

Gemeente IJsselstein

Omgevingsplanwijziging IJsseloevers

MOTIVERING

Werknummer: 624.130.80

Datum: Mei 2026



Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Ligging projectgebied	5
2.2	Bestaande situatie	6
2.3	Toekomstige situatie	6
3	Planologisch kader	12
3.1	Omgevingsplan gemeente IJsselstein	12
3.2	Planvorm	14
4	Ruimtelijk beleidskader	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	16
4.3	Gemeentelijk beleid	19
4.4	Conclusie	25
5	Aspecten van de fysieke leefomgeving	26
5.1	Milieueffectrapportage	26
5.2	Laddertoets	31
5.3	Luchtkwaliteit	32
5.4	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	34
5.5	Activiteiten en milieuruimte	36
5.6	Trillingen	38
5.7	Bodemkwaliteit	38
5.8	Omgevingsveiligheid	40
5.9	Water en klimaatadaptatie	40
5.10	Natuur en ecologie	44
5.11	Landschap, cultuurhistorie en archeologie	48
5.12	Duurzaamheid	50
5.13	Mobiliteit	51
6	Regelmethodiek	54
6.1	Inleiding	54
6.2	Opbouw van de wijziging van het omgevingsplan	54
7	Financiële en maatschappelijke haalbaarheid	57
7.1	Financiële haalbaarheid	57
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	58

Bijlagen:

- Bijlage 1:** BRO, *Nota van uitgangspunten*, 15 oktober 2024
- Bijlage 2:** De Zwarte Hond – Polyfern - Heijmans, *Stedenbouwkundig plan en BKP IJsseloevers*, 9 juli 2025
- Bijlage 3:** Heijmans, *Mobiliteitsplan IJsseloevers*, 8 mei 2026
- Bijlage 4:** Springco Urban Analytics, *Marktanalyse*, 19 juni 2023
- Bijlage 5:** Movares, *Luchtkwaliteitsonderzoek*, 13 oktober 2023
- Bijlage 6:** KuiperCompagnons, *Akoestisch onderzoek IJsseloevers*, 30 april 2026
- Bijlage 7:** Movares, *Vooronderzoek bodemkwaliteit*, 17 juni 2025
- Bijlage 8:** Movares, *Verkennd- en aanvullend bodemonderzoek*, 19 juni 2025
- Bijlage 9:** Movares, *Watertoets locatie Roba Metals IJsselstein*, 15 september 2023
- Bijlage 10:** Movares, *Quickscan ecologie Zomerdijk IJsselstein*, 5 juli 2023
- Bijlage 11:** Movares, *Nader onderzoek ecologie Zomerdijk IJsselstein*, 3 september 2024
- Bijlage 12:** Equipe, *Rapportage stikstofdepositie*, 28 april 2026
- Bijlage 13:** Goudappel, *Verkeerskundig onderzoek*, 11 mei 2026
- Bijlage 14:** Vestigia, *Archeologisch vooronderzoek*, 17 februari 2026
- Bijlage 15:** KuiperCompagnons, *Vastlegging Gezamenlijk Geluid*, 30 april 2026

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bedrijventerrein, gelegen tussen de Zomerdijk/Trekschuit, Hollandsche IJssel en Kerspellaan, is momenteel de locatie van het bedrijf Roba Metals. Dit bedrijf zal echter verhuizen naar een nieuwe locatie op een bedrijventerrein in Lopik. Hierdoor is er nu de mogelijkheid om een passendere functie aan het vrijkomende bedrijventerrein te geven aangezien het, door verstedelijking in de loop der tijd, inmiddels volledig is omgeven door woongebied. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in woningbouw (met bijbehorende parkeervoorzieningen), om zo nieuwe woningen aan het woningaanbod van IJsselstein toe te voegen en tegelijkertijd bij te dragen aan de leefbaarheid en duurzaamheid in het gebied. De nieuwe woonwijk krijgt de naam 'Ijsseloevers'.

De voorgenomen ontwikkeling Ijsseloevers omvat de bouw van 563 woningen. Er wordt gestreefd naar een groenstedelijk woonmilieu met een gevarieerd woningaanbod, zodat zowel starters, gezinnen, als senioren worden bediend. De bebouwing bestaat uit appartementenblokken, grondgebonden woningen en bijbehorende gebouwde parkeervoorzieningen.

