 5.12     | Duurzaamheid                                        | 48        |
| 5.13     | Mobiliteit                                          | 50        |
| 5.14     | Overige aspecten                                    | 53        |
| <b>6</b> | <b>Regelmethoediek</b>                              | <b>54</b> |
| 6.1      | Inleiding                                           | 54        |
| 6.2      | Opbouw van de wijziging van het omgevingsplan       | 54        |
| <b>7</b> | <b>Financiële en maatschappelijke haalbaarheid</b>  | <b>57</b> |
| 7.1      | Financiële haalbaarheid                             | 57        |
| 7.2      | Maatschappelijke haalbaarheid                       | 57        |

## Bijlagen:

|                   |                                                                                  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bijlage 1:</b> | Gemeente IJsselstein, Nota van uitgangspunten Europakwartier-Oost, december 2021 |
| <b>Bijlage 2:</b> | Gemeente IJsselstein, Beeldkwaliteitplan Europakwartier-Oost, mei 2024           |
| <b>Bijlage 3:</b> | ABO-Milieuconsult, Quicksan ecologie, 17 december 2024                           |
| <b>Bijlage 4:</b> | Eco Reest, Nader ecologisch onderzoek Utrechtseweg 107, 13 januari 2026          |
| <b>Bijlage 5:</b> | KuiperCompagnons, Stikstofdepositie-onderzoek, 4 november 2025                   |
| <b>Bijlage 6:</b> | Vestigia, Archeologisch vooronderzoek, 19 februari 2025                          |
| <b>Bijlage 7:</b> | Vestigia, Archeologisch verkennend booronderzoek, 7 juli 2025                    |
| <b>Bijlage 8:</b> | KuiperCompagnons, Geluidonderzoek, 17 november 2025                              |
| <b>Bijlage 9:</b> | Goudappel, Verkeersonderzoek, 2 juli 2025                                        |

|                    |                                                                                |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bijlage 10:</b> | Antea Group, Verkennend bodemonderzoek Noorwegenlaan, 6 februari 2025          |
| <b>Bijlage 11:</b> | Antea Group, Nader bodemonderzoek Utrechtseweg 107, 6 februari 2025            |
| <b>Bijlage 12:</b> | Antea Group, Aanvullend bodemonderzoek Noorwegenlaan-Utrechtseweg, 27 mei 2025 |
| <b>Bijlage 13:</b> | ODRU, Ontwerpbesluit Hogere Waarden Europakwartier-Oost, 08 januari 2026       |
| <b>Bijlage 14:</b> | KuiperCompagnons, Vastlegging Gezamenlijke Geluidbelasting, 17 november 2025   |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de oostzijde van IJsselstein ligt het plangebied Europakwartier-Oost. Het gebied kenmerkt zich in de huidige situatie door groen, wandelpaadjes en een voetbalveldje. Ook is er een woonperceel en opslagplaats van de gemeente gevestigd in het plangebied. In maart 2022 heeft de gemeenteraad een Nota van Uitgangspunten voor het gebied vastgesteld. Hierin is opgenomen dat dit gebied ruimte biedt voor de ontwikkeling van een woonwijk met maximaal 134 woningen. Het moet een woonwijk worden voor jong en oud, met woningen in verschillende categorieën en prijsklassen. De ontwikkeling van het Europakwartier-Oost past niet binnen het omgevingsplan van de gemeente IJsselstein. Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt.

## 1.2 Ligging plangebied

Het totale plangebied beslaat ongeveer 25.000m<sup>2</sup>. Het plangebied ligt tegen de bestaande woonwijk Europakwartier aan. Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door het tracé van de trambaan. Aan de oostzijde vormt de provinciale weg N210 de begrenzing. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Utrechtseweg. Aan de westzijde vormen de bestaande woningen (en hun achtertuinen) aan de Noorwegenlaan de begrenzing. De locatie van het project is (globaal) afgebeeld op afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: Globale ligging van het plangebied in de omgeving. Het plangebied is wit omlijnd.

## 1.3 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze motivering bij de omgevingsplanwijziging voor de ontwikkeling van Europakwartier-Oost is als volgt. In hoofdstuk 2 staat de planbeschrijving: hierin is de huidige en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planologische kaders, zoals het omgevingsplan van IJsselstein en de gekozen planvorm om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. In hoofdstuk 4 wordt het ruimtelijk beleidskader geschetst op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 worden de diverse relevante (milieu)aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Per thema zijn de relevante beleids- en juridische kaders beknopt weergegeven. Vervolgens zijn de effecten in relatie tot de beoogde toekomstige situatie beoordeeld (inclusief alle bijbehorende onderzoeken). In hoofdstuk 6 wordt de regelmethodiek van het plan besproken. De financiële- en maatschappelijke haalbaarheid komen vervolgens in hoofdstuk 7 aan de orde.

## 2 Projectbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt tegen de bestaande woonwijk Europakwartier aan. De wijk is eind jaren '60 gebouwd en kenmerkt zich door een orthogonale structuur. Centraal in de wijk bevinden zich voornamelijk rijwoningen, aan de noord- en zuidranden bevinden zich vierlaagse portiekflats. Aan de Noorwegenlaan staan daarnaast geschakelde twee-onder-één-kapwoningen, met hun achtertuin richting het plangebied. Het Europakwartier is vooral een woonbuurt, met enkele lokale voorzieningen, zoals een supermarkt, zwembad, moskee en een kerk. Andere voorzieningen zijn te vinden in het winkelcentrum Clinkchoeff en het (stads)centrum van IJsselstein. Beiden liggen op ongeveer 5 minuten fietsen afstand.

Het plangebied ligt in het uiterste oosten van het Europakwartier en is te bereiken via de Europalaan en de Noorwegenlaan. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit groen, wandelpaden en een voetbalveldje. Daarnaast ligt centraal in het plangebied een woning in de vorm van een oude boerderij en een opslagplaats van de gemeente. Aan de zuidkant van het plangebied loopt een doorgaande fietsroute die IJsselstein met Nieuwegein verbindt. Door het plangebied loopt het Finlandpad. Dit pad loopt door het bosrijke deel van het plangebied aan de noord- en oostkant en sluit in de zuidoostelijke hoek aan op het fietspad. Het Finlandpad wordt voornamelijk gebruikt als ommetje voor de buurt. In de noordwestelijke hoek van het plangebied bevindt zich een openbaar voetbal/trapveldje. Een impressie van de huidige situatie is weergegeven in afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1: overzicht huidige situatie. Met de klok mee: het huidige Finlandpad, de huidige boerderijwoning vanuit de lucht, de bestaande bebouwing aan de Noorwegenlaan, het huidige trapveldje (bron: Nota van Uitgangspunten, gemeente IJsselstein, 2021)

## 2.2 Projectvoornemen

### 2.2.1 Bebouwing

De voorgenomen ontwikkeling Europakwartier-Oost bestaat uit de realisatie van maximaal 134 woningen, opgedeeld in drie fases. Hiervoor is in december 2021 een Nota van Uitgangspunten opgesteld<sup>1</sup>, die is bijgevoegd als bijlage 1. Vervolgens is in mei 2024 een Beeldkwaliteitplan opgesteld, deze is bijgevoegd als bijlage 2. De beoogde woningen sluiten in de noord- wen wetszijde aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de woonwijk Europakwartier. Dit wordt hieronder per fase nader toegelicht.



Afbeelding 2.2: woningtypologieën en bouwlagen, indicatief (bron: Nota van Uitgangspunten, december 2021)

#### Fase 1 – bebouwingscluster 1 (sociale huurappartementen)

De eerste fase bestaat uit de realisatie van maximaal 42 sociale huurappartementen (tussen de 57 en 70 m<sup>2</sup> GBO), in het noordwesten van het plangebied. De appartementen worden gerealiseerd in een vierlaags appartementengebouw dat, zowel qua vorm als qua hoogte, aansluit bij de orthogonale structuur van de bestaande appartementengebouwen aan de noord- en zuidranden van het Europakwartier. Het nieuwe appartementengebouw wordt gerealiseerd op de locatie van het huidige trapveldje. De appartementen dienen voor ten minste vijftien jaar als sociale huur in stand te worden gehouden.

Alle appartementen krijgen een buitenruimte. Ook krijgt elk appartement een eigen berging op de begane grond, waarin onder andere ruimte is voor fietsparkeren. Daarnaast is er ruimte gereserveerd voor scootmobiel parkeerplaatsen. Tot slot wordt, ten behoeve van de sociale cohesie in het gebouw, een gezamenlijke woonkamer gerealiseerd op de begane grond.

Voor de sociale huurappartementen worden parkeerplaatsen op het maaiveld gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zullen deels langs de toegangsweg vanaf de Noorwegenlaan worden gesitueerd, en deels aan de achterzijde van het appartementengebouw.

#### Fase 2 – bebouwingscluster 2

De tweede fase biedt ruimte aan maximaal 80 appartementen in gestapelde vorm. In de nadere uitwerking worden, afhankelijk van de behoefte, de exacte woningtypologieën (tussen de 65 en 100 m<sup>2</sup> GBO) bepaald. En ook de exacte volume en vorm moet nog nader ingevuld worden, al zal dat met name bepaald worden door het aspect geluidwerende werking. Er zal in ieder geval één aansluitend volume worden gerealiseerd, dat minimaal

<sup>1</sup> De Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling Europakwartier-Oost is in maart 2022 door de gemeenteraad van de gemeente IJsselstein vastgesteld.

drie en maximaal 6 bouwlagen hoog is. Het hoogste punt van het gebouw zal zich bevinden in de oostelijke punt. De lagere zijdes zullen aansluiten bij de lagere bebouwing uit fase 2 en 3.

Het parkeren zal bij voorkeur (half) verdiept worden opgelost. Zo blijft er ruimte over om in het hart van fase 2 een gezamenlijke groene binnentuin te realiseren. Mocht het nodig zijn, is er op maaiveld nog ruimte voor extra parkeermogelijkheden.

#### *Fase 3 – bebouwingscluster 3 (twee-onder-één-kapwoningen)*

In fase 3 worden maximaal 12 twee-onder-één-kapwoningen (> 120 m<sup>2</sup> GBO) gerealiseerd. Deze woningen worden parallel gebouwd aan de woningen aan de Noorwegenlaan. Per woning wordt op eigen terrein minimaal twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Alle woningen zijn maximaal twee bouwlagen hoog, met een kap. De kapvorm is vrij en dakopbouwen zijn ook mogelijk.

### 2.2.2 Groene binnentuin

Centraal gelegen tussen bebouwingsclusters II en III zal een groen hof of collectieve binnentuin worden gerealiseerd. De binnentuin krijgt een groene inrichting met ruimte voor waterberging en ook voor paden en spelen. Afhankelijk van de uiteindelijke uitwerking en vormgeving van bebouwingscluster II, kan de binnentuin geheel dan wel gedeeltelijk voorzien worden van een (half)verdiepte parkeervoorziening. Wanneer de (half)verdiepte parkeervoorziening groter is dan de bouwmassa en een onderdeel beslaat van de binnentuin dient het dak klimaatadaptief vormgegeven te worden met ruimte voor waterberging.

### 2.2.3 Landschapspark

Aansluitend op de bestaande groenstructuren en de huidige invulling van het plangebied wordt een landschapspark langs de randen van het plangebied aangelegd. Hierbij is oog voor voldoende wateropvang- en berging en voldoende, kwalitatieve beplanting. Ook het bestaande Finlandpad wordt ingepast in het landschapspark, als een organisch tracé. Op deze manier blijft de functie als ommetje voor de buurt behouden.



*Situering bouwclusters I, II en III*

*Afbeelding: 2.3: Opzet groen- en waterstructuur (Bron: Beeldkwaliteitplan, mei 2024)*

#### 2.2.4 Beeldkwaliteit

Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te bereiken bij de voorgenomen ontwikkeling is een Beeldkwaliteitplan opgesteld (zie bijlage 2). Het Beeldkwaliteitplan dient als richtlijn bij de architectonische en landschappelijke invulling van het plangebied. Tot slot worden diverse duurzaamheidseisen gesteld aan de verschillende bebouwingsclusters.

#### 2.2.5 Nadere onderbouwing versterking natuurwaarden

Hoewel het Beeldkwaliteitplan richting geeft aan de ruimtelijke en landschappelijke hoofdstructuur van de ontwikkeling, biedt het (nog) geen expliciete handvatten voor het compenseren van ingrepen in bestaande natuurwaarden of landschappelijke structuren binnen het plangebied. In het kader van een zorgvuldige afweging van ruimtelijke kwaliteit en ecologische belangen wordt hierom aanvullend ingezet op de volgende concrete maatregelen:

1. Ruimtelijke en functionele versterking van het landschappelijk raamwerk:
  - Het nieuwe landschapspark fungeert als ecologische drager in de wijk, en wordt ingericht met inheemse soorten, natuurlijke oeverzones en bloemrijke vegetatie die biodiversiteit stimuleren.
  - Het Finlandpad blijft behouden als langzaamverkeersroute en wordt landschappelijk versterkt door begroeiing met struiken, ruigte en nestgelegenheid voor vogels.
2. Verhoogde ecologische waarde door kwaliteit i.p.v. kwantiteit:
  - Waar bomen verdwijnen, vindt herplant plaats conform het Bomenbeleid. Hierbij wordt gestreefd naar een toename van het kroonvolume en de inzet van soorten met hoge ecologische waarde (vruchtdragend, inheems, insectenvriendelijk).
3. Natuurinclusief bouwen:
  - De nieuwe bebouwing biedt ruimte voor gebouwgebonden fauna (zoals nestkasten voor gierzwaluwen, vleermuizen en huismussen), mede op basis van het gemeentelijke Soortenmanagementplan.
  - Groene gevels en eventueel extensieve daktuinen worden onderzocht als aanvullende maatregelen ter vergroening van het stedelijk oppervlak. Dit wordt door de gemeente bij de uitwerking van de gebouwen aan ontwikkelende partijen gevraagd.
4. Combinatie waterberging en ecologie:
  - Wateropvang wordt niet louter technisch opgelost, maar ingericht als natte ecologische zone met flauw hellende oevers, oeverplanten en biodivers functioneel ontwerp. Hierbij worden de mogelijkheden van een wadi onderzocht.
5. Meer ruimte voor groen en spelen
  - Op basis van de Nota van Uitgangspunten parkeerbeleid van 5 juni 2025 worden er minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte ingevuld en leidt dit tot meer kansen voor spelen en groen.
6. Samenhang en monitoring
  - In de nadere planuitwerking wordt dit uitgewerkt in het landschappelijk inrichtingsplan, met toetsing aan de Nota Natuurkaart, het Bomenbeleid met de uitgevoerde BEA en het Soortenmanagementplan.
  - Indien nodig kunnen aanvullende mitigerende of compenserende maatregelen volgen op basis van de uitkomsten van de flora- en fauna quickscan en/of nader ecologisch onderzoek.

## 3 Planologisch kader

### 3.1 Omgevingsplan IJsselstein

#### 3.1.1 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Noordoost', dat op 8 mei 2013 is vastgesteld. Daarnaast gelden de bestemmingsplannen 'Wooneenheden, premantelzorg en kruimelgevallen' (vastgesteld op 13 juni 2024) en het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein' (vastgesteld 8 november 2018) binnen het plangebied. Deze bestemmingsplannen zijn met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (op 1 januari 2024) automatisch onderdeel geworden van het omgevingsplan van de gemeente IJsselstein.

#### *Bestemmingsplan Noordoost*

Op grond van het bestemmingsplan kent het plangebied grotendeels de bestemming 'Groen'. Daarnaast geldt in het zuiden van het plangebied de bestemming 'Verkeer'. Ook kennen enkele gronden in het plangebied de bestemming 'Water'. Centraal in het plangebied ligt een woonbestemming, met een bouwvlak voor één woning. Aangrenzend aan deze woonbestemming ligt ook de bestemming 'Tuin' ten behoeve van de tuin van de woning. Dit alles is weergegeven in afbeelding 3.1.

Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'archeologisch waardevol gebied – 3'.

#### *'Wooneenheden, premantelzorg en kruimelgevallen'*

Het bestemmingsplan 'Wooneenheden, premantelzorg en kruimelgevallen' regelt voor deze drie categorieën enkele beleidswijzigingen en vervangt de onder de Wro geldende kruimelgevallenregeling.

De regels van dit bestemmingsplan worden, waar nodig, vertaald in de regels van deze omgevingsplanwijziging.

#### *'Paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein'*

Het paraplubestemmingsplan parkeernormen voor IJsselstein zorgt ervoor dat de regels voor parkeren, die voorheen in de bouwverordening stonden, nu zijn opgenomen in de geldende ruimtelijke plannen van de gemeente. Dit was nodig omdat de bouwverordening sinds 2014 niet meer van kracht is. De parkeernormen, afkomstig uit het 'Parkeerbeleidsplan IJsselstein (2006)' (of diens rechtsopvolger), werden hierdoor direct gekoppeld aan bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en andere ruimtelijke plannen.

De geldende parkeernorm wordt opgenomen in de regels van deze omgevingsplanwijziging. Dit zorgt ervoor dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gewaarborgd, conform de vastgestelde parkeernormen van de gemeente.

## Hoofdstuk 22 van het omgevingsplan (Bruidsschat)

Bij deze omgevingsplanwijziging is ervoor gekozen om de bruidsschat intact te laten. De milieubelastende activiteiten en de vergunningplicht bouwen worden dan ook (voor het merendeel) onder het overgangsrecht geplaatst. Op deze activiteiten blijven de regels uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan van toepassing.

Het voorliggende plan betreft *een wijziging van* het omgevingsplan van de gemeente IJsselstein. Deze omgevingsplanwijziging vervangt de geldende bestemmingsplannen binnen het plangebied, die vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet (van rechtswege) onderdeel zijn van het omgevingsplan.

## 4 Ruimtelijk beleidskader

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Omgevingswet en AMvB's

##### Kader

De Omgevingswet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- b. Doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

- Omgevingsbesluit: hierin staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, procedures, handhaving en uitvoering evenals over het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).
- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal): dit besluit bevat algemene rijksregels over diverse activiteiten in de fysieke leefomgeving. In het Bal staat ook of voor die activiteiten een melding of omgevingsvergunning nodig is. Het Bal is direct gericht op burgers en/of bedrijven.
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl): dit besluit bevat algemene rijksregels met name over de veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast bevat het Bbl rijksregels over de staat en het gebruik van een bouwwerk en over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Het Bbl is vooral gericht op burgers en/of bedrijven.
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl): dit besluit bevat regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor provincies, waterschappen en gemeenten en bevat eisen over de inhoud van onder andere verordeningen en omgevingsplannen. Voor de voorliggende omgevingsplanwijziging moet worden nagegaan welke regels uit het Bkl relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling en een doorvertaling verdienen in de planregels.

##### Toetsing

Bij de voorliggende wijziging van het omgevingsplan blijven op de milieubelastende activiteiten voor het merendeel de regels uit het hoofdstuk 22 van het omgevingsplan (bruidsschat) van toepassing. De verschillende milieuthema's zijn verder uitgewerkt in Hoofdstuk 5 van deze motivering.

#### 4.1.2 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

##### Kader

Het Rijk stelt in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) als ambitie dat Nederland ook in de toekomst een gezonde, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving biedt en economisch floreert. Met de NOVI wordt toegewerkt naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling moet plaatsvinden in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie: zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief, waarbij grote open ruimten tussen de steden hun groene karakter behouden.

Daarbij erkent het Rijk dat de druk op de ruimte – de fysieke leefomgeving – voortdurend om een afweging van verschillende belangen vraagt. De opgaven waar we voor staan komen samen in vier prioriteiten die samenhangen met grote transitie. Deze prioriteiten zijn:

1. klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Deze vier prioritaire opgaven moeten in samenhang verder worden gebracht. Hierin vragen internationale ontwikkelingen, groeiende regionale verschillen in Nederland zelf en de invloed van technologie om creatieve afwegingen. Ook moet er aandacht zijn voor thema's die dwars door de vier prioriteiten heenlopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, veiligheid en milieukwaliteit.

Het Rijk hanteert drie inrichtingsprincipes die helpen om een zorgvuldige afweging te maken. Dit zijn:

- combineren boven enkelvoudig → in verband met beperkte beschikbare ruimte geeft het Rijk voorrang aan combinaties van functies in plaats van enkelvoudig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal → naast de economische functie van een gebied, kijkt het Rijk ook naar natuur, cultureel erfgoed, milieu, bodem- en watersysteem, landschappelijke schoonheid, et cetera.;
- afwentelen voorkomen → negatieve gevolgen van ons handelen moeten worden voorkomen; dat geldt zowel voor afwentelen in ruimte (we verplaatsen de overlast naar elders) als in tijd (de volgende generatie krijgt de negatieve effecten van ons handelen).

#### Toetsing

Voorliggende ontwikkeling maakt binnenstedelijk maximaal 134 woningen mogelijk. Daarmee draagt de ontwikkeling wel bij aan de beleidsdoelstellingen van de NOVI. Volgens de NOVI moeten nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden om open groene ruimtes te behouden. De ontwikkeling zorgt voor verdichting binnen het stedelijk gebied van IJsselstein, op een goed bereikbare locatie. Door te bouwen binnen het bestaande stedelijke gebied wordt de druk op infrastructuur en voorzieningen optimaal benut, zonder dat steden verder uitbreiden in landelijke gebieden.

In de stedenbouwkundige opzet wordt ingezet op een klimaatadaptieve en groene omgeving met voldoende ruimte voor waterberging en biodiversiteit. Verder wordt in de stedenbouwkundige opzet rekening gehouden met milieueffecten en de hinder daarvan zo veel mogelijk beperkt.

Samengevat draagt de ontwikkeling van Europakwartier-Oost in IJsselstein bij aan de NOVI-doelstellingen door efficiënt ruimtegebruik, het versterken van steden zonder het landelijke gebied te belasten en het creëren van een klimaatbestendige en duurzame woonomgeving.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Provinciale omgevingsvisie (POVI)**

#### Kader

Op 10 maart 2021 is door de Provinciale Staten de omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In de omgevingsvisie zijn de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. De Provincie Utrecht wil het groene, gezonde en slimme middelpunt van Nederland blijven, ook in 2050. De komende jaren staat de provincie voor grote uitdagingen; het aantal inwoners, woningen, banen en verplaatsingen groeit fors. De grootste opgave is hoe alle verschillende functies ruimtelijk met elkaar gecombineerd kunnen worden. Het is nodig om prioriteiten te stellen en keuzes te maken.

Met zeven beleidsthema's heeft de Provincie Utrecht richting gegeven aan de ontwikkeling en bescherming van de gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de Provincie Utrechts inclusief en circulair:

- Waarin stad en land gezond zijn;
- Die klimaatbestendig en water robuust is;
- Waarin duurzame energie een plek heeft;
- Met vitale steden en dorpen;
- Die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- Met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

De zeven thema's in de Omgevingsvisie zijn nauw met elkaar verbonden en richten zich op het behoud en de versterking van de Utrechtse kwaliteiten door ontwikkelingen te concentreren en ruimte zorgvuldig te benutten. Hieronder wordt kort ingegaan op de onderdelen uit de omgevingsvisie die relevant zijn voor voorliggende ontwikkeling.

#### *Stad en land gezond*

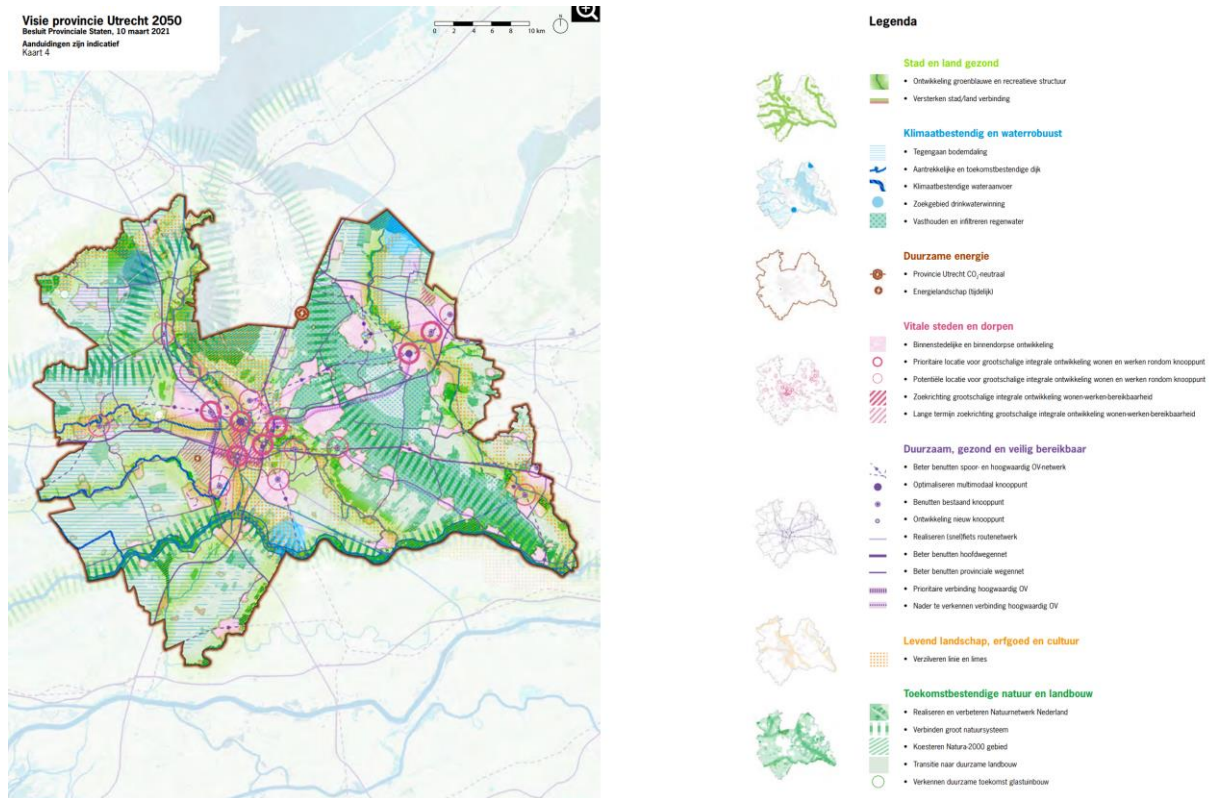
De provincie Utrecht biedt een gezonde leefomgeving met steden en dorpen omringd door groene landschappen en een uitgebreid netwerk voor wandelen, fietsen en varen. Echter, intensiever gebruik van de leefomgeving leidt tot afname van bodem-, water- en luchtkwaliteit en toenemende druk op drinkwater en biodiversiteit. De provincie wil de luchtkwaliteit verbeteren, hinder verminderen en gezonde leefgewoonten bevorderen door groene, rustige gebieden en recreatieve structuren te versterken. Daarnaast investeert Utrecht in betere verbindingen tussen stad en land, zodat natuur en recreatie toegankelijk blijven, ook met toenemende bevolkingsgroei.

#### *Klimaatbestendig en water robuust*

Utrecht heeft een rijk en divers watersysteem, dat essentieel is voor wateraanvoer, drinkwaterwinning, landbouw en natuur. Klimaatverandering leidt tot extremere weersomstandigheden, met nattere winters, drogere zomers en meer kans op wateroverlast en hittestress. De provincie werkt samen met waterbeheerders om Utrecht klimaatbestendig en waterveilig te maken, door dijken te versterken, zoetwateraanvoer te waarborgen en bodemdaling tegen te gaan. Ook wordt ingezet op betere drinkwatervoorzieningen en klimaatadaptieve stedelijke en landelijke ontwikkelingen.

#### *Vitale steden en dorpen*

De provincie Utrecht is een populaire plek om te wonen en werken, met een sterke economie en een grote behoefte aan nieuwe woningen en banen. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 nieuwe woningen nodig, en tot 2040, 100.000 extra banen. Om ruimtegebrek op te vangen, wordt vooral ingezet op binnenstedelijke ontwikkeling rond knooppunten zoals Utrecht Centraal, Leidsche Rijn en Amersfoort. Grootschalige ontwikkelingen richten zich op wonen, werken, en bereikbaarheid. Het doel is om duurzame, betaalbare woningen te bouwen en bedrijventerreinen efficiënter te benutten, met aandacht voor klimaat, gezondheid, en inclusiviteit.



Afbeelding 4.1: omgevingsvisiekaart uit de provinciale omgevingsvisie Utrecht (10 maart 2021)

### Toetsing

De ontwikkeling van Europakwartier-Oost ondersteunt op verschillende manieren de beleidsdoelstellingen zoals vastgelegd in de omgevingsvisie van de Provincie Utrecht, met name op de onderdelen stad en land gezond, klimaatbestendig en water robuust en vitale steden en dorpen.

#### Stad en land gezond

Voorgenomen ontwikkellocatie ligt op een complexe locatie voor wat betreft geluidhinder en luchtkwaliteit. Door hier toch woningbouw te realiseren, waarbij in de stedenbouwkundige opzet zeer sterk rekening wordt gehouden met deze milieuhinder kan toch een aangename groene stedelijke woonomgeving worden gerealiseerd, waarmee de overige doelstellingen, zoals hieronder beschreven, kunnen worden behaald.

#### Klimaatbestendig en water robuust

Het gebruiken van de voorgenomen locatie voor woningbouw biedt de mogelijkheid om het gebied beter te integreren in de woonomgeving van IJsselstein en om stedelijke verdichting te realiseren. Daarnaast is er aandacht voor het creëren van een klimaatbestendige omgeving. De groene structuren dragen bij aan het verminderen van hittestress en wateroverlast, wat aansluit bij de doelstelling van de provinciale omgevingsvisie om te zorgen voor klimaatadaptieve stedelijke ontwikkelingen.

#### Vitale steden en dorpen

Met het beoogde woningprogramma, bestaande uit een mix van woningen inclusief voor sociale huur, wordt een bijdrage geleverd aan een gedifferentieerd woningaanbod. En met de inrichting van de binnen- en buitenruimtes in de vorm van een groene binnentuin en mogelijkheid tot een ommetje wordt tevens bijgedragen aan een prettige leefomgeving.

#### 4.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

##### Kader

De Omgevingswet bepaalt in artikel 2.6 dat provinciale staten één omgevingsverordening vaststellen waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. In het plangebied gelden diverse provinciale instructieregels.

##### Toetsing

De omgevingsverordening van provincie Utrecht kent veel instructieregels die gelden voor voorliggend plangebied. Een groot deel van deze instructieregels heeft echter betrekking op milieuaspecten. Het gaat dan bijvoorbeeld om de milieukwaliteit van de bodem of water. Deze milieuaspecten worden in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

Daarnaast zijn er nog instructieregels die niet relevant zijn voor voorliggende ontwikkeling, omdat deze bijvoorbeeld betrekking hebben op glastuinbouw, energie uit biomassa of detailhandel. Dit zijn activiteiten die niet zijn voorzien binnen voorliggende omgevingsplanwijziging.

##### *Instructieregel overstroombaar gebied*

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Overstroombaar gebied bevat regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijks is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen.

De hele kern IJsselstein is aangewezen als 'overstroombaar gebied'. Het plangebied bevat voldoende waterbergingscapaciteit om overtollig water op te slaan. Daarnaast is met de ontsluitingsstructuur rekening gehouden met een goede bereikbaarheid in geval van calamiteiten. In de basis is daarmee voldoende rekening gehouden met het overstromingsrisico.

##### *Instructieregel stedelijk gebied*

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
- b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;

Een motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

In paragraaf 5.2 wordt de ladder voor duurzame stedelijke verstedelijking doorlopen, waarin voorliggende ontwikkeling wordt getoetst aan de provinciale woningbouwopgave. In paragraaf 5.2 wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling past binnen het vastgestelde kader, en dat de ontwikkeling van Europakwartier Oost in lijn is met de provinciale voorwaarden.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

#### 4.3.1 Gemeentelijke omgevingsvisie (GOVI)

##### Kader

In november 2021 heeft de gemeenteraad van IJsselstein de gemeentelijke omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie betreft een integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie opgesteld tot 2030 en verder, waarin historische, landschappelijke, stedelijke, en economische belangen samenkomen.

#### *Landelijke en cultuurhistorische kwaliteiten*

IJsselstein waardeert haar historische vestingstad, het omliggende landschap en het archeologisch erfgoed. Behoud en versterking van de natuur, karakteristieke landschapselementen, de fruitteelt, en het historische stadsbeeld zijn kernpunten.

#### *Stedelijke kwaliteiten*

IJsselstein is na de Tweede Wereldoorlog gegroeid met nieuwe woonwijken om de binnenstad. De stad streeft naar behoud- en versterking van groene elementen, betere fiets- en OV-verbindingen, en duurzame stadsontwikkeling aan de stadsrand.

#### *Economische ontwikkelingen*

IJsselstein wil haar binnenstad levendig houden en biedt ruimte voor bedrijventerreinen, landbouw, retail en recreatie. De gemeente speelt in op economische trends en provinciale wensen voor verdichting.

#### *Stedelijke ontwikkelingen*

De gemeente plant stedelijke herontwikkeling, vooral gericht op sociale woningbouw en met oog voor klimaatadaptatie. Ook wordt een duurzame wijk ontwikkeld in het Kromme IJssel Park.

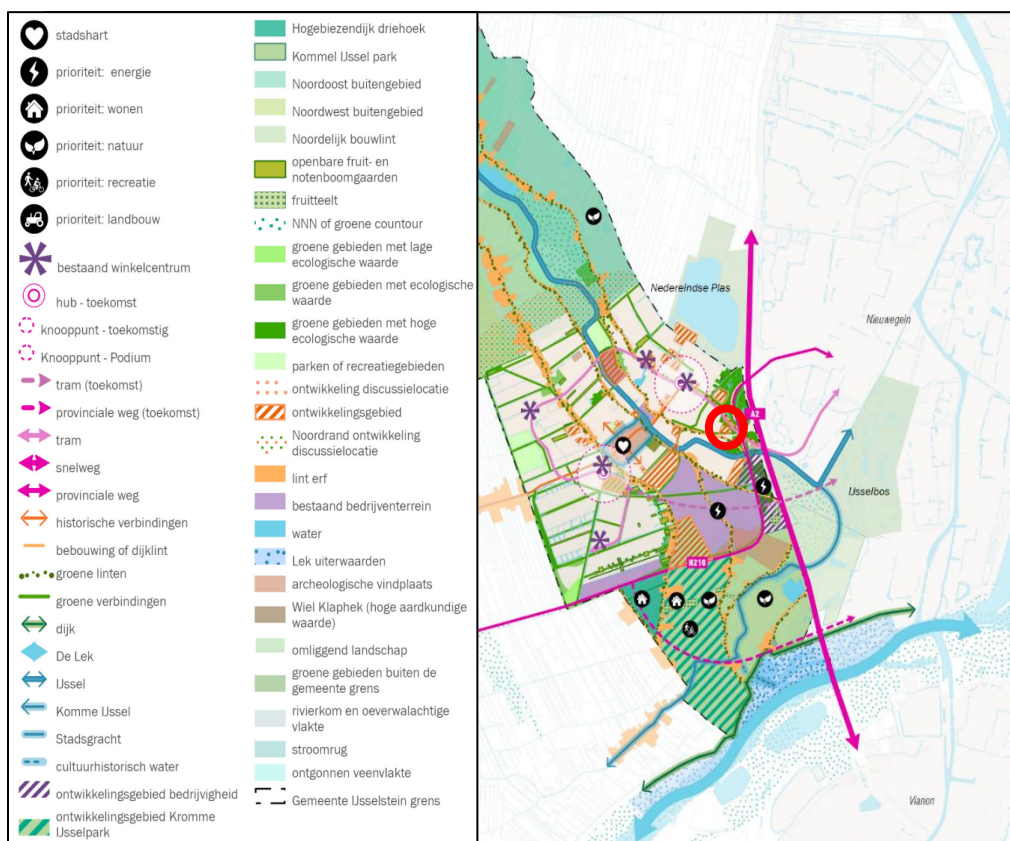
#### *Landschappelijke ontwikkelingen*

Natuur en recreatie krijgen prioriteit langs de IJssel, met behoud van landbouw in het veenweidegebied. Ook worden ecologische en recreatieve verbindingen verbeterd en laadinfrastructuur uitgebreid.

#### Toetsing

##### *Algemeen*

Tot 2030 heeft de gemeente het streven om minimaal 2.500 woningen te realiseren. Hierbij ziet de gemeente mogelijkheden om binnen de kern van IJsselstein tussen de 600 en 800 nieuwe woningen te realiseren, terwijl zij de rest van de woningbouwopgave buiten de kern wil oppakken om het binnenstedelijk groen te beschermen. Op de omgevingsvisiekaart is de locatie van Europakwartier-Oost aangeduid als ontwikkelingsgebied (zie afbeelding 4.1). Met de ontwikkeling van Europakwartier-Oost kunnen maximaal 134 woningen worden gerealiseerd, waarmee voorliggende ontwikkeling aan ongeveer 15 à 20% van de binnenstedelijke behoefte invulling kan geven. Met het beoogde woningprogramma, bestaande uit een mix van woningen waarvan een aanzienlijk deel (maximaal 42 woningen) in het sociale huursegment, wordt bovendien een bijdrage geleverd aan een gedifferentieerd woonaanbod.



Afbeelding 4.2: uitsnede kaart omgevingsvisie IJsselstein. De locatie van voorliggende ontwikkeling is met rood omcirkeld.

### Kwaliteiten en ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling en vindt plaats aan de stadsrand van IJsselstein. Zodoende wordt zo efficiënt mogelijk omgegaan met de beschikbare ruimte en wordt het open, groene karakter van het buitengebied zoveel mogelijk behouden. De woningbouwontwikkeling sluit qua situering en karakteristiek aan op de stedenbouwkundige structuur van de bestaande woonwijk Europakwartier. Ook wordt rekening gehouden met de waardevolle groenstructuren die aanwezig zijn in het plangebied.

De huidige groene inrichting van het plangebied biedt mogelijkheden om, naast de woningbouw, het gebied in te richten als aangenaam uitloopegebied in een klein landschapspark. Het bestaande Finlandpad wordt hierin ingepast, waarmee de functie als lokaal ommetje wordt versterkt. De binnentuin in combinatie met de deels verdiepte parkeergelegenheid zorgen voor een efficiënt ruimtegebruik, waardoor veel ruimte overblijft voor groen, dat zowel klimaatadaptatie als biodiversiteit versterkt binnen het plangebied.

Het plangebied is tot slot uitstekend te bereiken met de auto, voor fietsers en met het openbaar vervoer, door de nabijheid van de Provincialeweg N210 en de snelweg A2, de doorfietsroute naar Nieuwegein, en de tram richting Utrecht.

### Uitgangspunten milieu woonwijken

Binnen de ontwikkeling van Europakwartier-Oost wordt gestreefd naar een zo duurzaam, gezond en prettig mogelijk woongebied. Het gebied ligt dicht op de snelweg A2 en de provinciale N210. Hierdoor is het lastiger om de geschetste doelen op het gebied van geluid en luchtkwaliteit te behalen. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op het aspect luchtkwaliteit. De landelijk geldende normen worden gehaald. In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op geluid door wegen. Het ontwerp van de bebouwing wordt zo uitgevoerd dat geluidshinder van het wegverkeer zoveel mogelijk wordt tegengegaan.

#### 4.3.2 Woonvisie Gemeente IJsselstein 2025 en Woonzorgvisie Gemeente IJsselstein 2024-2034

##### Kader

##### *Woonvisie 2025*

De actuele ontwikkelingen zoals de toenemende druk op de woningmarkt, de dubbele vergrijzing en het schaarse aanbod voor starters en mensen met een zorgvraag zorgen dat de gemeente hierop wil inspelen. Daarvoor zijn andere keuzes en inzet van middelen nodig. De ruimte in IJsselstein is beperkt voor de groeiende vraag van verschillende doelgroepen

Daartoe is een nieuwe Woonvisie door de gemeente IJsselstein in november 2025 vastgesteld. In deze Woonvisie 2025 heeft de gemeente IJsselstein nieuwe prioriteiten geformuleerd bij een vijftal thema's. Deze thema's passen bij de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie volkshuisvesting. De vijf thema's zijn:

- Nieuwbouw kwantitatief
- Nieuwbouw kwalitatief
- Beter benutten bestaande voorraad
- Huisvesting aandachtsgroepen
- Leefbaarheid

De hoofdlijnen op deze thema's zijn dat de gemeente IJsselstein inzet op de bouw van 2500 nieuwe woningen waarvan tenminste 1900 tot en met 2035 en het restant daarna. Dit in een mix van prijscategorieën: 30% sociale huur, 40% middelduur en 30% vrije sector.

In de kwalitatieve aanpak richt IJsselstein zich onder meer op het langer vasthouden van betaalbare woningen door anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. In de nieuwbouwopgave minimaal 30% uit seniorenwoningen en in woonzorgzones 50% in de woningtypen: nultreden, geclusterd en zorggeschikt. De doorstroming van ouderen wordt bevorderd en de programmering wordt wijkbewust toegepast.