De bouwplannen passen echter niet binnen het huidige omgevingsplan van de gemeente IJsselstein. Daarom is het noodzakelijk om het omgevingsplan te wijzigen, zodat de woningbouwontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze motivering is als volgt. Hoofdstuk 2 omvat een projectbeschrijving waarin de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het planologische kader en de gekozen planologische procedure om de voorgenomen woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. In hoofdstuk 4 wordt het ruimtelijk beleidskader geschetst op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 5 bevat een toetsing van de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van diverse (milieu)aspecten van de fysieke leefomgeving. Per thema worden de relevante juridische en beleidskaders beknopt weergegeven, waarna vervolgens de effecten in relatie tot de toekomstige situatie worden beoordeeld (inclusief alle bijbehorende onderzoeken). In hoofdstuk 6 wordt de regelmethode van deze omgevingsplanwijziging toegelicht. De financiële- en maatschappelijke haalbaarheid komen vervolgens in het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 6, aan de orde.

2 Projectbeschrijving

2.1 Ligging projectgebied

De locatie van het project waar de voorgenomen woningbouwontwikkeling moet plaatsvinden ligt aan de Zomerdijk te IJsselstein, in de gemeente IJsselstein. Het projectgebied wordt aan de oostzijde begrensd door de straat Zomerdijk en Trekschuit, en aan de westzijde door de Hollandsche IJssel. In het noorden loopt de Kerspellaan met daarachter de regionale trambaan richting Utrecht. Kadastraal staat het projectgebied bekend als gemeente IJsselstein, sectie D en perceelnummers 3427, 3269, 2807, 3268, 3425, 2607, 2914, 2915, 3861 en 3863. Daarnaast is een gedeelte van de percelen 5007 en 5003, die in gemeentelijk eigendom zijn, ook onderdeel van het projectgebied.

De locatie van het project is (globaal) afgebeeld op afbeelding 2.1 en 2.2.



Afbeelding 2.1: Locatie van het project. De locatie is wit omkaderd.



Afbeelding 2.2: Globale ligging van het projectgebied in de omgeving. Het projectgebied is wit omcirkeld.

2.2 Bestaande situatie

Het projectgebied van de voorgenomen woningbouwontwikkeling omvat een bedrijventerrein van circa zes hectare. Sinds de jaren zestig is dit terrein in gebruik door Roba Metals, een metaalbewerkingsbedrijf dat hier oorspronkelijk, te midden van weilanden, was gevestigd. Door de geleidelijke verstedelijking van IJsselstein, is het gebied rondom Roba Metals in de afgelopen decennia echter ingrijpend veranderd. Het bedrijventerrein wordt nu omgeven door woongebied. Zie ook afbeelding 2.3. Deze transformatie van een landelijke naar een stedelijke omgeving heeft ertoe geleid dat het terrein van Roba Metals minder goed aansluit bij de huidige ruimtelijke situatie en gewenste kwaliteiten van het gebied.

Het projectgebied zelf bestaat momenteel hoofdzakelijk uit bedrijfsgebouwen dat in gebruik is voor de bedrijfsvoering van Roba Metals. Deze bebouwing, bestaande uit werkplaatsen, werknemerswoningen, opslagruimtes en kantoren, zal worden gesloopt zodra Roba Metals naar het bedrijventerrein in Lopik verhuist.

De omgeving van het projectgebied neemt een centrale positie in zowel de lokale als regionale verkeersstructuur. Zo zijn de fietsroutes langs de Zomerdijk en Planetenbaan onderdeel van het regionale hoofd fietsnetwerk. Het projectgebied is hiermee gekoppeld aan routes naar het historische centrum van IJsselstein, winkelcentrum Clinckhoeff en de ten noorden van de Kerspellaan gelegen sportfaciliteiten. De Zomerdijk vormt tevens een belangrijke uitvalsweg richting de snelweg A2. Ook is via de Planetenbaan de tramhalte Clinckhoeff (regionale trambaan richting Utrecht) op loopafstand te bereiken.