In de bestaande voorraad worden woningen beter benut door te splitsen, te delen en te transformeren. De gemeente wil voldoende huisvesting voor aandachtsgroepen bieden zoals mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag of specifieke doelgroepen als arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en statushouders. Bij de grootste aandachtsgroep met zorgbehoefte wordt aangesloten bij de doelstellingen uit de woonzorgvisie. Ten slotte streven we naar een goede en toekomstbestendige leefomgeving, waar we differentiëren in woningen, voldoende ontmoetingsruimte en een aantrekkelijke woonomgeving die aanzet tot bewegen en ontmoeten.

##### *Woonzorgvisie 2024-2034*

De doelstelling van de gemeente IJsselstein en partners op het gebied van wonen en zorg is om ernaar te streven dat inwoners volwaardig en zo lang mogelijk in staat zijn om zelfstandig te participeren in de samenleving. En dat zij, waar nodig, kunnen terugvallen op goed georganiseerde hulp, ondersteuning en zorg. Een passende woning, woonomgeving en lokale (welzijns)voorzieningen zijn daarbij van belang. Om deze doelstelling te bereiken hanteert de gemeente een aantal uitgangspunten, onderverdeeld in vijf thema's. De uitgangspunten voor de thema's wonen kwalitatief en wonen kwantitatief zijn als volgt:

- IJsselstein bouwt vitale en gezonde wijken;
- we creëren een gevarieerd woningaanbod;
- we stimuleren de ontwikkeling van geclusterde (gemengde) woonvormen;
- we wijzen (geclusterde) nultredenwoningen met minimale afstand tot voorzieningen gericht toe;
- we stimuleren huiseigenaren hun woningen levenslooptgeschikt(er) te maken;
- de mogelijkheden van 'aanpasbaar bouwen' worden verkend;
- we spreiden bewoners met (sociale) problematiek t.b.v. sociaaleconomische kracht in de wijk;
- we sluiten zoveel mogelijk aan bij de uitgangspunten van dementievriendelijk wonen;
- we bevorderen doorstroming en doorstromingsmogelijkheden;

- we realiseren flexwoningen voor diverse aandachtsgroepen;
- waar mogelijk reserveren en wijzen we geschikte woningbouwlocaties toe voor ouderen;
- we committeren ons aan de verantwoordelijkheid van gemeenten om dakloosheid te beëindigen.

#### Toetsing

De gemeente IJsselstein heeft het streven minimaal 2.500 woningen te realiseren in binnen en buitenstedelijk gebied. 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.

Voorliggende (binnenstedelijke) ontwikkeling, met in totaal maximaal 134 woningen, vormt een aanzienlijk deel van de door gemeente IJsselstein gewenste woningen die binnenstedelijk kunnen worden gerealiseerd. Doordat het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft, kan bovendien gebruik worden gemaakt van de bestaande voorzieningen in de wijk en het centrum van IJsselstein.

De ontwikkeling voorziet in maximaal 42 sociale huur appartementen, maximaal 80 appartementen in de vrije sector en 12 grondgebonden woningen (twee-onder-één-kapwoningen) in de vrije sector. Daarmee wordt bijgedragen aan een divers woonaanbod in IJsselstein en voorzien in de toenemende behoefte aan geschikte woningen voor 1- of 2-persoonshuishoudens (starters, maar ook seniorenwoningen) en voor jonge gezinnen. Met dit woningbouwprogramma wordt bovendien bijgedragen aan de doorstroming op de woningmarkt en het verlichten van de druk aan de onderkant van de woningmarkt (waar nu een tekort aan betaalbare woningen heerst). Doordat met deze ontwikkeling ook wordt voorzien in woningen in de vrije sector, wordt tot slot bijgedragen aan de doelstelling om binnen het Europakwartier (met veel sociale huurwoningen) meer differentiatie in de woningvoorraad aan te brengen.

Ten aanzien van de doelstellingen uit de Woonvisie en Woonzorgvisie, worden de uitgangspunten als leidraad meegenomen in de verdere uitwerking (doelgroepen, typologieën (zorg)woningen, etcetera) van de ontwikkeling van het Europakwartier-Oost.

### **4.3.3 Integrale Visie Openbare Ruimte**

#### Kader

In 2021 heeft de gemeenteraad van IJsselstein de Integrale Visie Openbare Ruimte (IVOR) vastgesteld. De IVOR kent vier ambities:

1. De openbare ruimte is toekomstbestendig; klimaatadaptief, duurzaam en natuurlijk groen zijn de norm.
2. Gezond en leefbaar; IJsselstein is een gezonde, veilige en vitale stad waar ruimte is voor ontmoeting, ontspanning en beweging.
3. Samenwerking tussen gemeente en inwoners/bedrijven; creëren van bewustwording, gedeelde verantwoordelijkheid en eigenaarschap over de openbare ruimte.
4. Echt IJsselstein; de cultuurhistorische waarden in IJsselstein blijven zichtbaar en vormen een inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelingen in de openbare ruimte.

Bij de uitwerking van de vier ambities zijn telkens verschillende inrichtingsprincipes- en beheerprincipes geformuleerd. Deze principes gaan onder andere in op de uitstraling van de openbare ruimte in z'n algemeenheid, de bescherming en/of versterking van ruimtelijke elementen vanwege bijvoorbeeld historische of ecologische waarden, en op inrichtingskeuzes en materiaalgebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen met het oog op bijvoorbeeld veiligheid en gezondheid, klimaatadaptatie en beeldkwaliteit, et cetera.

#### Toetsing

In het Beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van Europakwartier-Oost is omschreven dat met de situering, typologie en massaopbouw wordt aangesloten op de bestaande woonwijk. De drie bebouwingsclusters kennen

elk een eigen vorm, maar door onder andere eenduidig materiaalgebruik en kleurenpalet wordt gezocht naar samenhang.

Met de aanleg van de collectieve binnentuin en het landschapspark is aandacht voor een prettige leefomgeving, die uitnodigt tot bewegen, bijdraagt aan gemeenschapsvorming en de ecologische waarden en klimaatadaptatie versterkt.

Ten aanzien van de openbare ruimte zijn de volgende randvoorwaarden opgenomen in het Beeldkwaliteitplan:

- Architectuur en inrichting buitenruimte dienen samenhangend vormgegeven te worden;
- De inrichting van de openbare ruimte dient een natuurlijke uitstraling te krijgen (eventueel straatmeubilair is bescheiden van vormgeving en met natuurlijke uitstraling) en qua kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten op de aangrenzende buurt;
- Overgangen van bebouwd/onbebouwd oftewel privé/openbaar dienen duidelijk en hoogwaardig te worden vormgegeven;
- Bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en (ondergrondse) afvalinzameling worden zorgvuldig ingepast en vereisen een onopvallende vormgeving, zodat ze niet beeld verstorend werken;
- Parkeerplaatsen worden vormgegeven in een waterdoorlatende verharding conform de gemeentelijke standaard. En de parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden afgewisseld met bomen en groenstroken met aandacht voor biodiversiteit.
- Er dienen voldoende fietsparkeervoorzieningen bij de entrees van de appartementengebouwen gerealiseerd te worden voor bezoekers;
- Waardevolle bestaande bomen worden ingepast;

Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan, zal de IVOR als leidraad worden meegenomen. Ten aanzien van de inrichting van de afvalinzameling: (locatie) criteria ondergrondse containers, inzameling aan huis, etc., zal worden aangesloten op het gemeentelijk afvalbeleid.

#### **4.3.4 Nota Natuurkaart IJsselstein, Bomenbeleid en Soortenmanagementplan**

##### Kader

##### *Nota Natuurkaart (2018/2020)*

In 2018 heeft de gemeenteraad van IJsselstein de Natuurkaart inclusief bijbehorende Natuurnota vastgesteld. In 2020 is de Natuurkaart geüpdatet. De Natuurkaart brengt de huidige ecologische waarde van het groen in de gemeente in beeld. Op de Natuurkaart staan de belangrijkste natuurwaarden- en structuren in en direct om de stad.



Afbeelding 4.3: Uitsnede natuurkaart IJsselstein. Het plangebied is indicatief rood omcirkeld.

#### *Bomenbeleid (2024)*

In 2024 heeft de gemeenteraad van IJsselstein het Bomenbeleid vastgesteld. Eén van de doelstellingen uit de Bomenbeleid is om de waardevolle bomen binnen de gemeente te behouden. Welke bomen dit zijn, is vastgelegd in een 'bijzondere bomenlijst'. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen rekening te houden met het behoud van de waardevolle bomen (en het goed en gezond houden van de bomen). Een andere doelstelling uit het Bomenbeleid is dat bij vervanging van bomen de gemeente waarde hecht aan kwaliteit boven kwantiteit: de juiste boom op de juiste plek, met een maximale hoeveelheid boomkroonvolume. En goed ingericht, op een gedegen groeiplaats. Het Bomenbeleid geeft hiervoor een aantal specifieke uitgangspunten mee.

#### *Soortenmanagementplan*

Daarnaast werkt de gemeente IJsselstein aan een Soortenmanagementplan. Dat is een plan dat de bescherming van bepaalde diersoorten regelt, door het treffen van verschillende maatregelen aan de bebouwing, bij de (ver-)bouw en isolatie van woningen en gebouwen.

#### Toetsing

Uit de natuurkaart (zie afbeelding 4.3) van de gemeente IJsselstein blijkt dat er in het plangebied enkele ecologische (zeer) waardevolle structuren aanwezig zijn. De waarde van deze ecologische structuren wordt nader onderzocht in een quickscan flora en fauna (zie paragraaf 5.11). Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek worden nadere beslissingen genomen over de mogelijke ingrepen in het groen en de te beschermen waardevolle ecologische elementen en structuren. Ook is in de periode juni-juli 2025 een boomeffect-analyse uitgevoerd. Dit is waardevolle informatie geweest om een schetsontwerp / inrichtingsplan op te stellen om meer houvast te bieden met een schetsmatige inrichting van de openbare ruimte in het projectgebied.

Het gemeentelijk beleidsuitgangspunt om zoveel mogelijk binnenstedelijk te bouwen, betekent dat er concessies moeten worden gedaan aan het bestaande groen in IJsselstein. Doordat binnen het plangebied vooral gestapelde woningbouw wordt gerealiseerd, blijft zo veel mogelijk ruimte over voor groen- en waterelementen. Er zal

voldoende aandacht uitgaan naar een goede landschappelijke inpassing. Zeker gezien de bestaande (ecologische) natuurwaarden van het plangebied.

In de nadere uitwerking van de collectieve binnentuin en het landschapspark wordt gekeken naar de mogelijkheden om de (bestaande) groenstructuur te versterken, met aandacht voor ecologische waarden en ruimte voor de benodigde waterberging. Hierbij wordt voor de herplant van bomen het Bomenbeleid als leidraad aangehouden. Tot slot kan aan de hand van het Soortenmanagementplan bij de nadere uitwerking van de bebouwingsclusters worden gekeken naar maatregelen aan de bebouwing, ten behoeve het beschermen en bevorderen van bepaalde diersoorten.

#### **4.4 Conclusie**

Zoals uit de voorgaande paragrafen blijkt, past de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

## 5 Aspecten van de fysieke leefomgeving

### 5.1 Milieueffectrapportage

#### 5.1.1 Kader

In Europees verband is afgesproken dat projecten die aanzienlijke milieueffecten hebben of kunnen hebben, worden onderzocht op hun gevolgen voor het milieu. Een milieueffectrapportage (mer) brengt de milieugevolgen van een project in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende alternatieve oplossingen en maatregelen met het oog op het beperken van effecten op de leefomgeving. Hiermee draagt de milieueffectrapportage ook bij aan de onderbouwing en transparantie van de effecten van een besluit en kan het als hulpmiddel worden gebruikt bij de participatie van omwonenden bij de totstandkoming van het besluit.

Voor een reeks van projecten is bepaald dat een milieueffectrapport moet worden gemaakt, voordat toestemming wordt gegeven het project uit te voeren. Voor een andere reeks van projecten moet worden onderzocht of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. In Nederland is de mer-richtlijn geïmplementeerd in paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, is af te leiden uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In dit geval wordt er eerst een mer-beoordeling uitgevoerd. Bij deze beoordeling dient rekening te worden gehouden met de criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn. De mer-beoordeling dient te voldoen aan de inhoudelijke eisen in artikel 11.10 en 11.11 van het Omgevingsbesluit.

#### 5.1.2 Kenmerken van het project

##### *Omvang en ontwerp van het project*

De ontwikkeling ziet toe op de realisatie van maximaal 134 woningen, een (half)verdiepte parkeervoorziening en de benodigde ontsluitingsinfrastructuur. De bestaande gronden worden getransformeerd naar een aangenaam woonmilieu, waarin ruimte is voor sociale huurwoningen, koopappartementen en een aantal twee-onder-één-kap woningen. Daarnaast wordt het bestaande groen deels gerooid en deels omgevormd tot een landschapspark en groene binnentuin.

##### *Cumulatie met andere projecten*

Voorliggende omgevingsplanwijziging heeft enkel betrekking op dit plangebied. In de (directe) omgeving van het plangebied vinden geen gebiedsontwikkelingen plaats. Om deze reden wordt dan ook geen cumulatie verwacht.

##### *Gebruik van natuurlijke hulpbronnen*

Onder natuurlijke hulpbronnen worden niet-hernieuwbare bronnen, zoals fossiele brandstoffen verstaan, maar ook hernieuwbare bronnen, zoals hout, zon, drinkwater en zuurstof. Ten behoeve van realisatie en onderhoud van de gebouwde omgeving worden reguliere materialen en hulpbronnen gebruikt. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen vormt naar aard en omvang geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

##### *Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder*

Tijdens de tijdelijke realisatie van de nieuwbouw wordt gewerkt met stikstof- en fijnstof emitterende materieel (machines, etc.). Daarnaast zullen de aanlegwerkzaamheden in beperkte mate gepaard gaan met afvalstoffen (zoals overtollig bouwmaterialen) en hinder (bijv. geluid en trillingen). Verder vindt geen productie plaats die leidt tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen.

De toekomstige bewoners van de woningen zullen gebruikelijke hoeveelheden huis-, tuin en keukenafval produceren. Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die leiden tot grootschalige productie van afvalstoffen.

Het beoogde plan heeft een verkeersaantrekkende functie ten opzichte van de huidige situatie. Er is daarom sprake van mogelijke effecten op het gebied van geluid, lucht en verkeer (bijvoorbeeld hinder, doorstroming, veiligheid). In de paragrafen 5.3, 5.4 en 5.13 wordt hier nader op ingegaan.

#### *Risico van ongevallen en voor de menselijke gezondheid*

Gelet op de aard en omvang van het plan zijn er geen bijzondere effecten te verwachten wat betreft het risico op zware ongevallen en/of rampen (waaronder rampen door klimaatverandering) of risico's voor de omgeving of voor de menselijke gezondheid.

#### *Effecten op gebieden*

De effecten die optreden zijn lokaal en beperkt van aard. De ontwikkeling heeft geen significant negatieve invloed op de natuurlijke kenmerken en kwetsbaarheid van het gebied of omliggend gebieden. Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van IJsselstein. Zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, komen niet voor in de directe nabijheid van het plangebied.

### **5.1.3 Locatie van het project**

#### *Bestaand landgebruik*

In de huidige situatie is het plangebied voornamelijk een groen gebied, waar veel bomen staan. Door het plangebied loopt een wandelpad dat wordt gebruikt door omwonenden voor een korte wandeling. Daarnaast is er in het plangebied een oude boerderij gevestigd waar wordt gewoond. Aan de zuidkant van het plangebied loopt een doorgaande fietsroute die IJsselstein met Nieuwegein verbindt.

#### *Rijkdom en beschikbaarheid natuurlijke hulpbronnen*

In de omgevingsverordening van de provincie Utrecht is opgenomen dat het plangebied deel uitmaakt van een grondwaterbeschermingszone. Hiervoor zijn regels opgesteld met het oog op de bescherming van het grondwater in verband met de winning daarvan voor menselijke consumptie. Voor de grondwaterbeschermingszone geldt een zorgplicht om de kwaliteit van het grondwater te beschermen. Bij voorliggende ontwikkeling worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die negatieve gevolgen zullen hebben voor het grondwater.

De locatie wordt niet benut voor het gebruik van andere natuurlijke hulpbronnen. Tevens wordt er in de bestaande situatie geen gebruikgemaakt van natuurlijke hulpbronnen.

#### *Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu*

Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn.

In de navolgende tabel is de toetsing opgenomen aan alle typen gebieden zoals genoemd in bijlage III van de Richtlijn.

| Type gebied                                                                                                                                                                                    | Juridisch kader                                                                                                                            | Relevantie voor de activiteit                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wetlands                                                                                                                                                                                       | Conventie van Ramsar                                                                                                                       | In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen aangewezen Wetlands aanwezig.                                                                                    |
| Kustgebieden                                                                                                                                                                                   | Omgevingswet en AMvB's                                                                                                                     | Het plangebied is niet gelegen in een kustgebied.                                                                                                                           |
| Berggebieden en bosgebieden                                                                                                                                                                    | Omgevingswet en AMvB's                                                                                                                     | Het besluitgebied is niet gelegen in een berg- en bosgebied.                                                                                                                |
| Reservaten en natuurparken: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nationale landschappen</li> <li>- nationale parken</li> </ul>                                                             | Nationale Landschappen zijn benoemd in de Nota Ruimte<br>Nationale Parken zijn onderdeel van het NNN.                                      | Het plangebied ligt niet in een Nationaal Landschap of in een Nationaal Park, en maakt dus geen onderdeel uit van NNN.                                                      |
| Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn)                                             | Omgevingswet en AMvB's                                                                                                                     | In de omgeving van het besluitgebied liggen Natura 2000gebieden (zie verder onder deze tabel).                                                                              |
| Gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden                                                                            | Europese milieurichtlijnen (o.a. kaderrichtlijn Luchtkwaliteit, kaderrichtlijn water)                                                      | Het plangebied ligt niet in gebieden waar basis van communautaire wetgeving reeds normen worden overschreden.                                                               |
| Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid                                                                                                                                                          |                                                                                                                                            | Het plangebied is gelegen binnen de kern van IJsselstein.                                                                                                                   |
| Landschappen van <ul style="list-style-type: none"> <li>- historisch belang</li> <li>- cultureel belang</li> <li>- beschermd stads- en dorpsgezicht</li> <li>- archeologisch belang</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verdrag van Valletta Monumentenwet</li> <li>- Gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan</li> </ul> | In het plangebied zijn geen historische bouwwerken of monumentale panden te benoemen. Er is mogelijk wel sprake van een archeologisch belang (zie verder onder deze tabel). |

Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu speelt hier niet direct. Op voorhand kan niet worden gesteld dat geen sprake is van negatieve milieueffecten op nabijgelegen Natura2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Daarom wordt in paragraaf 5.10 nader ingegaan op het aspect 'natuur en ecologie'. Verder kan op voorhand niet worden gesteld dat er geen sprake is van aantasting van archeologische waarden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Daarom wordt in paragraaf 5.11 nader ingegaan op het aspect 'cultuurhistorie en archeologie'.

Naast de gebiedstypen die specifiek zijn genoemd in bijlage III van de Richtlijn, is getoetst aan de gevoelige gebieden op grond van overig nationale- of provinciale wetgeving of beleid.

| Type gebied                                                    | Juridisch kader                  | Relevantie voor de activiteit                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur) | Provinciale omgevingsverordening | Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).                                                      |
| Gebied geschikt voor beschermde soorten                        | Omgevingswet en AMvB's           | Het plangebied is mogelijk geschikt voor beschermde soorten. In paragraaf 5.10 is dit aspect daarom nader onderzocht.          |
| Weidevogelgebied en ganzen-foerageergebied                     | Provinciale omgevingsverordening | Het plangebied ligt niet in een beschermingsgebied voor weidevogels en ligt ook niet in de nabijheid van een dergelijk gebied. |
| Stiltegebied                                                   | Provinciale omgevingsverordening | Het plangebied is niet gelegen in een stiltegebied                                                                             |
| Bodembeschermingsgebied                                        | Provinciale omgevingsverordening | Het plangebied is niet gelegen in een bodembeschermingsgebied.                                                                 |
| Grondwaterbeschermingsgebied                                   | Provinciale omgevingsverordening | Het plangebied is gelegen in een grondwater-beschermingsgebied.                                                                |

#### 5.1.4 Kenmerken van de effecten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn in het kader van het de in voorbereiding planologische procedure reeds meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende milieuaspecten en overige haalbaarheidsaspecten die van belang zijn. Hieronder worden de belangrijkste resultaten samengevat.

Uit de beoordeling van deze aspecten volgt in algemene zin dat er in het kader van de ontwikkeling geen sprake is van een grensoverschrijdend effect. De effecten van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zijn beperkt qua intensiteit en complexiteit (er worden geen vervolgeffecten of indirecte effecten verwacht). Ook is er geen sprake van onomkeerbare effecten.

##### *Bodem*

Nieuwe woningen vormen geen bodembedreigende functie, waardoor het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk is.

##### *Geluid*

De geluiduitstraling van dit aantal woningen naar de omgeving is beperkt en leidt niet tot nadelige effecten. Gezien de kenmerken van het potentiële effect is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk.

##### *Geur*

In het plangebied worden geen nieuwe geurbronnen toegevoegd, waardoor het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk is.

##### *Verkeer*

De afwikkeling van het verkeer als gevolg van de ontwikkeling leidt niet tot de noodzaak tot het nemen van maatregelen. Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeermogelijkheid. Er worden geen

negatieve (milieu)effecten verwacht op het gebied van doorstroming, veiligheid en parkeervoorzieningen. Gezien de kenmerken van het potentiële effect is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk.

#### *Externe veiligheid*

De nieuwe woningen vormen geen relevante risicobronnen, waardoor het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk is.

#### *Water*

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de waterhuishoudkundige situatie in en rondom het plangebied. Gezien de kenmerken van het potentiële effect is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk.

#### *Archeologie*

Op basis van verkennend archeologische onderzoek blijkt dat in een deel van het plangebied een hogere verwachting is op archeologische waarden. Er dient daarom een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden in deze gebieden, ter vaststelling van de archeologische waarden van het plangebied. Waar nodig dienen maatregelen te worden getroffen om aanzienlijke effecten te voorkomen of te beperken.

#### *Luchtkwaliteit*

Het project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Om deze reden is het niet noodzakelijk onderzoek naar het effect op de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Omliggende activiteiten*

Omliggende bedrijven en functies worden niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Gezien de kenmerken van het potentiële effect is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk.

#### *Natuur en ecologie*

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect 'gebiedsbescherming' geen negatieve invloed op de instandhouding van omliggende Natura2000-gebieden. Voor wat betreft het aspect 'soortenbescherming' is er wel sprake van een negatieve invloed. Voor het wegnemen of verstoren van een functionele verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis, nestplaatsen van de steenuil en essentieel foerageergebied voor vleermuizen is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteiten noodzakelijk. De vergunningaanvraag wordt onderbouwd met een activiteitenplan, met daarin opgenomen een mitigatie- en compensatieplan.

### **5.1.5 Conclusie**

Er kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van de ontwikkeling die zouden kunnen leiden tot aanzienlijk milieueffecten. En ook voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden. Waar mogelijk worden maatregelen genomen in het plan om mogelijke (negatieve) aanzienlijke effecten te voorkomen of te beperken.

Er kan worden geconstateerd dat de mogelijke nadelige effecten te reguleren zijn en dat het opstellen van een milieueffectrapport in dit geval niet zinvol is. Bovenstaande paragrafen vormen de m.e.r.-beoordeling, op basis waarvan het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit dient te nemen.

## 5.2 Laddertoets

### 5.2.1 Kader

Onder de Omgevingswet is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de motivering een onderbouwing op te nemen van de nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt de Ladder als volgt omschreven:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
  - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
  - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
  - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
  - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvrage of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 5.2.2 Onderzoek

Uit jurisprudentie volgt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in maximaal 134 woningen en is daarmee dus ladderplichtig.

#### *Locatiekeuze*

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, aan de rand van IJsselstein. Het betreft een stuk grond dat op dit moment nog in gebruik is voor groen, een gemeentewerf en één woning. Vanwege de locatie binnen bestaand stedelijk gebied hoeft de locatie niet nader onderbouwd te worden.

#### *Onderbouwing behoefte*

De ontwikkeling van Europakwartier Oost is benoemd in de woondeal van Regio U10, waar IJsselstein onderdeel van uitmaakt. In totaal ligt er binnen de regio U10 in de provincie Utrecht een woningbouw opgave van 61.000 woningen tot en met 2030. Daarbij bestaat ook de ambitie om 2/3<sup>e</sup> van de nieuwbouw betaalbaar te realiseren (sociale- en middenhuur en goedkopere koopwoningen). In IJsselstein dient volgens de regiodeal 1.568 woningen te worden gerealiseerd. Binnen de gemeente worden daarnaast verschillende belangrijke locaties (locaties voor meer dan 100 woningen benoemd). Europakwartier Oost is daar ook genoemd.

Verder wordt in de omgevingsvisie van gemeente IJsselstein ook de wens beschreven om 600 à 800 extra woningen te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.

Voorliggende ontwikkeling draagt met de realisatie van maximaal 134 woningen bij aan het behalen van de woningbouwopgave in de regio U10 en gemeente IJsselstein, binnen bestaand stedelijk gebied. Er zullen in ieder geval 42 woningen (ongeveer 1/3<sup>e</sup> van het totaal) in sociale huur worden gerealiseerd. In fase 3 zullen woningen in een hoger segment worden gerealiseerd, omdat het uitgangspunt is dat deze woningen aansluit op de bestaande woningen aan de Noorwegenlaan. De precieze invulling van fase 2 is op dit moment nog niet duidelijk, maar gezien dit een appartementengebouw betreft zal hier ook, naar gelang de behoefte, worden gestreefd naar betaalbare huur- of koopwoningen. Daarmee past de ontwikkeling van Europakwartier Oost binnen de bestaande woningbouwafspraken in de Woondeal U10 en wordt voorzien in een concrete woningbehoefte.

### 5.2.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Kader

De luchtkwaliteit in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling moet in het kader van ‘beschermen van de fysieke leefomgeving’ onderzocht worden. Het gaat dan zowel om het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit als om de aanvaardbaarheid van de luchtkwaliteit ter plekke van het plangebied.

Voor luchtkwaliteit heeft het rijk instructieregels gegeven die een evenwichtige toedeling uitwerken. Op grond van de artikelen 5.50 en 5.51 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de in artikel 2.4 en 2.5 opgenomen omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht van toepassing op die gevallen waarin de aanleg van een autoweg, een autosnelweg of een tunnelbuis voor het wegverkeer mogelijk wordt gemaakt. Ook als de gemeente in kwestie deel uitmaakt van één van de aangewezen agglomeraties, moeten bij het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan de omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht in acht worden genomen<sup>2</sup>.

### 5.3.2 Onderzoek

Het plan is gelegen binnen één van de aangewezen aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit, namelijk ‘agglomeratie Utrecht’. De ontwikkeling is echter aan te merken als een ontwikkeling die ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aparte toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen is daarom niet benodigd.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is wel de huidige luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Dit is gedaan door gebruik te maken van de gegevens afkomstig uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK): voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> is de huidige luchtkwaliteit op kaart weergegeven in afbeelding 5.1 t/m 5.3. De luchtkwaliteit voldoet voor al deze stoffen aan de omgevingswaarden uit het Bkl. De realisatie van maximaal 134 woningen past binnen de geldende normen.

#### *Toetsing aan gemeentelijke omgevingsvisie en GGD-Richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid*

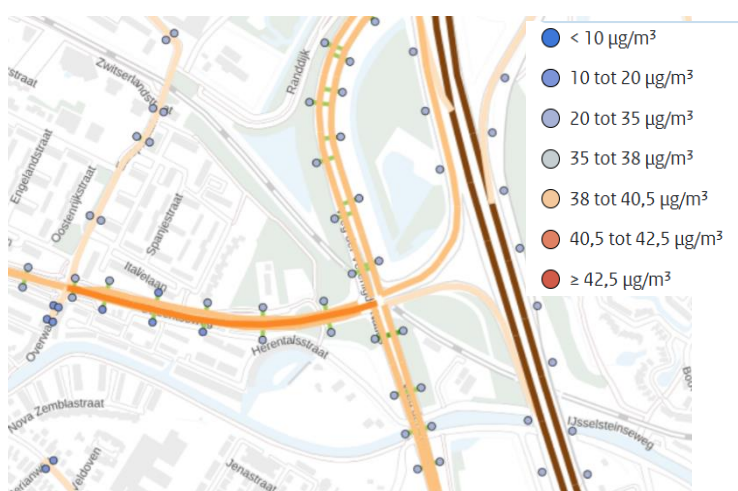
Ook als aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan kan gezondheidsschade optreden door luchtverontreiniging. In de omgevingsvisie van de gemeente IJsselstein is voor woonwijken benoemd dat een hoogkwalitatief woonmilieu moet worden gegarandeerd en dat daarom ook een hoge luchtkwaliteit wordt

<sup>2</sup> De grenswaarden voor luchtkwaliteit worden vanaf 2030 aangescherpt. De Raad van de EU heeft een nieuwe Richtlijn Luchtkwaliteit vastgesteld. Lidstaten werken momenteel aan het omzetten van deze richtlijn in nationale wetgeving.

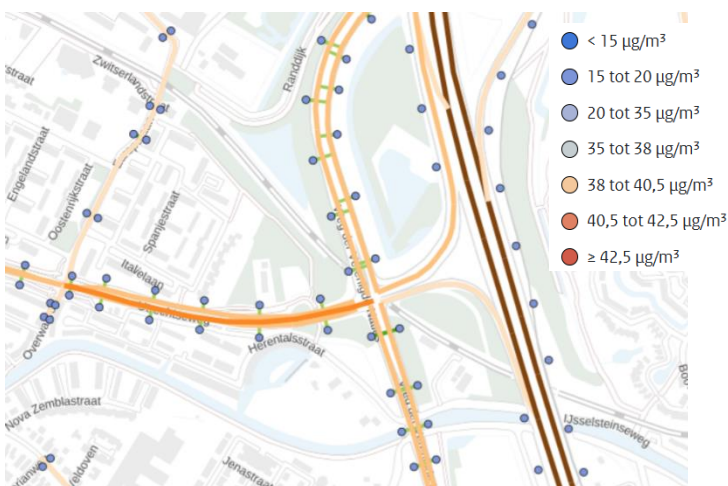
nagestreefd. Tegelijkertijd wordt erkend dat sommige wijken, zoals ook voorliggende ontwikkeling dichtbij de wegen N210 en/of A2 liggen. Het garanderen van een hoge milieukwaliteit wordt hierdoor een uitdaging.

In de GGD-Richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid wordt aanbevolen om nieuwe gevoelige functies, zoals woningen, niet te bouwen binnen 150 meter van een snelweg en niet binnen 25 meter (binnen bebouwde kom) of 50 meter (buiten bebouwde kom) van een drukke weg met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit staat los van de vraag of de grenswaarden worden overschreden.

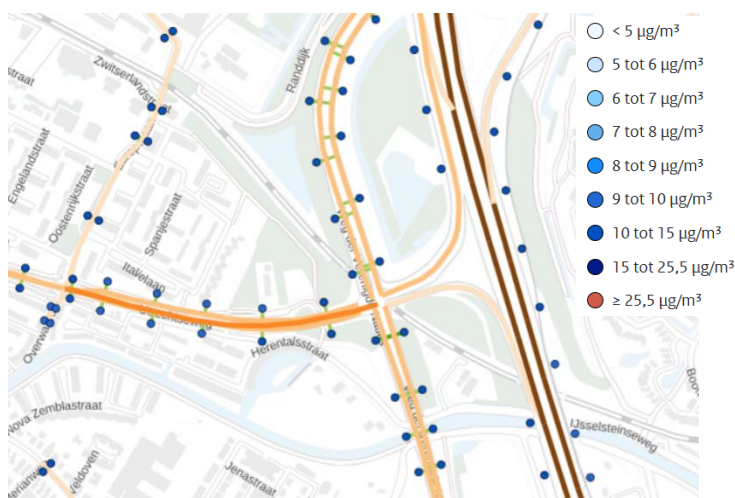
Doordat bij voorliggende ontwikkeling in ieder geval ruim aan de wettelijke omgevingswaarden uit het Bkl wordt voldaan, en slechts een enkele woning niet voldoet aan de bovengenoemde GGD-Richtlijn, wordt voorliggende ontwikkeling op het gebied van luchtkwaliteit aanvaardbaar geacht. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt geredeneerd dat het toevoegen van 134 woningen op een binnenstedelijke locatie zwaarder weegt.



Afbeelding 5.1: Uitsnede CIMLK-kaart voor NO<sub>2</sub> (bron: <https://www.cimlk.nl/kaart>)



Afbeelding 5.2: Uitsnede CIMLK-kaart voor PM<sub>10</sub> (bron: <https://www.cimlk.nl/kaart>)



Afbeelding 5.3: Uitsnede CIMLK-kaart voor PM<sub>2,5</sub> (bron: <https://www.cimlk.nl/kaart>)

### 5.3.3 Conclusie

De voorgenen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect ‘luchtkwaliteit’ geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit aspect draagt op zichzelf daarom bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.4 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

### 5.4.1 Kader

Op grond van onder meer het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met geluid dat door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en locaties wordt afgewenteld. Bij deze omgevingsplanwijziging moet daarom rekening worden gehouden met de geluiduitstraling door individuele activiteiten, activiteiten op een industrieterrein, geluiduitstraling door gemeentewegen, waterschapswegen, provinciale wegen, snelwegen en spoorwegen.

### 5.4.2 Onderzoek

Omdat de nieuwe woningen zijn gelegen binnen het aandachtsgebied van de Rijksweg A2, de Provincialeweg N210, enkele lokale wegen en de sneltram is akoestisch onderzoek op grond van artikel 5.78s Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) noodzakelijk. Een zone rond een industrieterrein is niet aan de orde zodat het geluidsaspect industrielaawaai buiten beschouwing kan worden gelaten. Door KuiperCompagnons is een geluidonderzoek – inclusief maatregelenonderzoek – uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 8 bij deze motivering.

### Geluidsbelasting op de nieuwe woningen

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de standaardwaarde ter plaatse van alle nieuwe woningen binnen fase 1, 2 en 3 wordt overschreden. De grenswaarde wordt alleen ter plaatse van enkele nieuwe woningen binnen fase 2 door het verkeer op de Rijksweg A2 overschreden. Op die plaatsen moeten niet-geluidsgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen worden toegepast, zie afbeelding 5.4. In het omgevingsplan moet worden vastgelegd dat deze gevels een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen zijn.

Europakwartier IJsselstein - Niet-geluidsgevoelige gevels met geluidsbelasting hoger dan 60 dB voor de Rijksweg A2



Afbeelding 5.4: Geveldelen die als niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen moeten worden uitgevoerd  
(bron: KuiperCompagnons, september 2025)

Omdat langs de Provincialeweg N210 nog geen GPP's zijn vastgelegd wordt de geluidsbelasting door het verkeer op de N210 getoetst aan de normstelling uit de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Omdat de maximale hogere waarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder niet wordt overschreden zijn geen dove gevels noodzakelijk.

### Maatregelen

Uit het onderzoek volgt dat langs de noord-, oost- en zuidrand van het plan de geluidsbelasting 60 dB en hoger is, waarbij de hogere geluidsbelasting wordt veroorzaakt door het verkeer op de rijksweg, de provinciale weg en de gemeentewegen of een combinatie daarvan. Dit betekent dat een onderzoek naar maatregelen noodzakelijk is.

#### *Geluidswal langs de N210*

Uit een analyse van de geluidssituatie blijkt dat het verhogen van de bestaande geluidswal langs de N210 de meeste geluidswinst oplevert. Omdat het verhogen van deze bestaande geluidswal langs de N210 echter alsnog een relatief beperkte afname van de geluidsbelasting bewerkstelligt, dit niet leidt tot vermindering van het aantal niet-geluidsgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen en nog steeds bouwkundige maatregelen

noodzakelijk zijn om een geluidsluwe gevel en/of buitenruimte te realiseren, is de keus gemaakt de bestaande geluidswal langs de N210 niet op te hogen.

#### *Hogere waarden vaststellen*

Dit betekent dat voor de woningen die een geluidsbelasting ondervinden die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor de Provincialeweg N210, een hogere waarde moet worden vastgesteld. Deze hogere waarde is maximaal 61 dB. De maximaal toegestane hogere waarde wordt niet overschreden.

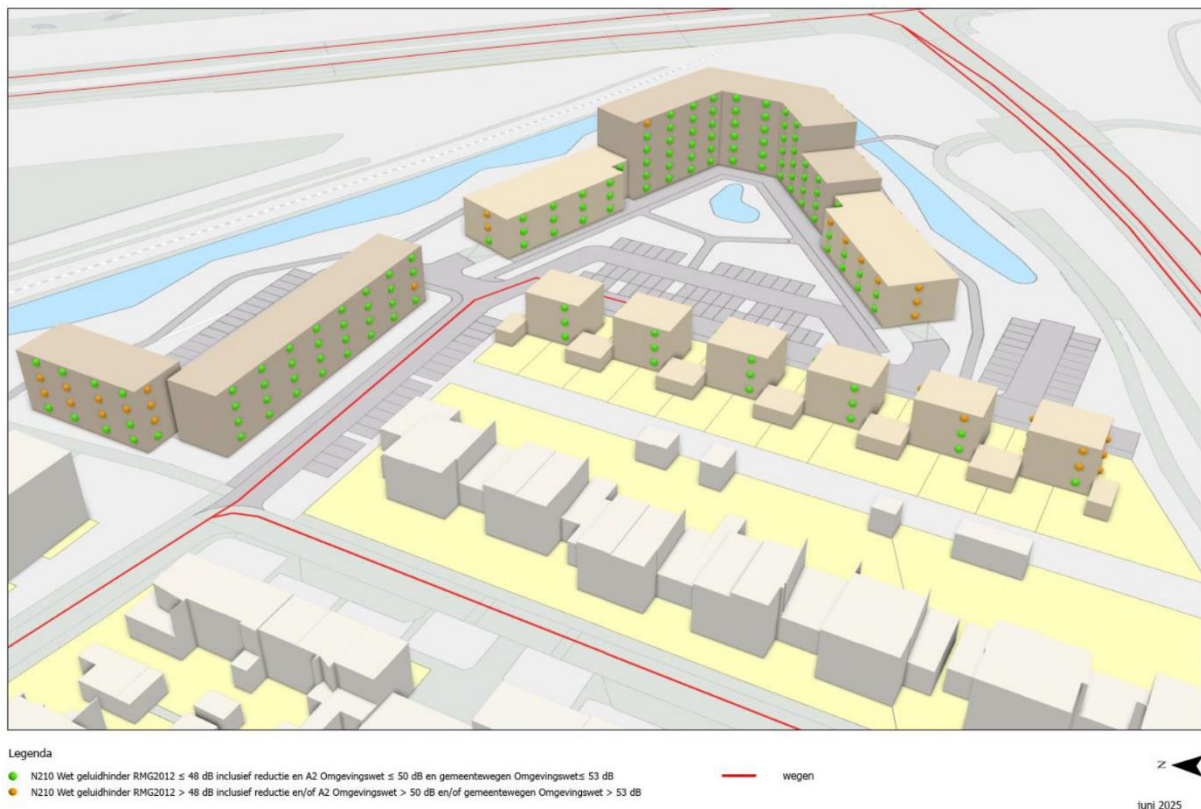
Omdat de standaardwaarde wordt overschreden en omdat niet-geluidsgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen moeten worden toegepast is het noodzakelijk dat de gezamenlijke geluidsbelasting wordt vastgelegd in het omgevingsplan.

#### *Geluidsluwe zijde*

Uit het onderzoek, zie afbeelding 5.5, blijkt verder dat niet alle woningen standaard een geluidsluwe zijde hebben. De overschrijding van de standaardwaarde op de luwe zijde is bij de meeste woningen het gevolg van het verkeer op de Rijksweg A2. Voor 3 twee-onder-1-kap woningen langs de Utrechtseweg is dat het gevolg van de Utrechtseweg. Voor deze woningen moeten aanvullende bouwkundige maatregelen worden getroffen om ter plaatse van de te openen ramen of ter plaatse van het balkon een geluidsluwe gevel en/of buitenruimte te kunnen realiseren. Voor alle woningen geldt dat de plattegrond van de woning zo goed mogelijk moet worden afgestemd op de akoestische situatie door de verblijfsruimten zoveel als mogelijk aan de geluidsluwe zijde te realiseren.

Omdat de bebouwing nog niet volledig vaststaat moet bij de aanvraag voor de bouw van deze woningen een onderzoek worden overlegd waaruit blijkt dat de woningen een geluidsluwe gevel en buitenruimte hebben of met welke maatregelen dit kan worden bereikt.

Europakwartier IJsselstein - Geluidsluwe gevels; met bestaande maatregelen zoals stille wegdekken en wallen langs A2 en N210



Afbeelding 5.5: Geluidsluwe en niet-geluidsluwe gevel (bron: KuiperCompagnons, september 2025)

#### Geluidsbelasting op de bestaande woningen

De geluidbelasting op de bestaande bebouwing neemt niet toe door het plan. Alhoewel sprake is van een toename van het verkeer op de bestaande wegen veroorzaakt de nieuwbouw een afscherpende werking van het geluid van de A2 en de N210 waardoor geen sprake is van een toename van de geluidsbelasting. Er is daarom bij de bestaande woningen geen sprake van een significante verandering van het woon- en leefklimaat door de realisatie van het plan.