Afbeelding 2.3: Bestaande situatie Roba Metals (vogelperspectief)

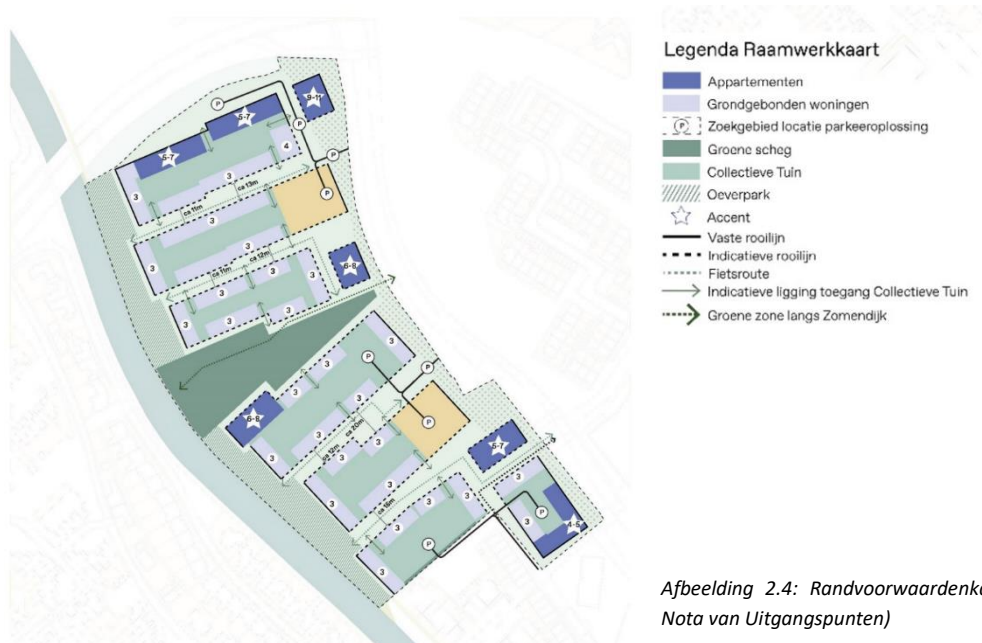
2.3 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling 'IJsseloevers' voorziet in een transformatie van het voormalige bedrijventerrein naar een aantrekkelijk groenstedelijk woonmilieu, waarbij de oude bedrijfsbebouwing van Roba Metals zal worden gesloopt om plaats te maken voor woningbouw. Op 13 juni 2024 heeft de gemeenteraad van IJsselstein de nota van uitgangspunten (NVU) vastgesteld voor de nieuwe woonwijk IJsseloevers. En ook is er door het college van B&W een voorlopig Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan vastgesteld op 15 juli 2025.

2.3.1 Nota van uitgangspunten

In de Nota van Uitgangspunten (bijlage 1) is een eerste opzet voor de toekomstige woonwijk IJsseloevers vastgelegd. De opzet bestaat uit een afwisseling van bouwblokken van verschillende hoogten rondom gezamenlijke binnentuinen. In totaal zijn 563 woningen beoogd, in een aantrekkelijke mix van sociaal,

middensegment en vrije sector woningen. Elk bouwblok kent een eigen mix aan woningtypen, zowel grondgebonden woningen als appartementen. De groene opzet, met zowel openbaar als uitgeefbaar groen, vormt een belangrijk onderdeel van het ontwerp en bieden bewoners een groene, rustige ontmoetingsplek midden in de wijk. Daarnaast worden meerdere groene verbindingroutes (dwarsverbindingen) gerealiseerd die de Hollandsche IJssel verbinden met de Zomerdijk. Uitgangspunt is een prettig contrast tussen intieme verblijfsruimtes en de open structuur langs de Hollandsche IJssel, wat een gevarieerd woongebied oplevert, zie ook afbeelding 2.4.



Afbeelding 2.4: Randvoorwaardenkaart (afkomstig uit Nota van Uitgangspunten)

In de openbare ruimte ligt de nadruk op langzaam verkeer en op een klimaatbestendige omgeving, wat zorgt voor een aangenaam woonmilieu (prettig verblijf, gezonde leefomgeving, etc.). Er is voldoende ruimte voor fietsers, voetgangers en spelende kinderen, zodat zij zich veilig kunnen bewegen. Daarnaast is er ruimte voor wateropvang in de groene dwarsverbindingen en binnentuinen, waarmee wordt ingespeeld op toenemende uitdagingen rondom waterbeheer. Het royale groen in de wijk draagt tevens bij aan het verminderen van hittestress.