#### **5.4.3 Conclusie**

Op basis van het geluidonderzoek blijkt dat de nieuwe woningen niet kunnen voldoen aan de standaardwaarden en voorkeurswaarde voor geluid van wegverkeer en aan de grenswaarde ten gevolge van de rijksweg. In het omgevingsplanregeling zijn daarom bouwkundige maatregelen geborgd om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners te kunnen garanderen. Daarnaast is het gezamenlijk geluid vastgelegd (zie bijlage 14) en zijn hogere waarden vastgesteld vanwege het geluid van de N210 (zie bijlage 13). De voorgenomen ontwikkeling is wat betreft geluid echter niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

### **5.5 Activiteiten en milieuruimte**

#### **5.5.1 Kader**

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer vervallen. De gemeente dient ervoor te zorgen dat in een omgevingsplanwijziging in ieder geval de regels staan die nodig zijn voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Omgevingswet). Dit kan de gemeente onder andere bereiken door:

- de ordening van de locaties van activiteiten ten opzichte van elkaar (bijvoorbeeld afstand tussen een woning en een bedrijf);
- het stellen van regels aan activiteiten op een locatie (bijvoorbeeld via waarden voor geluidimmissie of preventieve maatregelen).

#### *Geluid door activiteiten*

Op basis van de instructieregels van paragraaf 5.1.4.2 Bkl bevat het omgevingsplan regels die geluidgevoelige gebouwen beschermen tegen geluid door activiteiten. Het gaat om geluid van alle aan een locatie toe te delen activiteiten behalve het wonen. Bij elke omgevingsplanwijziging houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen (artikel 5.59, lid 1 Bkl).

#### *Geurhinder*

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden beïnvloed door de geuruitstoot die samenhangt met activiteiten die in of om het plangebied zijn toegestaan. In een omgevingsplanwijziging moet daarom rekening worden gehouden met de geurbelasting die door activiteiten binnen en buiten het deelplangebied, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen binnen en buiten het deelplangebied, optreedt.

#### *Milieuzonering nieuwe stijl*

Het "groene" boekje Bedrijven- en milieuzonering van de VNG is jarenlang gebruikt als (semi-juridische) leidraad in bestemmingsplannen om daarmee milieucategorieën toe te kennen aan bedrijven. De toekenning van deze (algemene) categorieën geeft echter niet altijd een goed beeld van de daadwerkelijke milieubelasting van een bedrijf. Het ene milieucategorie 3.1-bedrijf kan namelijk veel meer hinder veroorzaken dan een ander milieucategorie 3.1-bedrijf, terwijl ze beiden in dezelfde milieucategorie voorkomen. Al in 2017 heeft het bestuur van de VNG mede daarom aangegeven dat de huidige publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' niet meer wordt onderhouden of geactualiseerd.

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Hierop gelet is het logisch dat in de Omgevingswet het ruimtelijk spoor en het milieuspoor zijn geïntegreerd. Onder de Omgevingswet is het daarom gebruikelijk en noodzakelijk om, indien benodigd, concrete milieunormen op te nemen in het omgevingsplan.

### 5.5.2 Onderzoek

#### *Geur*

Voorliggende ontwikkeling maakt geurgevoelige gebouwen mogelijk. In en om het plangebied zijn verder geen geurveroorzakende activiteiten aanwezig of in ontwikkeling. Voorliggende ontwikkeling zal dan ook niet leiden tot een toename van het geurhinderniveau. Daarnaast zal in het plangebied sprake zijn van een aanvaardbaar geurniveau. Nader onderzoek is niet benodigd.

#### *Geluid door activiteiten*

De woningen binnen het plangebied bevinden zich nabij enkele omliggende bedrijven en hindergevende functies. De dichtstbijzijnde hiervan is een locatie met een maatschappelijke functie, een moskee op circa 180 meter van het plangebied. Vanwege deze grote afstand, en reeds aanwezige en daarmee maatgevende woningen tussen het plangebied en de moskee kan een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Daarnaast kan eveneens worden gewaarborgd dat omliggende bedrijvigheid vanwege het planvoornemen niet worden belemmerd. De bestaande woningen rondom het plangebied zijn reeds maatgevend voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven.

### 5.5.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect 'Activiteiten en milieuruimte' geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit aspect draagt op zichzelf daarom bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.6 Trillingen

### 5.6.1 Kader

Op grond van artikel 5.83 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet bij een omgevingsplanwijziging rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen; de omgevingsplanwijziging moet erin voorzien dat deze trillingen aanvaardbaar zijn. Het toepassingsbereik van deze instructieregel omvat alle activiteiten die met het omgevingsplan zijn toegestaan, met uitzondering van de activiteit wonen. In artikel 5.86 van het Bkl is aangegeven dat hieraan wordt voldaan als aan het omgevingsplan standaardwaarden voor continue trillingen en herhaald voorkomende trillingen worden verbonden.

### 5.6.2 Onderzoek

Met deze omgevingsplanwijziging worden geen trillingenveroorzakende activiteiten toegestaan. Ook de overige activiteiten die deze omgevingsplanwijziging worden toegestaan, zullen bij een gebruikelijke manier van uitoefenen aan deze standaardwaarden kunnen voldoen.

### 5.6.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect 'trillingen' geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit aspect draagt op zichzelf daarom bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.7 Bodemkwaliteit

### 5.7.1 Kader

Op grond van de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moeten in het omgevingsplan regels worden opgenomen die eisen stellen aan de kwaliteit van de bodem waaraan moet worden voldaan om bouwactiviteiten op een bodemgevoelige locatie toe te kunnen staan. In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van de omgevingsplanwijziging.

### 5.7.2 Onderzoek

Voor het noordelijke terrein aan de Noorwegenlaan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het terrein aan de Utrechtseweg is een verkennend- en nader bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportages van de onderzoeken, opgesteld door Antea Group, zijn terug te vinden in bijlage 10 en 11. Hier opvolgend is nog een nader bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd door Antea Group, waarvan de volledige rapportage is terug te vinden in bijlage 12. Doel van de onderzoeken was om na te gaan of de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van maximaal 134 woningen.

#### Verkennd bodemonderzoek – noordelijk terrein aan de Noorwegenlaan

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de ondergrond (0,8-1,0 m -mv.) een sterk verontreinigde kolengruis- en baksteenhoudende laag aanwezig is. Vanwege de diepte waarop de verontreiniging is aangetroffen en de aard van de verontreinigende stoffen (niet vluchtig) kan op voorhand gesteld worden dat de verontreinigingen in het huidige en toekomstige gebruik niet leiden tot risico's voor de volksgezondheid en het milieu. Omdat de verontreinigingen zijn aangetroffen binnen de te verwachte werkdiepte voor het graven van funderingen en ondergrondse infra, is aanbevolen om de omvang van de verontreiniging in beeld te brengen. Afhankelijk van deze omvang en de ligging ten opzichte van de voorgenomen ontwikkeling kan overwogen worden om de verontreiniging te verwijderen, tijdelijk uit te plaatsen of een combinatie hier van.

#### (verkennend- en) Nader bodemonderzoek – terrein aan de Utrechtseweg

Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de mate en omvang van de verontreinigingen met zware metalen, PAK en asbest en nagaan in hoeverre sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Uit de onderzoeksresultaten blijkt het volgende:

- Direct ten noorden van het erf is in de ondiepe ondergrond (0,5-1,0 m -mv.) een sterke verontreiniging met zware metalen en PAK geconstateerd. De omvang van deze verontreiniging is alleen grofmazig vastgesteld. Nadere begrenzing om een goed inzicht te krijgen is aan te bevelen.
- Op de achterzijde van het erf bevindt zich in de bovengrond een sterke verontreiniging met zware metalen en PAK die heterogeen voorkomt over een oppervlakte van ongeveer 1.000 m<sup>2</sup> (circa 800 m<sup>3</sup>) en waarbij een samenhang lijkt te zijn met puinbimengingen. Ook is een asbestverontreiniging aangetroffen, wat om een spot lijkt te gaan met een beperkte omvang.

Uit de risicobeoordelingen blijkt dat deze verontreinigingen bij het huidige gebruik niet leiden tot risico's voor de volksgezondheid. In de toekomstige situatie, na wijziging van het omgevingsplan, wordt deze mate van verontreiniging echter niet toegestaan en is sanering noodzakelijk tot de gebruikswaarde (Wonen – met tuin) of tot de vastgestelde achtergrondwaarden. Voor beide terugsaneerwaarden geldt dat verder gesaneerd dient te worden dan de vastgestelde interventiewaardecontour.

#### Aanvullend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek

Het doel van het bodemonderzoek is voor de sterk verontreinigde locaties vaststellen wat de mate en omvang zijn van de verontreinigingen met PAK en/of lood en zink. Uit de onderzoeksresultaten blijkt het volgende:

- Noordelijk terrein Noorwegenlaan

Tijdens dit onderzoek is de verontreiniging analytisch verticaal begrensd op 0,8 m -mv. en is de horizontale omvang vastgesteld op ongeveer 50 m<sup>2</sup>. Op basis hiervan is het volume sterk verontreinigde grond circa 25 m<sup>3</sup>. Omdat sprake is van een discrepantie tussen veldwaarnemingen en analyseresultaten dient tijdens de sanering met name vertrouwd te worden op putwand- en putbodemonsters in plaats van (alleen) op zintuiglijke waarnemingen.

- Direct ten noorden van het erf aan de Utrechtseweg

Tijdens dit onderzoek is de verontreiniging horizontaal analytisch begrensd en heeft een oppervlakte van ongeveer 120 m<sup>2</sup>. De verontreiniging bevindt zich in de 1<sup>e</sup> meter van de bodem, is zintuiglijk begrensd op 0,5 à 1 m -mv. en heeft een gemiddelde laagdikte van ongeveer 0,7 m. Op basis hiervan is sprake van ca. 85 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond.

- Op de achterzijde van het erf aan de Utrechtseweg

Tijdens voorgaande onderzoeken zijn verontreinigingen op de achterzijde van het erf (in de bovengrond een sterke verontreiniging met zware metalen, asbest en PAK) al voldoende in beeld gebracht.

De verontreinigingskernen zijn voldoende in beeld gebracht om een melding te kunnen verrichten in het kader van de herontwikkeling van de locatie en om een melding in het kader van de Omgevingswet in te kunnen dienen (melding milieubelastende activiteit graven > interventiewaarde). Aanbevolen wordt om in overleg met het bevoegde gezag de uitgangspunten van een sanering af te stemmen.

Tot slot is tijdens onderhavig onderzoek op het maaiveld asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen, in de grond ter plaatse is dit echter niet aangetoond. Het is niet uit te sluiten dat tijdens de ontwikkeling verspreid over de locatie nog meer plaatmateriaal wordt aangetoond. Aanbevolen wordt om voor dergelijke vondsten een verwijderingsprotocol op te stellen. Verder onderzoek wordt in principe niet noodzakelijk geacht.

### 5.7.3 Conclusie

Uit de bodemonderzoeken, die zijn uitgevoerd door Antea Group, blijkt dat op enkele locaties in het plangebied sterke verontreinigingen zijn aangetroffen die gesaneerd dienen te worden. De meest logische saneringsaanpak voor deze ontwikkeling is afdekken als hoofdvariant. Dit leidt overigens wel tot een gebruiksbeperking: ter plaatse van de afgedekte verontreinigingen kan niet zondermeer gegraven worden (dit zal gemeld moeten worden en werkzaamheden dienen door een gecertificeerde aannemer onder milieukundige begeleiding plaats te vinden). Dit vormt echter een afweging per verontreinigingskern. De saneringsalternatieven zijn verder uitgewerkt in een aparte memo.

## 5.8 Omgevingsveiligheid

### 5.8.1 Kader

Op grond van artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving moet in een omgevingsplanwijziging rekening worden gehouden met het belang van het voorkomen, beperken, bestrijden, vluchten en geneeskundige hulpverlening van of in geval van branden, rampen en crises. In de instructieregel is voor zover deze branden, rampen en crises samenhangen met de opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen, vuurwerk, explosieven en windturbines een gedetailleerde uitwerking gegeven. Voor de nadelige gevolgen voor de externe veiligheid, die met deze activiteiten binnen het plangebied kunnen samenhangen, wordt in de instructieregel een systeem van het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden gehanteerd.

Bij het wijzigen van het omgevingsplan moet een plaatsgebonden risico van 10<sup>-6</sup> in acht worden genomen. Dit houdt in dat met de regels in het omgevingsplan moet worden geborgd dat het risico op het overlijden van een onbeschermd persoon wordt beperkt tot één geval in één miljoen jaar. Daarnaast moet in het omgevingsplan

rekening worden gehouden met het overlijden van een groep van tien personen of meer door een ongewenste gebeurtenis binnen een aandachtsgebied.

### 5.8.2 Onderzoek

Met de nieuwe ontwikkeling worden nieuwe kwetsbare gebouwen (woningen) mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt in de aandachtsgebieden van de volgende risicobronnen:

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A2 (gifwolk);
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N210 (explosie en gifwolk).

De aandachtsgebieden van andere risicobronnen reiken niet tot aan het plangebied en hebben daarom geen invloed op de ontwikkeling.

Het gifwolkaandachtsgebied van de rijksweg A2 ligt over een klein deel van het plangebied. De provinciale weg N210 is aangewezen als transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In de Gezamenlijke Beleidsnotitie Externe Veiligheid ODRU-gemeenten wordt geadviseerd om bij provinciale wegen die worden gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, dezelfde afstanden voor aandachtsgebieden te hanteren als die gelden voor het Basisnet. Dit betekent dat het gehele plangebied zich binnen zowel het explosieaandachtsgebied als het gifwolkaandachtsgebied van de gemeentelijke routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (N210) bevindt. Het plangebied is niet gelegen binnen het brandaandachtsgebied van de N210.

In de Gezamenlijke Beleidsnotitie Externe Veiligheid ODRU-gemeenten is aangegeven dat kwetsbare gebouwen binnen een explosieaandachtsgebied niet zijn toegestaan, tenzij het afwegingskader “ruimtegebruik nabij risicovolle activiteiten” wordt toegepast. Ook is aangegeven dat kwetsbare gebouwen binnen een gifwolkaandachtsgebied zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan bovengenoemd afwegingskader. In onderstaande tabel is het stappenplan uit het afwegingskader “ruimtegebruik nabij risicovolle activiteiten” doorlopen. Geconcludeerd kan worden dat de bestaande bescherming voldoet en dat aandacht dient te worden besteed aan de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is niet nodig, waardoor de aanvullende bouweisen zoals opgenomen in paragraaf 4.2.14 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) met betrekking tot vluchtroutes, brandwerendheid en de brandklassen van gevels, vloeren en daken etc. niet van toepassing zijn.

Tabel 5.2 Stappenplan afwegingskader uit de Gezamenlijke Beleidsnotitie Externe Veiligheid ODRU-gemeenten

| Stap                                                                           | Argument                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stap 1: Probeer een alternatieve locatie te zoeken buiten het aandachtsgebied  | Er is een grote woningbouwopgave en de gemeente wil graag zoveel mogelijk binnenstedelijk ontwikkelen. Vanwege de beperkte ruimte in het bestaand stedelijk gebied, is een alternatieve locatie niet beschikbaar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Stap 2: Houd afstand en beperk de personendichtheid binnen het aandachtsgebied | Het plangebied wordt begrensd door de Utrechtseweg, de trambaan en de bestaande woonbebouwing aan de Noorwegenlaan. De omvang van het plangebied is daarom beperkt. In het stedenbouwkundig plan is ervoor gekozen om het plan aan te laten sluiten bij de verkavelingsstructuur van de bestaande woonbuurt. Om deze reden worden de sociale huurappartementen en de twee-onder-één kapwoningen in het westen van het plangebied gesitueerd. Voor omgevingsveiligheid betekent dit zo ver mogelijk van de bron af. Het oostelijke bouwblok staat wel dichtbij de bron, op ruim 60 |

|                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                  | en 260 meter vanaf de rand van respectievelijk de N210 en A2 af.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Stap 3: Is de bestaande bescherming voldoende?</p> <p><i>Deze stap is alleen benodigd voor de risicobron provinciale weg N210</i></p> <p><i>Is er sprake van voldoende bescherming?</i></p> <p><i>Ga dan naar stap 7.</i></p> | <p>Over de provinciale weg N210 worden aanzienlijk minder gevaarlijke stoffen vervoerd dan over de rijkswegen. Het risico op een ongeval is daarom zeer klein.</p> <p>De bestrijdbaarheid bij de risicobron is op orde: de N210 is vanaf meerdere kanten goed bereikbaar.</p> <p>De bestaande omgeving rondom de kwetsbare gebouwen biedt voldoende bescherming tegen de effecten van een ongeval. Langs de N210 is namelijk een aarden wal gelegen van circa 2 meter hoog, waardoor de drukgolf die ontstaat bij een explosie wordt afgebogen.</p> <p>Tevens zijn in het gebied tussen de risicobron en de geplande bebouwing geen andere gebouwen aanwezig. Er is dus sprake van een obstakelvrije ruimte tussen bron en bebouwing, waardoor het rondvliegend puin bij een explosie beperkt is.</p> |
| Stap 7: Creëer zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid                                                                                                                                                                               | De mogelijkheden tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn beschreven in de hiernavolgende paragrafen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

#### *Mogelijkheden tot 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. In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals kinderen van 0 tot 4 jaar, ouderen, gehandicapten of gevangenen.

#### Maatgevende scenario BLEVE

Het maatgevende scenario voor de provinciale weg is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Er wordt onderscheid gemaakt tussen een warme BLEVE en een koude BLEVE. Bij een warme BLEVE kan door een incident op de weg of bij het tankstation een brand ontstaan waarbij een tankwagen met LPG is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt dan de druk in de tank met LPG toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdruk-effecten en een grote vuurbal, een BLEVE. Een koude BLEVE treedt op zonder of voordat de LPG-tankwagen (maximaal) is opgewarmd door een externe brand. Het scheuren van de tank wordt veroorzaakt door een plaatselijke verzwakking van de tankwand. De maximale druk en temperatuur worden in dit scenario niet bereikt. De hittestraling van een BLEVE is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken. Ontvluchting in het geval van een BLEVE is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen.

#### Maatgevende scenario toxische gassen

Door een incident op de rijksweg A2 of de provinciale weg N210 met een tankwagen kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigheid in het benedenwindse effectgebied in het geval van ammoniak opgemerkt worden door de herkenbare geur. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

### Vluchtmogelijkheden

Bij het realiseren van kwetsbare gebouwen binnen het aandachtsgebied van een risicobron, wordt onafhankelijk van de locatie van het incident een vluchtweg vanuit het object naar de omgeving geadviseerd, via de gevel(s) aan de afgekeerde zijde(n) van de risicobronnen.

De provinciale weg N210 bevindt zich aan de oostkant van het plangebied. Men kan in het geval van een incident over de nieuw aan te leggen wegen, van de bron af, richting het westen vluchten. Vervolgens komt men uit op de Noorwegenlaan en kan men verder vluchten over de Europalaan of de route Italiëlaan/Europalaan/Utrechtseweg.

### *Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding en beperking van rampen*

Bij het stedenbouwkundig ontwerp en de indeling van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid en keermogelijkheden van hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen in relatie tot ingangen van gebouwen. De wegenstructuur in het plangebied dient te voldoen aan de door de brandweer gestelde minimumeisen betreffende uitvoering en inrichting.

De aanwezigheid van effectieve bluswatervoorziening is tevens een belangrijk aandachtspunt. Brandkranen dienen nabij de entrees van gebouwen en de opstelplaatsen gerealiseerd te worden.

Risicocommunicatie naar de toekomstige bewoners is zeer belangrijk. Bij aankoop van een woning of het sluiten van een huurcontract kunnen de bewoners op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. Het is wellicht wenselijk om een kettingbepaling af te dwingen, zodat toekomstige bewoners ook van de situatie op de hoogte zijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht.

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en NL-Alert wordt ingezet.

De woningen dienen zodanig geconstrueerd te worden dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden (conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving). Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een gebouw geschikt om enkele uren in te schuilen.

Bij de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan wordt de veiligheidsregio Utrecht om advies gevraagd over het aspect omgevingsveiligheid.

### **5.8.3 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect 'omgevingsveiligheid' geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit aspect draagt op zichzelf daarom bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## **5.9 Water en klimaatadaptatie**

### **5.9.1 Kader**

Op grond van artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet bij een omgevingsplanwijziging rekening worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij moeten de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen worden betrokken. Daarnaast is er een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt een en ander uiteengezet.

## Europees en rijksbeleid

### *Het Nationaal Water Programma 2022-2027*

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hadden de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Zij ontwikkelden dit samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Denk aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij wordt gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's, ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden). Dat brengt samenhang in het waterbeleid aan. Daarnaast worden de raakvlakken laten zien tussen water en andere thema's als landbouw, landschap, bodem en het energie- en klimaatbeleid. Het programma biedt daarmee overzicht en inzicht van wat Nederland nu en in de toekomst te wachten staat.

### *Waterwet*

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m<sup>3</sup>/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

### *Kaderrichtlijn water*

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2027 een "goede ecologische toestand" (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2027 een "goed ecologisch potentieel" (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2027 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

### *Water en bodem sturend*

Voldoende en schoon water en een gezonde bodem. Het is van groot belang voor iedereen in ons land. Het kabinet wil bij de inrichting van Nederland meer rekening houden met water en bodem. Dat heeft de ministerraad besloten, op voorstel van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Daarom zijn er diverse

structurerende keuzes gemaakt. Veel van deze keuzes zijn randvoorwaarden waarmee provincies samen met alle betrokken partijen een gebiedsgerichte aanpak kunnen opstellen.

#### Beleid waterbeheerder

##### *Waterschapsverordening*

De waterschapsverordening van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) bevat regels die gericht zijn op het beheer van het watersysteem en waterkeringen, het tegengaan van watervervuiling en het waarborgen van veiligheid en waterkwaliteit binnen het werkgebied. Deze verordening vervangt de oude 'Keur' en andere uitvoeringsregels, en sluit nauw aan bij de Omgevingswet.

Binnen de waterschapsverordening gelden specifieke regels voor het uitvoeren van activiteiten rondom oppervlaktewateren, grondwater, en waterkeringen. Voor diverse activiteiten zoals het bouwen van dijken, het aanleggen van damwanden en het lozen van stoffen in water, zijn meldingen of vergunningen vereist. Via het omgevingsloket kan men zien of een vergunning of melding verplicht is voor bepaalde activiteiten.

##### *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.

#### Beleid gemeente

De gemeente IJsselstein is onderdeel van het Netwerk Water en Klimaat. Binnen dit netwerk werken 14 gemeenten, provincie Utrecht, Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en de veiligheidsregio Utrecht sinds januari 2020 aan een klimaatbestendig Utrechts Zuidwest. In 2023 is deze samenwerking verlengd tot en met 2027.

De ambitie is om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te zijn, zoals vastgelegd in de regionale adaptiestrategie (RAS) van november 2020.

Op het gebied van wateroverlast moet de openbare ruimte zodanig zijn ingericht dat wateroverlast bij een bui van 70 mm in één uur wordt beperkt. Een groenblauw netwerk in stedelijke gebieden moet ervoor zorgen dat water bij extreme buien optimaal wordt vastgehouden en opgeslagen in bodem- en watersystemen. Daarnaast is het van belang dat vitale objecten en infrastructuur waterrobuust zijn ingericht en dat het watersysteem veerkrachtig genoeg is om pieken in natte en droge periodes op te vangen. Er moet bovendien voorkomen worden dat de waterkwaliteit negatief beïnvloed wordt door overstorten vanuit het gemengde rioolstelsel.

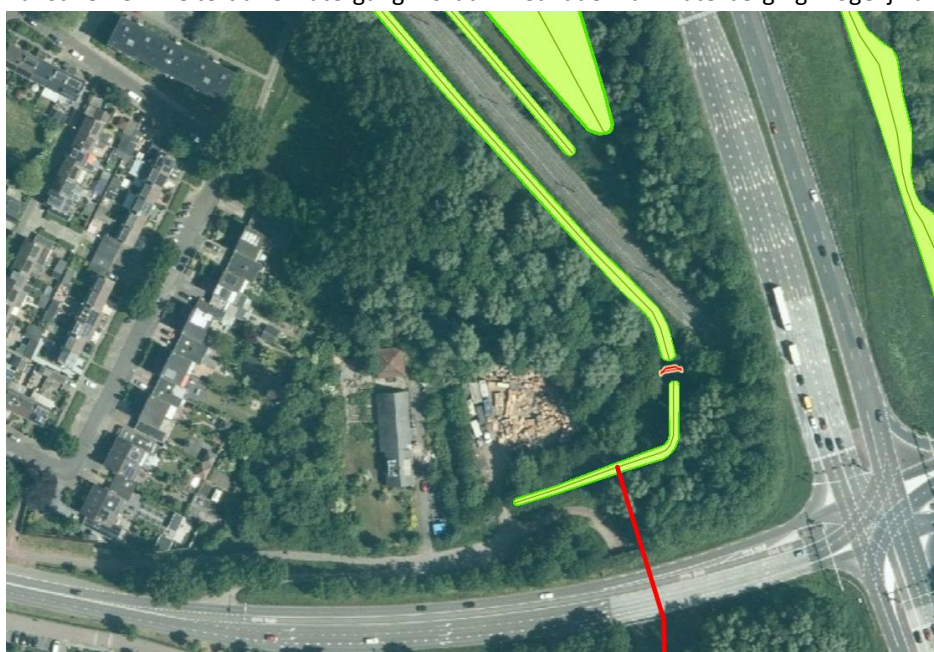
In het kader van droogte moet water zoveel mogelijk lokaal vastgehouden worden door het in de bodem te infiltreren en het water te gebruiken voor groenvoorzieningen. Langdurige droogte mag niet leiden tot schade aan de bebouwde omgeving, inclusief groenvoorzieningen.

Ten slotte moet in 2050 de impact van overstromingen beperkt zijn, de evacuatiemogelijkheden geoptimaliseerd en de veerkracht met betrekking tot wederopbouw vergroot.

### 5.9.2 Onderzoek

#### *Bestaande en toekomstige situatie oppervlaktewatersysteem*

In afbeelding 5.6 is een uitsnede weergegeven van de profielenlegger van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden (HDSR). In het plangebied loopt een tertiaire watergang vanuit het noordwesten via het oosten naar het zuiden. Aan de oostkant is een stuw aanwezig. Aan de zuidkant van het plangebied is een duiker aanwezig die de tertiaire watergang verbindt. Er zullen geen ingrepen plaatsvinden die invloed hebben op deze kunstwerken. De tertiaire watergang wordt in het kader van waterberging mogelijk uitgebreid.



Afbeelding 5.6: Uitsnede HDSR Profielenlegger (geraadpleegd op 12-11-2024)

#### *Watercompensatie*

Met het oog op de voorliggende ontwikkeling is beoordeeld met welk oppervlak de verharding zal toenemen. In tabel 5.3 is de verharding in de huidige en in de toekomstige situatie berekend.

| VERHARDING HUIDIGE SITUATIE                       |                       |                    |                             |
|---------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------------|
| Soort verharding                                  | Aantal m <sup>2</sup> | Percentage verhard | Totaal verhard              |
| Bebouwing (uitgeefbaar inclusief tuinen)          | 5128 m <sup>2</sup>   | 100%               | 5.128 m <sup>2</sup>        |
| Rijweg en paden                                   | 490 m <sup>2</sup>    | 100%               | 490 m <sup>2</sup>          |
| Groen                                             | 16.626 m <sup>2</sup> | 0%                 | 0 m <sup>2</sup>            |
| Water                                             | 1.499 m <sup>2</sup>  | 0%                 | 0 m <sup>2</sup>            |
|                                                   |                       |                    |                             |
| <b>TOTAALOPPERVLAKTE</b>                          |                       |                    | <b>23.743 m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTAALOPPERVLAKTE VERHARD HUIDIGE SITUATIE</b> |                       |                    | <b>5.618 m<sup>2</sup></b>  |

| VERHARDING TOEKOMSTIGE SITUATIE                      |                       |                    |                               |
|------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------------|
| Soort verharding                                     | Aantal m <sup>2</sup> | Percentage verhard | Totaal verhard                |
| Bebouwing (uitgeefbaar inclusief tuinen)             | 7.309 m <sup>2</sup>  | 100%               | 7.309 m <sup>2</sup>          |
| Rijweg en paden                                      | 3.475 m <sup>2</sup>  | 100%               | 3.475 m <sup>2</sup>          |
| Parkeren halfverhard                                 | 1.575 m <sup>2</sup>  | 50%                | 787,5 m <sup>2</sup>          |
| Paden halfverhard                                    | 746 m <sup>2</sup>    | 50%                | 373 m <sup>2</sup>            |
| Groen                                                | 7.768 m <sup>2</sup>  | 0%                 | 0 m <sup>2</sup>              |
| Water                                                | 2.870 m <sup>2</sup>  | 0%                 | 0 m <sup>2</sup>              |
| <b>TOTAAL OPPERVLAK TOEKOMSTIGE SITUATIE</b>         |                       |                    | <b>23.743 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>TOTAAL VERHARD OPPERVLAK TOEKOMSTIGE SITUATIE</b> |                       |                    | <b>11.944,5 m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOENAME VERHARDING</b>                            |                       |                    | <b>6.326,4 m<sup>2</sup></b>  |

Tabel 5.3: Overzicht verharding huidige en toekomstige situatie



Afbeelding 5.7: Overzicht huidig en toekomstig ruimtegebruik en oppervlaktes

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hanteert voor stedelijke plannen een compensatie-eis van 15%. Op basis van de toename aan verharding is in dit geval een benodigde compensatie van 949 m<sup>2</sup> benodigd. Er wordt in het plan circa 1.371 m<sup>2</sup> oppervlaktewater toegevoegd. Aan deze compensatie-eis wordt dus voldaan.

#### Waterkwaliteit

De nieuw te ontwikkelen woningen zullen worden aangesloten op de riolering en waterleidingen. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van het bestaande rioolstelsel. Ten aanzien van het hemelwater ligt het uitgangspunt bij het gescheiden afvoeren van afval- en hemelwater en wanneer mogelijk aansluiten op een gescheiden rioolstelsel. Gescheiden afvoeren leidt tot een vermindering van vuilwateroverstorten en dat komt ten goede van de waterkwaliteit.

#### Veiligheid en wateroverlast

Doordat regenwater gescheiden wordt afgevoerd van het afvalwater, worden (gemengde) riooloverstorten voorkomen en zullen bestaande gemengde overstorten niet verergeren. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. In de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de

randvoorwaarden die het waterschap en de gemeente stellen ten aanzien van wateroverlast. Daarnaast wordt er meer onverhard terrein toegevoegd, wat bijdraagt aan het verminderen van wateroverlast.

#### *Beheer en onderhoud*

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. Daarnaast moet de gemeentelijke riolering bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud. Daarnaast zal het beoogde infiltratiesysteem voor de waterberging ook onderhouden moeten worden (regulier onderhouden en schoonmaken).

### **5.9.3 Conclusie**

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met dit omgevingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishouding. In het kader van het vooroverleg wordt een concept van deze omgevingsplan-wijziging aan het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden voorgelegd.

## **5.10 Natuur en ecologie**

### **5.10.1 Kader**

Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen dan ook bij het uitoefenen van hun taken zorg dragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden, onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur. De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op de soorten die in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten zijn aangewezen. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming zich in het kader van de Omgevingswet op het thema faunabeheer.

De opdracht om bij het uitvoeren van taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet zorg te dragen voor de natuur, is in hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving opgenomen. In hoofdstuk 11 van het Bal zijn hiervoor regels opgenomen over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden, activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild en activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten betreffen. Het Bal biedt ruimte om in afwijking van deze regels maatwerkregels op te nemen in het omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn in hoofdstuk 3 instructieregels opgenomen over de uitwerking van het beschermen van habitats en soorten. Hierbij is het provinciebestuur aangewezen als bevoegd bestuursorgaan voor het treffen van maatregelen voor het behoud of herstel van habitats en soorten, het vaststellen van maatregelen om de Natura2000-gebieden in stand te houden en het uitvoeren van uitroeiingsmaatregelen, beheersmaatregelen en herstelmaatregelen om invasieve exoten en verwilderde dieren tegen te gaan. Op grond van het Bkl dient ook een programma te worden opgesteld om tot een reductie van uitstoot en neerslag van stikstof en natuurverbetering te komen. Dit programma kan gevolgen hebben voor het opstellen van omgevingsplanwijzigingen door gemeenten. Daarnaast biedt het Bkl de mogelijkheid om een gemeentelijk programma voor de aanpak van stikstof vast te stellen. De provincie kan haar beschermingsdoelstellingen in haar omgevingsverordening in de vorm van instructieregels doorleggen aan gemeenten. De gemeenten moeten dan bij het opstellen van een omgevingsplanwijziging deze instructieregels in acht nemen.

### **5.10.2 Onderzoek**

#### Soortenbescherming

Door ABO-Milieuconsult is een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze quickscan is bijgevoegd als bijlage 3 bij deze motivering. Deze quickscan toetst of de voorgenomen werkzaamheden in overeenstemming zijn met de

ationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid. Het plangebied is onderzocht en beoordeeld op de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden. De quickscan gaf aanleiding om nader onderzoek te doen naar vleermuizen, grondgebonden zoogdieren (marterachtigen, alpenwatersalamander en de teunisbloempijlstaart) en vogels met jaarrond beschermde nesten. Dit nader inventariserend onderzoek is uitgevoerd door Eco Reest. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 4 bij deze motivering. Hieronder worden de resultaten van beide onderzoeken beknopt uiteengezet.

#### *Conclusie vleermuizen*

Het plangebied biedt mogelijk verblijfplaatsen aan voor gebouw- en/of boombewonende vleermuizen. De woning en aangrenzende schuur bieden vanwege diverse openingen mogelijk verblijfplaatsen aan. Nader onderzoek naar het gebouw is noodzakelijk om verblijfplaatsen uit te sluiten. Hetzelfde geldt voor het beboste gebied waarin bomen staan met boomholtes. De boomholtes zijn mogelijk geschikt voor boombewonende vleermuizen. Bij de noordelijke grens van het plangebied is een lijnvormig element aanwezig van de bomenrij en watergang. Dit lijnvormig element kan mogelijk onderdeel zijn van een essentiële vliegroute. Nader onderzoek naar het gebruik van deze vliegroute is noodzakelijk. Vanwege de vergelijkbare groene elementen in de omgeving is het plangebied geen essentieel foerageergebied. Een massawinterverblijf wordt vanwege de omvang van de bebouwing niet verwacht in het plangebied. Een massawinterverblijf bestaat vaak uit bestendige bebouwing met goede isolatie en bijvoorbeeld stook- of een dakruimte. De bebouwing in het plangebied voldoet niet aan deze eisen.

Uit het nader inventariserend onderzoek is gebleken dat er twee verblijfplaatsen aanwezig zijn in het plangebied. In de schuur is een hangplek aanwezig van de gewone grootoorvleermuis en in de woning is een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Dit betekent dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het netwerk en leefgebied van gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis waar gedurende de paarperiode en mogelijk jaarrond gebruik van gemaakt wordt. Alle verblijfplaatsen zijn essentieel en jaarrond beschermd. Bij de voorgenomen sloopwerkzaamheden worden bovengenoemde verblijfplaatsen beschadigd, vernield en verstoord, of aangetast doordat essentiële elementen van het functioneel leefgebied wordt weggenomen. Hiermee is sprake van een overtreding van artikel 11.46.1 van het Bal.

De bosschages binnen het plangebied dienen als foerageergebied voor gewone dwergvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, watervleermuis en franjestaart. De foeragegebieden binnen het plangebied zijn essentieel bevonden. Verder dienen de bomenrijen ten zuiden van het plangebied langs het fietspad als vliegroute voor gewone dwergvleermuis. Deze vliegroute is niet essentieel. Voor de essentiële foeragegebieden zijn vervolgstappen aan de orde.

#### *Conclusie grondgebonden zoogdieren*

Door de aanwezigheid van houtwallen, takkenhopen, beboste gebieden en openingen in bebouwingen is nader onderzoek naar de aanwezigheid van marterachtigen noodzakelijk. Het gaat daarbij om de wezel, hermelijn, bunzing, steenmarter en boommarter. Door de boomholtes, aangetroffen in het beboste deel van het plangebied, is het niet uit te sluiten dat boommarters gebruik maken van het plangebied. De haas, konijn, eekhoorn en bever worden niet verwacht in het plangebied. De bever en eekhoorn hebben een verspreiding buiten de gemeentegrenzen van IJsselstein. Hierbij komt de bever voornamelijk voor rondom de rivier de Lek en de eekhoorn ten noordoosten van IJsselstein. Voor konijnen en hazen zijn geen geschikte opengebieden aanwezig zoals graslanden, parken, weilanden en akkers begrensd met bosranden. Het plangebied wordt omgeven door drukke verbindingen zoals de tramlijn en wegen wat het plangebied ongeschikt maakt voor hazen en/of konijnen. Bij de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met algemene zoogdieren zoals de egel, mol en diverse muizen. Vanwege het opportunistische karakter van deze diersoorten en de aanwezigheid van geschikt leefgebied is het aannemelijk dat zij in het plangebied verblijven. De werkzaamheden, zoals het verwijderen van bosschages, houtwallen en andere groene elementen, moet daarom gefaseerd plaatsvinden zodat dieren de kans krijgen om te vluchten.

Tijdens het nader inventariserend onderzoek zijn geen marterachtigen, geen alpenwatersalamander en ook geen teunisbloempijlstaart waargenomen binnen het plangebied. Hierdoor wordt geconcludeerd dat geen essentieel leefgebied aanwezig is voor deze soorten. Er zijn zodoende geen vervolgstappen aan de orde.

#### *Conclusie vaatplanten*

Een geschikt biotoop voor beschermde vaatplanten of vaatplanten van de Rode Lijst is niet aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat de aanwezige vaatplanten geen beschermde status hebben en ontwikkelingen niet in de weg staan.

#### *Conclusie vogels*

In het plangebied kunnen mogelijk jaarrond beschermde nesten aanwezig waaronder in de bebouwing van de woning en schuur. Tevens is een nest aangetroffen in de bomen van het plangebied. Huismussen en gierzwaluwen kunnen mogelijk in de bebouwing van het plangebied nestelen. Nader onderzoek naar deze soorten is dan ook noodzakelijk. Tevens moet nader onderzoek plaatsvinden naar het vogelnest en de groene elementen waar niet zichtbaar is of nesten aanwezig zijn zoals de taxus- en laurierhaag en naaldboom. Soorten die gebruik kunnen maken van deze nestgelegenheden zijn: ransuil, steenuil, sperwer, buizerd en boomvalk. In het plangebied is mogelijk een essentieel foerageergebied aanwezig indien jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn. De hoge groene elementen waaronder de struiken, hagen en bosschages geven voldoende dekking. Tevens biedt het groen en de tuin met moestuin foerageermogelijkheden aan. Het is daarom noodzakelijk om tijdens het nader onderzoek ook het schuil- en foerageergebied in kaart te brengen. Vanwege de aanwezigheid van begroeiing zoals de struiken, bosschages, bomen, bamboehaag en takkenhopen is het aannemelijk dat ook vogels zonder jaarrond beschermd nest in het plangebied broeden. Bij de werkzaamheden moet daarom rekening gehouden worden met het broedseizoen.

Uit het nader inventariserend onderzoek naar jaarrond beschermde nesten is gebleken dat in het plangebied een nestplaats van de steenuil aanwezig is. Nestplaatsen van steenuilen zijn jaarrond beschermd. Van de andere onderzochte soorten zijn geen nestplaatsen of ander essentieel leefgebied waargenomen. Bij de voorgenomen kapwerkzaamheden worden nestplaatsen van de steenuil weggenomen of aangetast doordat functioneel leefgebied wordt weggenomen. Hiermee is sprake van een overtreding van artikel 11.37.1 (lid b en d) van het Bal.

Hoewel er geen specifiek onderzoek naar is gedaan, zijn er tijdens het nader inventariserend onderzoek wel verschillende vogels aangetroffen met niet jaarrond beschermde nesten. Er zijn geen actieve nesten waargenomen tijdens het onderzoek. Wel wordt verwacht dat algemene broedvogels broeden binnen het plangebied. Nestplaatsen van algemene broedvogels zijn beschermd tijdens het broedseizoen. Buiten het broedseizoen zijn deze nesten alleen beschermd als ze in gebruik zijn. Bij het verwijderen van deze nesten of aantasting van functioneel leefgebied is sprake van een overtreding van artikel 11.37.1 (lid b en d) van het Bal. Werkzaamheden waarbij mogelijk nesten verstoord of vernield kunnen worden dienen dan ook buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen loopt grofweg van half maart tot half augustus. Indien er wordt gestart in het broedseizoen, dan moet door een erkend ecooloog voorafgaand aan de werkzaamheden worden nagegaan of verstoring van broedvogels plaatsvindt.

#### *Conclusie amfibieën en reptielen*

Beschermde amfibieën en reptielen kunnen op basis van de aanwezige omstandigheden worden uitgesloten.