Aan de Zomerdijk wordt een groene en representatieve voorruimte gecreëerd, die onderdeel vormt van de gemeentelijke hoofdgroenstructuur. De groene dwarsverbindingen Zomerdijk – Hollandsche IJssel krijgen allemaal een groene inrichting met verspringende bomenrijen, maar variëren in beoogd gebruik. Zo is een deel van de verbindingen direct aangesloten op het (hoofd)fietsnetwerk aan de Zomerdijk en de Planetenbaan. Andere verbindingen zijn minder intensief verbonden met de omgeving, waardoor er meer ruimte is voor verblijf. De verharding binnen de groenverbindingen wisselt van breedte zodat er een afwisseling ontstaat van wandelpaden, ontmoetingsplekken en ruime groenvakken.

Om de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte te waarborgen, wordt autoverkeer zoveel mogelijk aan de rand van de wijk opgevangen. Direct vanaf de Zomerdijk kunnen bewoners hun auto parkeren in centrale voorzieningen, zodat de woonwijk zelf autoluw blijft.

Tot slot heeft de gemeenteraad van IJsselstein middels een raadsbesluit (7 maart 2024) nog enkele kaders meegegeven ten aanzien van de ontwikkeling van IJsseloevers:

- Ten behoeve van een zo optimaal mogelijke doorstroming op de IJsselsteinse woningmarkt:
 - o IJsselsteinse starters en IJsselsteiners die een (sociale) huurwoning of koopwoning in IJsselstein achterlaten, voorrang te verlenen bij de toewijzing van de nieuw te bouwen woningen;

- IJsselsteinse starters voorrang te verlenen bij de toewijzing van ten minste 50% van zowel de (door de doorstroming naar een koopwoning) vrij te komen als nieuw te bouwen sociale huurwoningen;
- Geen betaald parkeren en/of parkeervergunningen;
- Een parkeernorm, met inbegrip van eventuele parkeer-HUB, conform het dan geldende parkeerbeleid;
- De eigendom en/of exploitatie van een eventuele parkeer-HUB ligt niet direct of indirect bij de gemeente IJsselstein;
- Te streven naar 40% van de woningen in de zogenaamde categorie middelduur (betaalbaar) te realiseren.

2.3.2 Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan

Het Stedenbouwkundig plan (bijlage 2) geeft richting aan de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten voor de verdere uitwerking van de toekomstige woonwijk IJsseloevers en legt het fundament voor het nader op te stellen inrichtingsplan wat in overleg met de gemeente, waterschap en omwonenden zal worden ontwikkeld. Het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2) is een inspiratiedocument voor de architectonische vormgeving van de bouwblokken en dient als toetsingsdocument voor de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente IJsselstein. Zie afbeelding 2.5 voor de plankaart bij het Stedenbouwkundig plan.

Ten opzichte van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd in het stedenbouwkundig plan, waarbij de volgende het belangrijkste zijn:

1. Ten behoeve van onder meer nooddiensten is de ontsluitingslus toegevoegd.
2. Het appartementenblok aan de Kerspellaan is aangepast, waarbij appartementen zich concentreren aan de oostzijde van de ontsluitingslus en grondgebonden aan de westzijde. De verdeling van de appartementen op deze manier leidt er toe dat er meer sprake is van privacy en minder inblik in de achtertuinen van de grondgebonden woningen. De maximale bouwhoogte wordt binnen dit blok niet overschreden.
3. Het appartementen blok nabij de Trekschuit is gewijzigd van gesloten blok naar U-vormig blok met opening richting bestaande grondgebonden woningen. Blok wordt verhoogd naar vijf tot zes lagen. De bouwhoogten zijn in een vroege fase met omwonenden gecommuniceerd tijdens het participatietraject.
4. Op een aantal plekken zijn de parkeeroplossingen nader uitgewerkt. De verdere uitwerking wordt in een volgende fase, in overleg met de gemeente en bewoners, nader uitgewerkt.
5. Onderlinge afstanden tussen blokken en omgeving zijn nader gespecificeerd. Zo zijn de bouwblokken - door inpassing van de ontsluitingslus - enkele meters dichterbij de Hollandsche IJssel geschoven en zijn de breedte maten van de profielen uitgewerkt waardoor deze op enkele plaatsen zijn veranderd. Hierbij zijn in algemene zin de minimale maten van de profielen niet smaller geworden ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten.

Een nadere toelichting op de wijzigingen en het participatieproces hieromheen, is beschreven in bijlage 2.