#### *Conclusie overige beschermde soorten*

Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat het biotoop ongeschikt is voor beschermde soorten libellen, vlinders en andere beschermde soorten zoals diersoorten van de Rode Lijst, vanwege het ontbreken van waardplanten en geschikte biotopen. Maatregelen met betrekking tot deze soortgroep hoeven niet te worden opgenomen.

### *Conclusie vissen*

Beschermde vissen kunnen op basis van de aanwezige omstandigheden worden uitgesloten. Maatregelen met betrekking tot deze soortgroep hoeven niet te worden opgenomen. In het kader van de zorgplicht dient wel zorgvuldig te worden gewerkt. Dit kan door maatregelen te nemen zoals van 'dicht' naar 'open' te werken. Zo worden geen vissen ingesloten tijdens de werkzaamheden.

### **Gebiedsbescherming**

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura2000-gebied. De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn Uiterwaarden Lek (circa 5,7 km afstand ten zuidwesten), Zouweboezem (circa 7,5 km afstand ten zuidwesten), Lingegebied en Diefdijk-Zuid (circa 11 km afstand ten zuiden), Oostelijke Vechtplassen (circa 13,5 km afstand ten noorden), Nieuwkoopse Plassen & de Haeck (circa 20 km afstand ten noordwesten), Rijntakken (circa 20,5 km afstand ten zuidoosten) en Kolland en Overlangbroek (circa 21 km afstand ten oosten). Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op ongeveer 700 meter ten zuidoosten van het plangebied. Tot slot maakt het plangebied ook geen deel uit van het provinciale weidevogelkerngebied. Het dichtstbijzijnde weidevogelkerngebied ligt op ongeveer 5,5 kilometer ten zuidwesten van het plangebied.

Door KuiperCompagnons is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd naar de ontwikkeling van de maximaal 134 woningen in Europakwartier. De volledige rapportage inclusief berekeningen is te raadplegen in bijlage 5. In de rapportage is beoordeeld of de bouw (aanlegfase) en het gebruik (gebruiksfase) van de nieuwe woningen leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied.

Uit het onderzoek blijkt dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van de nieuwe woningen. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat het aspect stikstofdepositie niet leidt tot belemmeringen van de planontwikkeling. Belangrijke kanttekening hierbij is dat deze conclusie alleen aan de orde is als in de aanlegfase een elektrische kraan wordt toegepast bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

### **5.10.3 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect 'gebiedsbescherming' geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit aspect draagt op zichzelf daarom bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor wat betreft het aspect 'soortenbescherming' is er wel sprake van een negatieve invloed. Voor het wegnemen of verstoren van een functionele verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis, nestplaatsen van de steenuil en essentieel foerageergebied voor vleermuizen is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteiten noodzakelijk. De vergunningaanvraag wordt onderbouwd met een activiteitenplan, met daarin opgenomen een mitigatie- en compensatieplan.

## **5.11 Landschap, cultuurhistorie en archeologie**

### **5.11.1 Kader**

#### Landschap

Onder de Omgevingswet zijn instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in paragraaf 5.1.5: 'Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed'. Daarnaast zijn er beleidskaders vastgelegd, zowel in de provinciale omgevingsvisie als in het omgevingsplan. Op basis van deze

documenten is een beschermingsregime opgenomen voor het behoud en versterken van kenmerkende landschapsstructuren en cultureel erfgoed.

#### Rijksbeleid

De Erfgoedwet is deels opgegaan in de Omgevingswet: onder andere onderdelen uit de Monumentenwet 1988 die in het overgangsrecht van de Erfgoedwet waren opgenomen. Daarbij blijven de bevoegdheden en beschermingsniveaus in grote lijnen gehandhaafd. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet, de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming). In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn regels opgenomen voor de bescherming van rijksmonumenten en archeologische monumenten. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn regels over het bouwen, verbouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken opgenomen.

#### Provinciaal beleid

In de Cultuurhistorische Atlas (CHAT) van de provincie Utrecht blijkt dat binnen het plangebied geen Rijksmonumenten aanwezig zijn. Ook zijn geen MIP-objecten of aangewezen gemeentelijke monumenten aanwezig. Nader onderzoek of onderbouwing is niet benodigd.

#### Gemeentelijk beleid

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied een lage verwachting. Voor deze categorie geldt dat ingrepen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm -mv onderzoeksplichtig zijn. Deze zones en vrijstellingsgrenzen zijn overgenomen in het bestemmingsplan Noordoost (2013), als een dubbelbestemming Waarde - Archeologisch waardevol gebied 3, met eenzelfde vrijstellingsgrens. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zijn de bestemmingsplannen van rechtswege onderdeel geworden van het gemeentelijk Omgevingsplan.

### **5.11.2 Onderzoek**

#### Landschap en cultuurhistorie

In de Cultuurhistorische Atlas (CHAT) van de provincie Utrecht blijkt dat binnen het plangebied geen Rijksmonumenten aanwezig zijn. Ook zijn geen MIP-objecten of aangewezen gemeentelijke monumenten aanwezig. Met de stedenbouwkundige opzet van de gebouwen (met name clusters 1 en 3) wordt daarnaast aangesloten op de bestaande orthogonale gebouwstructuur van het Europakwartier. Er worden met het project dan ook geen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden geschaad.

#### Archeologie

Door onderzoeksbureau Vestigia is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij deze motivering.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied op basis van de gemeentelijke beleidskaart uit 2011 een lage archeologische verwachting kent. Echter volgens de Paleomeandergordelkaart die het jaar na de beleidskaart beschikbaar is gekomen (Cohen et al 2012) ligt het plangebied op meerdere stroomgordels. Aan de ene kant heeft het plangebied vanwege de ligging op de stroomgordels daarom een hoge(re) verwachting; maar mogelijk kan deze ook lager uitvallen vanwege de verschillende verstoringen binnen het plangebied. Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied daarom een middelhoge archeologische verwachting gekregen.

Eventuele archeologische resten kunnen door de geplande ingrepen worden bedreigd. Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie adviseert dan ook om voor het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' te handhaven, maar om daarbij een vrijstellingsgrens te hanteren waarbij voor ingrepen dieper dan 30 cm -mv bij een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

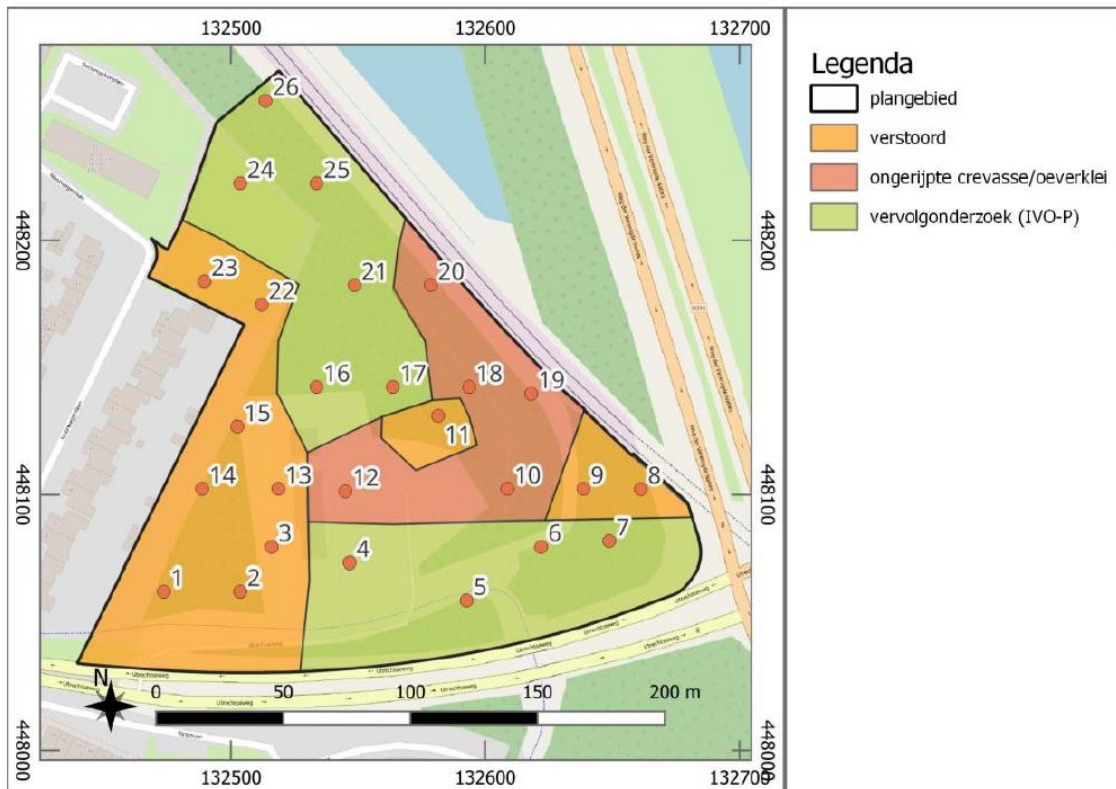
Indien er ingrepen plaatsvinden die de vrijstellingsgrens overschrijden -en dan gaat het niet alleen om de nieuwbouw, maar bijvoorbeeld ook de aanleg van de bijbehorende infrastructuur zoals cunetten voor parkeerplaatsen, en kabels en leidingen- dan dient in eerste instantie een verkennend booronderzoek te worden uitgevoerd. Het doel hiervan is om het archeologisch verwachtingsmodel te toetsen, en de mate van ophoging en versterking vast te stellen alsmede de diepteligging en intactheid van de stroomgordels te bepalen.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling in dergelijke ingrepen voorziet, is door onderzoeksbureau Vestigia een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 7.

Uit het onderzoek blijkt dat in het noordwestelijk en zuidoostelijk deel van het plangebied de top van de oeverafzettingen van de Hollandse IJssel relatief goed bewaard gebleven is. En dus is er sprake van een potentieel archeologisch niveau voor de IJzertijd tot en met de Nieuwe tijd. Een potentiële archeologische vindplaats zal zich manifesteren als een sporenniveau. In het noordwestelijke deel van het plangebied ligt het niveau op ca. 30-70 cm -mv (ca. 0,3 m +NAP); in het zuidwestelijke deel op ca. 60 cm -mv (ca. 0,1 m NAP). Met een gangbare beschermende buffer van ca. 30 cm tussen de ingreep en het archeologisch niveau, betekent dit dat voor deze gebieden een maximale verstoringsdiepte moet worden gehanteerd van respectievelijk het maaiveld en 30 cm -mv.

Het verdient de voorkeur om eventuele archeologische waarden zoveel mogelijk ongestoord in de bodem te bewaren. Gedacht kan worden aan plaanpassing voor wat betreft de locaties en aanlegdiepte van de bouwkuipen, bijvoorbeeld door het terrein op te hogen zodat de ontgravingen zoveel mogelijk binnen de ophoging plaatsvinden. Mocht dit niet mogelijk blijken en er binnen de twee geselecteerde zones ingrepen plaatsvinden die de maximale verstoringsdiepte beneden huidig maaiveld overschrijden, wordt voor die te verstoren locaties een vervolgonderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) geadviseerd. Zie afbeelding 5.8. De werkwijze dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Voor het overige deel van het plangebied geldt dat op basis van het verkennend booronderzoek is vastgesteld dat het bodemprofiel diep verstoord is geraakt. Tevens is geconstateerd dat geen gerijpte stroomgordelafzettingen en dus ook geen potentiële archeologische niveaus verwacht worden. Dit deel van het plangebied kan vrijgegeven worden voor de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 5.8: Advieskaart met locatie ingrepen op basis van het huidig ontwerp (bron: Vestigia, juli 2025)

### 5.11.3 Conclusie

Uit het verkennend booronderzoek, dat is uitgevoerd door onderzoeksbureau Vestigia, blijkt dat voor twee zones in het plangebied niet kan worden uitgesloten dat de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed heeft op de potentiële archeologische waarden van het gebied. Er dient daarom (op basis van het vooronderzoek en gemeentelijk beleid) een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden in deze gebieden met een hogere verwachting, ter vaststelling van de archeologische waarden van het plangebied. Voor dit onderzoek moet een PvE worden opgesteld en door de gemeente worden goedgekeurd. Het onderzoeksrapport dient bij de vergunningaanvraag voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwwerken te worden ingediend.

## 5.12 Duurzaamheid

### 5.12.1 Kader

Er is geen wettelijk kader voor ruimtelijke plannen op het gebied van energie, klimaatadaptatie en circulariteit, maar er zijn wel nationale, regionale en lokale doestellingen waarmee aan de doelbijdrage kan worden getoetst.

#### Nationaal klimaatbeleid

De afgelopen jaren heeft de nationale overheid haar duurzaamheidsdoelen en de benodigde acties in verschillende documenten en afspraken vastgelegd. In 2013 zijn er afspraken gemaakt met het bedrijfsleven over onder andere besparing en meer duurzame opwekking in het Energieakkoord. In 2015 is er tijdens een VN-klimaatop in Parijs een nieuw internationaal klimaatakkoord opgesteld. Het doel hiervan is om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de 2 graden Celsius en minimaal 1,5 graden. In 2016 heeft de overheid vervolgens in de Energie-agenda vastgelegd hoe een CO<sub>2</sub>-arme energievoorziening in 2050 gerealiseerd kan worden. In 2018 zijn deze afspraken verder uitgebreid met een nationale Klimaatwet. Deze stelt dat in 2030 een CO<sub>2</sub>-reductie van 49% ten opzichte van 1990 gerealiseerd moet zijn. In 2050 moet dit minimaal 95% zijn. In een nationaal klimaatakkoord worden afspraken gemaakt hoe deze doelen gehaald gaan worden. Op 28 juni 2019 heeft het kabinet het klimaatakkoord gepubliceerd.

Als onderdeel van het nationale klimaatakkoord is ook afgesproken om op regionaal niveau samen te werken aan de energietransitie. Daarbij gaat het specifiek over lokale duurzame energieopwekking, energiebesparing en de warmtetransitie. Dit resulteert in dertig regionale energiestrategieën (de RES). De regio's krijgen ondersteuning van het Nationaal Programma RES. Via de RES kan de besluitvorming omtrent de ruimtelijke inpassing van de duurzame energieopwekking en de energie-infrastructuur worden voorbereid in goed overleg met alle maatschappelijke partners en betrokkenen binnen de regio.

#### Convenant Duurzame Woningbouw

In het convenant Duurzame Woningbouw, die door de gemeente IJsselstein is ondertekend, zijn aanvullende duurzaamheidseisen opgenomen, onderverdeeld in verschillende deelonderwerpen: Energie, Circulair, Duurzame mobiliteit, Klimaatadaptatie, Natuurinclusiviteit en biodiversiteit en Gezonde leefomgeving.

Met de ondertekening van het convenant onderschrijft de gemeente IJsselstein minimaal het bronzen niveau toe te passen als aanvullende duurzaamheidseisen bij woningbouw. Het streven is, om waar mogelijk, het zilveren of gouden niveau toe te passen. De eisen in het Convenant hebben betrekking op zowel de gebouwen als de buitenruimte. Deze eisen zijn nader toegelicht in het Convenant Duurzame Woningbouw.

### **5.12.2 Onderzoek**

#### *Gebouwen*

In het Beeldkwaliteitplan voor Europakwartier-Oost heeft gemeente IJsselstein verschillende duurzaamheidseisen opgenomen ten aanzien van de verschillende bebouwingsclusters. Duurzaamheidsmaatregelen moeten een integraal onderdeel zijn van het concept van het gebouw en van de architectonische expressie.

Op het gebied van klimaatadaptatie wordt bijvoorbeeld gesproken over groen in de gevels, om te zorgen voor een aangenamer woonklimaat en ten behoeve van natuurinclusiviteit. Enige groenintegratie in de gevels wordt verplicht.

Ook moeten hoogwaardige duurzame materialen worden gebruikt, waarbij het verouderen geen afbreuk doet aan de uitstraling. Installaties en PV-panelen zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte en worden geïntegreerd in het ontwerp. Bij de rijwoningen dienen PV-panelen nauwkeurig in het dakvlak te worden opgenomen.

#### *Buitenruimte*

Als gevolg van de toename van verharding, zal extra waterberging benodigd zijn. Dit is al nader toegelicht in paragraaf 5.9. Deze waterberging wordt voornamelijk aan de randen van het plangebied gerealiseerd, bijvoorbeeld door het verbreden van bestaande sloten, eventueel in combinatie met wadi's. Waterberging kan ook een plek krijgen boven op de halfverdiepte parkeervoorziening in de groene binnentuin. Verder wordt het bestaande groen aan de randen van het plangebied versterkt, zodat dit beter water kan vasthouden.

De parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden vormgegeven met waterdoorlatende verharding conform de gemeentelijke standaard. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden afgewisseld met bomen en groenstroken, waar aandacht is voor biodiversiteit.

### **5.12.3 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling voldoet in ieder geval aan de wettelijke normen en vereisten op het gebied van duurzaamheid, en daarnaast ook aan de gemeentelijke eisen. Waar mogelijk wordt invulling aan deze verschillende duurzaamheidskaders. Voorliggende ontwikkeling draagt daarmee bij aan het duurzaam ontwikkelen van het woongebied van IJsselstein.

## 5.13 Mobiliteit

### 5.13.1 Kader

Op basis van de Omgevingswet dient de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te worden onderbouwd.

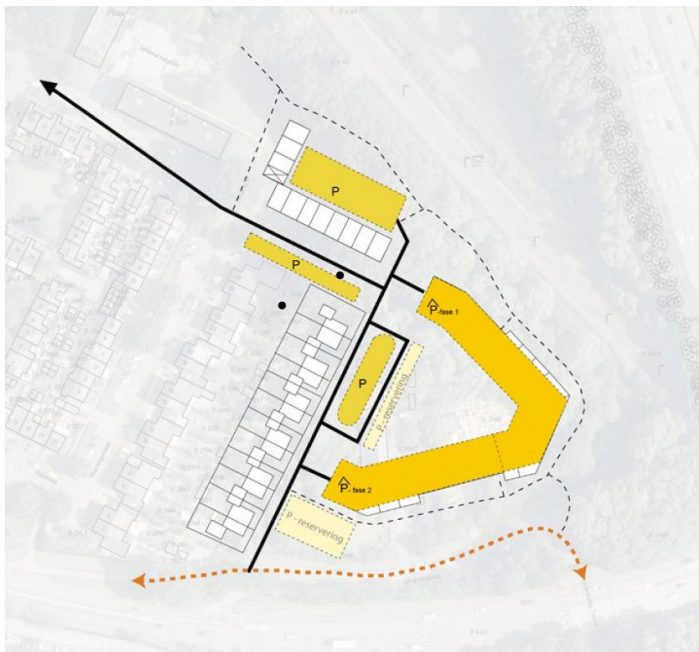
### 5.13.2 Onderzoek

#### Ontsluiting en verkeersstructuur

De ontsluitingsstructuur, zie ook afbeelding 5.9, sluit direct aan op de Noorwegenlaan en heeft een calamiteitenverbinding aan de zuidkant. Centraal in het plangebied loopt een ontsluitingsweg die zowel de twee-onder-één kapwoningen als de verschillende parkeervelden en de (half)verdiepte parkeervoorziening onder het half gesloten bouwblok ontsluit. Indien gewenst kan de (half)verdiepte parkeervoorziening uitgebreid worden tot onder de binnentuin. Centraal in het plangebied is een parkeerveld voorzien wat bestemd is voor bezoekersparkeren. Het biedt tevens de mogelijkheid om een rondje te rijden.

Met deze ontsluitingsstructuur en parkeeroplossingen kan een rijweg aan de buitenzijde van het bouwblok achterwege blijven. Dit betekent, naast een beperking van de hoeveelheid verharding, tevens meer ruimte voor water en groen wat in het kader van een klimaatadaptieve ontwikkeling voorwaarde is.

Het Finlandpad wordt in een meer organisch tracé als doorgaande langzaamverkeers-verbinding ingepast in het landschapspark.



Afbeelding 5.9: Opzet ontsluitingsstructuur (bron: Beeldkwaliteitplan, mei 2024)

#### Verkeersgeneratie

Op basis van het toekomstige programma is door Goudappel de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling berekend, gebruikmakend van de cijfers uit de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfer, basis voor parkeernormering – juni 2024'. Zie bijlage 9 voor de volledige rapportage. De verkeersaantrekkende werking van het nieuwe programma is bepaald op basis van het gebiedstype 'sterk stedelijk gebied', en een locatie gelegen in de 'rest bebouwde kom'. Hierbij is de gemiddelde CROW-norm gebruikt. Verder is er een vertaling gemaakt naar de verkeersgeneratie in de beide spitsperiodes, waarbij onderscheid is gemaakt in aankomend en vertrekkend verkeer.

In tabel 5.4 zijn de resultaten van de verkeersgeneratie berekeningen voor de werkdag weergegeven in mvt/etmaal en voor de maatgevende spitsuren. De totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt afgerond circa 720 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag, waarvan in het drukste ochtendspitsuur circa 51 vertrekken vanaf de locatie en circa 52 aankomen in het drukste avondspitsuur.

| functie         | aantal     | gemiddelde<br>weekdag | gemiddelde<br>werkdag | ochtendspitsuur |                     |                    | avondspitsuur |                     |                    |
|-----------------|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|---------------------|--------------------|---------------|---------------------|--------------------|
|                 |            |                       |                       | totaal          | waarvan<br>aankomst | waarvan<br>vertrek | totaal        | waarvan<br>aankomst | waarvan<br>vertrek |
| huurappartement | 42         | 109                   | 121                   | 10              | 1                   | 9                  | 11            | 9                   | 2                  |
| koopappartement | 80         | 448                   | 497                   | 40              | 4                   | 35                 | 45            | 36                  | 9                  |
| koop huis       | 12         | 94                    | 104                   | 8               | 1                   | 7                  | 9             | 7                   | 2                  |
| <b>totaal</b>   | <b>134</b> | <b>672</b>            | <b>722</b>            | <b>58</b>       | <b>6</b>            | <b>51</b>          | <b>65</b>     | <b>52</b>           | <b>13</b>          |

Tabel 5.4: Berekening verkeersgeneratie ontwikkeling Europakwartier-Oost (bron: verkeersonderzoek Goudappel, juli 2025)

### Verkeersafwikkeling

Op basis van de bekende gegevens over de verkeersintensiteiten rondom het plangebied (basisjaar 2017, en referentiejaar 2024) en een uitgevoerde schouw rondom het plangebied, is door Goudappel een analyse gedaan naar de verkeersafwikkeling in relatie tot het toekomstige programma. Zie bijlage 9 voor de volledige rapportage.

Er kan worden geconcludeerd dat de kruispunten rondom het plangebied in de huidige situatie goed functioneren. In de toekomstige situatie, met het verkeer dat door de ontwikkeling wordt toegevoegd, zullen de kruispunten drukker worden en zullen als gevolg daarvan de wachtrijen (beperkt) toenemen. Omdat de toenames beperkt zijn leidt dit naar verwachting niet tot verkeerskundige knelpunten. Een uitzondering is het VRI-kruispunt Utrechtseweg/Europalaan, waar de gemiddelde I/C-waarde<sup>3</sup> al verhoogd is en er in de spits wachtrijen staan. Om het extra verkeer te faciliteren is het verlengen van de rechtsaf voorsorteerstrook gewenst. In de ochtend(spits) zal het toekomstige programma hier niet veel invloed hebben, maar in de avond(spits) wordt verwacht dat de nieuwe bewoners deze rijstrook ook zullen gebruiken.

### Verkeersveiligheid

Op basis van analyse (Goudappel, bijlage 9) van de wegvakken kan worden geconcludeerd dat de wegen in de huidige situatie goed functioneren en hun ontwerp is afgestemd op hun functie, conform de resultaten van de Wegenscan. De nieuwe woningen leiden tot meer verkeer op de omliggende wegvakken rondom het plangebied. Afhankelijk van de locatie van de aansluiting van het plangebied op de bestaande infrastructuur zullen de wegvakken en kruispunten in de omgeving zwaarder belast worden. Afbeelding 5.10 toont de verwachte verkeersverdeling op de wegvakken in de omgeving van het plangebied.

<sup>3</sup> I/C is de verhouding tussen de Intensiteit en de Capaciteit op een wegvak, combinatie van wegvakken of een weg. Over het algemeen kan gesteld worden dat bij een I/C-verhouding van 0,7 of lager er geen of weinig congestie zal optreden; 0,7 - 0,9 er op bepaalde momenten congestie zal optreden, bijvoorbeeld tijdens de spits; 0,9 of hoger er structurele filevorming op zal treden.



Afbeelding 5.10: Verkeersverdeling in de omgeving van het plangebied (bron: verkeersonderzoek Goudappel, juli 2025)

Op de Noorwegenlaan en Italiëlaan is de huidige verkeersintensiteit laag. Het extra verkeer van en naar de beoogde ontwikkeling zal de verkeersintensiteit op deze wegen uiteraard verhogen, maar zal slechts ongeveer 20% van de capaciteit voor dit soort wegen bereiken. Het feit dat op deze wegen geparkeerde auto's staan vormt geen verkeersknelpunt omdat de straten nog steeds breed genoeg zijn om het beperkte verkeer, zowel in de huidige- als toekomstige situatie, te verwerken.

De Utrechtseweg is een aandachtspunt, aangezien deze weg in de huidige situatie al druk is. Door de beoogde ontwikkeling zal de verkeersintensiteit op deze weg ook toenemen, maar proportioneel zal het effect van de ontwikkeling (ongeveer 50 extra motorvoertuigen in de spitsuren) zich vermengen met het huidige verkeer en zal het naar verwachting geen grote verstoringen veroorzaken.

#### STOMP – principe

Binnen de voorgenomen ontwikkeling kunnen diverse vormen van duurzame mobiliteit worden gefaciliteerd. Op loopafstand zijn basisvoorzieningen en openbaar vervoer bereikbaar, waarbij veilige en overzichtelijke looproutes grotendeels aanwezig zijn. Op enkele wegvakken is echter geconstateerd dat trottoirs ontbreken, wat tot onveilige situaties voor voetgangers kan leiden. Idealiter is het gewenst dat de trottoirs zijn doorgetrokken om oversteken tot een minimum te beperken. Binnen een straal van vijf tot tien minuten fietsen kunnen veel voorzieningen worden bereikt. Door de bestaande fietspaden en de aanleg van stallingen wordt fietsen als primaire vervoerswijze ondersteund. De tram en buslijnen bieden frequente en directe verbindingen met Nieuwegein, Utrecht en andere steden, waardoor reizen zonder privéauto wordt vereenvoudigd. Desondanks wordt geconcludeerd dat de geplande hoeveelheid parkeerplaatsen voor auto's de inzet op actieve en duurzame modaliteiten deels ondermijnt.

#### Parkeren

De parkeerbehoefte voor bij een (woningbouw)ontwikkeling is vastgesteld aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen. Ingeval van de gemeente IJsselstein zijn deze normen vastgelegd in het 'Parkeerbeleidsplan IJsselstein 2006'. Er zijn verschillende parkeernormen voor diverse woningtypen, de parkeernorm is

onderverdeeld in een deel voor bewoners en een deel voor bezoekers, en ook de afstand tot het centrum beïnvloedt welke parkeernorm wordt toegepast. De gemeente IJsselstein maakt onderscheid tussen drie gebieden: ‘Binnenstad’, ‘Schil’ en ‘Periferie’. Het plangebied valt binnen het gebied ‘Periferie’.

Om de benodigde parkeerplaatsen te berekenen, is het aantal woningen in de ontwikkeling vermenigvuldigd met de bijbehorende parkeernorm (aantal parkeerplaatsen per woning).

| Fase          | Type woning                   | Categorie                           | Parkeernorm incl. bezoekersaandeel | Aantal     | Parkeerplaatsen |
|---------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------|-----------------|
| 1             | Sociale huurappartement       | Huurappartement, midden en goedkoop | 1,35                               | 42         | 57              |
| 2             | (Middel) duur koopappartement | Koopappartement, duur*              | 1,9                                | 80         | 152             |
| 3             | Twee-onder-één-kap            | Koophuis, twee-onder-een-kap        | 2,0                                | 12         | 24              |
| <b>Totaal</b> |                               |                                     |                                    | <b>134</b> | <b>233</b>      |

*\* omdat de precieze verdeling in typologieën nog niet vastligt, is worst-case gerekend met de categorie met het hoogste kencijfer.*

Omdat de gemeentelijke parkeernormen onvoldoende aansluit bij de huidige omstandigheden en het actuele gemeentelijke mobiliteitsbeleid, heeft de gemeente in 2025 een Nota van Uitgangspunten Parkeerbeleid vastgesteld. In deze nota staat dat voor het bepalen van de parkeernorm bij nieuwe ontwikkelingen de meest actuele versie van de landelijke CROW-publicatie moet worden gebruikt. Om dit te borgen bieden de regels ten aanzien van parkeren in het omgevingsplan de mogelijkheid tot het bieden van maatwerk.

### 5.13.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect ‘mobiliteit’ geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit aspect draagt op zichzelf daarom bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.14 Overige aspecten

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere aspecten in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen, hoogspanningsverbindingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen, straalpaden, beschermingszones of andere relevante zaken gevestigd of in ontwikkeling.

## 6 Regelmethodiek

### 6.1 Inleiding

Het omgevingsplan is wezenlijk anders dan het bestemmingsplan. Dit is allereerst het gevolg van de bredere reikwijdte, maar ook de ruimere afwegingsruimte bij het stellen van regels, het ontbreken van de (uitdrukkelijke) eis van uitvoerbaarheid en het loslaten van het limitatief-imperatieve stelsel van vergunningverlening. Dit maakt ook dat er niet meer met een gedetailleerde verbeelding gewerkt hoeft te worden.

Wat centraal staat bij het omgevingsplan, en een belangrijk verschil met de manier waarop we voorheen naar ruimtelijke plannen keken, is het stellen van regels over activiteiten in plaats van het toekennen van bestemmingen aan gronden. Wanneer iemand een activiteit in de fysieke leefomgeving wil ondernemen, wordt deze getoetst aan de regels van het omgevingsplan. Dit kan een toetsing aan open (kwalitatieve) dan wel gesloten (kwantitatieve) normen zijn, maar bijvoorbeeld ook een algemene regel over de toelaatbaarheid van de activiteit. Deze regels zijn gekoppeld aan een werkingsgebied, en daarmee aan de plaats waar de activiteit plaatsvindt. Dat kan de hele gemeente zijn, maar ook een bepaald deelgebied of een specifieke locatie.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) hebben gemeenten een omgevingsplan van rechtswege. Dit bestaat onder andere uit de bestaande bestemmingsplannen en de bruidsschat. Als er nieuwe initiatieven worden mogelijk gemaakt waarvoor het omgevingsplan moet worden aangepast, wordt er dus niet een nieuw omgevingsplan gemaakt, maar wordt er een deel van het omgevingsplan gewijzigd. In de planregels wordt de locatie Europakwartier-Oost aangewezen als ontwikkelgebied (in een aparte titel). De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven afdelingen vormen de inhoudelijke regels voor dit werkingsgebied, binnen het omgevingsplan van de gemeente IJsselstein.

### 6.2 Opbouw van de wijziging van het omgevingsplan

#### 6.2.1 Aanwijzingen

De centrale rol voor activiteiten en werkingsgebieden komt terug in de opzet van voorliggende wijziging van het omgevingsplan. In afdeling 2 worden verschillende soorten gebieden benoemd en aangewezen.

##### Gebiedstypen

Allereerst zijn de gebiedstypen 'Woongebied' en 'Groen en Water' aangewezen. Per gebiedstype kunnen verschillende afwegingen worden gemaakt in de te stellen regels. In afdeling 2 wordt de begrenzing van het gebied aangegeven en worden de normen bepaald die voor het gebied gelden. Vervolgens is aangemerkt welke activiteiten in het gebied zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de bijbehorende regels. Deze inhoudelijke regels zijn opgenomen in afdeling 4 t/m 6.

##### Restrictiegebieden

Aanvullend op de keuzes die voor het gebiedstype gemaakt zijn, kunnen ook extra afwegingen noodzakelijk of gewenst zijn. Het doel van een restrictiegebied is om voor de gronden binnen dat gebied extra waarborgen of bescherming in het leven te roepen, ten opzichte van gronden daarbuiten. Met het opleggen van een restrictiegebied worden aanvullende (strengere) regels voor activiteiten gesteld boven op het reguliere beoordelingskader. Voor dit gebied worden dus andere, aanvullende regels uit afdeling 4 t/m 6 'geactiveerd'. Voor Europakwartier-Oost is een 'restrictiegebied Archeologie' aangewezen.

##### Aanwijzingen infrastructuur en openbare ruimte

Naast de gebiedstypen en de aandachts- en restrictiegebieden zijn in dit omgevingsplan ook aanwijzingen opgenomen voor de infrastructuur en openbare ruimte. Binnen deze aanwijzingen is bepaald welke activiteiten

mogen worden verricht. Deze zijn hoofdzakelijk gericht op het onderhoud, aanleggen en in stand houden van de infrastructurele- en groenvoorzieningen.

### 6.2.2 Normen met betrekking tot de fysieke leefomgeving

#### Parkeren

Voor het bouwen van een gebouw met parkeerbehoefte geldt dat er voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, conform het gemeentelijk parkeerbeleid.

### 6.2.3 Activiteiten

In een omgevingsplan worden regels gesteld aan activiteiten met gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Deze zijn voor deze wijziging opgenomen in afdeling 4 t/m 7 van de regels. Hieronder wordt beknopt toegelicht om welke activiteiten het gaat.

#### Gebruiksactiviteit

De gebruiksactiviteiten kunnen min of meer worden vergeleken met de bestemmingen in de oude bestemmingsplannen. Deze activiteiten bepalen waarvoor en hoe bouwwerken en gronden gebruikt mogen worden. De systematiek voor de gebruiksactiviteiten in de regels van deze omgevingsplanwijziging is als volgt vormgegeven. Binnen elke gebruiksactiviteit is een aanwijzing van de activiteiten opgenomen. Hierin is gedetailleerder bepaald welke activiteiten allemaal onder de hoofdactiviteit worden verstaan. Dit is te vergelijken met de bestemmings-omschrijvingen uit bestemmingsplannen. Gebruiksactiviteiten die niet zijn opgenomen in deze wijziging van het omgevingsplan, zijn ook niet toegestaan. Voor voorliggende wijziging van het omgevingsplan is alleen de activiteit 'wonen' (en daarbij behorende aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten) opgenomen.

#### Bouwactiviteiten

In de Ow wordt het bouwen opgedeeld in twee afzonderlijke activiteiten: de technische bouwactiviteit en de ruimtelijke bouwactiviteit. Om een bouwwerk te kunnen bouwen moet worden voldaan aan de regels die voor de technische bouwactiviteit gelden en de regels die voor de ruimtelijke bouwactiviteit gelden. De aanvraag om een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit wordt getoetst aan de bouwtechnische voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl – de opvolger van het Bouwbesluit 2012).

De ruimtelijke bouwactiviteit wordt beheerst door wat er in het omgevingsplan staat. Het omgevingsplan bepaalt wat er waar mag worden gebouwd. Als het omgevingsplan een vergunning eist voor een bouwactiviteit, wordt gesproken van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwwerken. De aanvraag om een omgevingsvergunning wordt getoetst aan het omgevingsplan.

Via artikel 22.26 van de bruidsschat is tijdens de overgangsperiode in het omgevingsplan een vergunningplicht opgenomen voor bouwactiviteiten (binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit). Voor het bouwen en uitbreiden van gebouwen, is dus een vergunning vereist. Hiervoor zijn per bebouwingscluster – fase 1 t/m 3 – regels opgenomen.

#### Verrichten van werken en werkzaamheden (aanlegactiviteit)

Deze activiteit is enigszins te vergelijken met de 'werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden' zoals die in de oude bestemmingsplannen voorkwamen. Het gaat onder meer om regels voor graven en breken in de bodem. De regels voor deze activiteiten zijn met name gesteld om een extra bescherming in te stellen binnen bepaalde restrictiegebieden. In de regels over deze activiteiten is bepaald welke activiteiten mogen worden uitgevoerd (bijvoorbeeld beheer en onderhoud); voor alle overige activiteiten geldt dan een vergunningplicht.

Deze vergunning wordt alleen verleend als de oogmerken (doelen waarvoor de bescherming ingesteld is) niet onevenredig worden geschaad.

Milieubelastende activiteit

Op de milieubelastende activiteiten blijven de regels uit de bruidsschat van toepassing. In deze wijziging van het omgevingsplan zijn hier dan ook geen aanvullende regels voor opgenomen.

## 7 Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

### 7.1 Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal is in de Omgevingswet omschreven als de plicht voor het bestuursorgaan om de kosten die zij maakt om initiatieven mogelijk te maken, te verhalen op degene die daar van profiteert. De kosten worden verhaald voor zover zij toerekenbaar zijn aan het initiatief en voor zover de kosten proportioneel zijn in relatie tot het profijt dat het initiatief ervan heeft.

Het verhaal van de gemaakte kosten is aan de orde indien de wijziging van het omgevingsplan een nieuwe (gebieds)ontwikkeling mogelijk maakt met daarin kostenverhaalplichtige activiteiten. In het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan moet de keuze voor een van de opties voor het kostenverhaal gemotiveerd worden (in de motivering). Als er gekozen wordt voor het opnemen van regels kostenverhaal, dienen deze op maat te worden gemaakt voor elke ontwikkeling met kostenverhaalplichtige activiteiten. \

#### Toelichting op kostenverhaal in het plan

De gemeente is eigenaar van de gronden. De gemeente stelt een projectexploitatie op, op basis van de taxatie van de grond. Verder brengt de gemeente de overige kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling in beeld.

Na het gunnen van de ontwikkeling aan een marktpartij zal een overeenkomst worden gesloten. In de overeenkomst zal worden opgenomen dat de financiële risico's voor de ontwikkeling bij de ontwikkelaar zullen komen te liggen. Om deze reden wordt het plan als financieel uitvoerbaar geacht.

### 7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

#### 7.2.1 Participatiebeleid

Op 19 juli 2024 heeft de gemeente IJsselstein de verordening participatie en inspraak vastgesteld. De Verordening participatie en inspraak gemeente IJsselstein 2024 legt regels vast voor burgerbetrokkenheid bij gemeentelijk beleid. De verordening definieert belangrijke termen zoals participatie en beleidsvoornemen en omschrijft hoe de gemeente burgers informeert en hen gelegenheid tot inspraak biedt. Het stelt eisen aan participatieprocedures, waarbij een afweging van belangen en een eindverslag verplicht zijn. Verder regelt het de transparantie van besluitvorming en de toegankelijkheid van inspraakmogelijkheden voor diverse groepen.

#### 7.2.2 Participatie

Ten behoeve van de Nota van Uitgangspunten heeft al een participatietraject plaatsgevonden om omwonenden en andere geïnteresseerden te informeren over de voorgenomen planontwikkeling van Europakwartier-Oost. De Nota is ter consultatie aan de bewoners uit de directe omgeving van de Utrechtseweg-Noorwegenlaan, de (adviseur van) grondeigenaren van het perceel in het plangebied, het Groenplatform IJsselstein en Woningcorporatie Provides (tegenwoordig Cazas Wonen) voorgelegd. Uit deze consultatie kwamen zorgen naar voren over de verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling en zorgen over de ontsluiting over de Noorwegenlaan. Ook waren er zorgen over verstoring van de natuurwaarden doordat ecologisch waardevol groen in het plangebied, dat ook dient als ecologische verbinding tussen natuurgebieden, als gevolg van de ontwikkeling verdwijnen. Aan de andere kant waren er wel positieve geluiden over de groene invulling van de voorgenomen planontwikkeling.

Verder is de gemeente met de bewoners aan de Noorwegenlaan in een vroeg stadium al in overleg gegaan om de gehuurde gronden die tot het plangebied behoren terug te kopen. Via deze weg worden deze bewoners ook op de hoogte gehouden van de voortgang van het proces.

Op maandag 13 oktober 2025 is een inloopbijeenkomst georganiseerd over de ontwikkeling van Europakwartier-Oost. Er waren circa 80 aanwezigen. Op deze avond is de stand van zaken van het project is gepresenteerd en de aanwezigen zijn geïnformeerd over de volgende stappen in het proces, zoals de ter visielegging van de ontwerp-omgevingsplanwijziging. Daarnaast heeft woningcorporatie Cazas de eerste uitwerking van de opzet van fase 1 gepresenteerd en is er input opgehaald over de gewenste inrichting van de openbare ruimte. Tijdens de bijeenkomst ging veruit de meeste interesse uit naar de verkeersontsluiting van de toekomstige woonbuurt. Een groot deel van de aanwezigen gaf aan te vrezen dat de Noorwegenlaan de toenemende verkeersdrukte, als gevolg van de ontsluiting van de nieuwe woonbuurt, niet aan kan. Dit geldt ook voor de bestaande kruisingen met de Europalaan en de Beneluxlaan. Ook geven zij aan dat parkeren op straat nu al niet veilig is en dat dit anders opgelost moet worden. In het opgestelde verkeersonderzoek, paragraaf 5.13, wordt uitgebreid ingegaan op deze bovengenoemde onderwerpen.