*De noordelijke parkeergarage bestaat uit vier bouwlagen, waar ook op het dak - die wordt voorzien van een constructie met bijvoorbeeld zonnepanelen - wordt geparkeerd. De zuidelijke garage bestaat uit drie bouwlagen waar ook op het dak - die wordt voorzien van een constructie met bijvoorbeeld zonnepanelen - wordt geparkeerd.

Afbeelding 2.5: plankaart IJsseloevers (afkomstig uit Stedenbouwkundig plan)

Door de structuur van het fabriekscapex van Roba Metals en de loop van de Hollandsche IJssel als fundament te nemen ontstaat een orthogonale opzet van bouwblokken, van diverse architectonische eenheden met verschillende korrelgroottes, die opgespannen is tussen de Zomerdijk en de Hollandsche IJssel. De bouwblokken bestaan uit een menging van woningtypen, passend bij de uiteenlopende woonbehoefte van de beoogde doelgroepen. De bouwhoogte varieert tussen de circa drie en tien lagen. Eenheid in kleur en materiaalgebruik van de bouwblokken zal zorgen voor samenhang en een evenwichtig straatbeeld. Het woningbouwprogramma omvat 27% sociale huur in de vorm van galerijappartementen, 37% middensegment in de vorm van corridorappartementen en 36% vrije sector in de vorm van corridorappartementen en grondgebonden woningen. Zie afbeelding 2.6. Het programma, dat in samenspraak met de provincie Utrecht tot stand is gekomen, is in een besluit van het college van B&W vastgelegd.

De appartementengebouwen staan voornamelijk langs de Zomerdijk, waarmee de bovenwijkse functie van deze weg wordt benadrukt. Ook sluiten deze accenten, vanwege een vergelijkbare hoogte, aan op verschillende al bestaande appartementengebouwen langs de Zomerdijk.

		Totaal	Doelgroepen	
Sociaal				
1-kamer	Galerij	7		
2-kamer	Galerij	86	27%	Starters, Gezellige Emptynesters, Senioren 75+
3-kamer	Galerij	57		
		150		
Midden				
2-kamer	Corridor	97		
3-kamer	Corridor	111	37%	Starters, Jong en Hoopvol, Gezellige Emptynesters, Senioren 75+
		208		
Vrije sector				
3-kamer	Corridor	5		
4-kamer	Corridor	26		Jong en Hoopvol, Gezellige Emptynesters
3,9	GGB	18	36%	
4,8	GGB	30		
5,1	GGB	43		Jong en Hoopvol, Plannen en Rennen
5,4	GGB	40		
6,0	GGB	43		
		205		
		563		

Afbeelding 2.6: Woningbouwprogramma (afkomstig uit Stedenbouwkundig plan)

2.3.3 Openbare ruimte en groen

De belangrijkste openbare ruimten worden in de basis gevormd door het Oeverpark langs de Hollandsche IJssel, de centraal gelegen Groene Scheg, de verbindingen tussen de Hollandsche IJssel en de Zomerdijk in de vorm van de Groene Lopers, en de lommerijke inrichting langs de Zomerdijk.

- Oeverpark – verbindend element met de Hollandsche IJssel: een lineair park langs het water, met een inrichting met verschillende typen groenstructuren, een parkpad dat geleidelijk tussen het groen door meandert, en gevarieerde natuurvriendelijke oevers van de Hollandsche IJssel.
- Groene scheg – het hart van IJsseloevers: een publieke ruggengraat tussen de Zomerdijk en de Hollandsche IJssel die in haar geheel een verblijfspot is voor bewoners en bezoekers. Het gebied krijgt een sterk groen karakter en de - in mindere mate- aanwezige verharding vormt een tapijt waar men verschillende activiteiten kan ontplooiën.
- Groene lopers – schakels de Zomerdijk en de Hollandsche IJssel: deze lopers trekken het groen van de Zomerdijk en het Oeverpark de wijk in. Ze hebben bovendien een belangrijke functie als schakel in het water-, recreatief en ecologisch systeem. De Groene Lopers zijn ingericht voor langzaam verkeer en ontmoetingen, de woningen sluiten hier direct op aan.
- De Zomerdijk – een lommerijke overgang: deze groenzone vormt een overgang van de stevige bestaande bomenlaan van de Zomerdijk en dringt tot diep in de IJsseloevers.
- Tuinen: enkele bouwblokken worden tot slot voorzien van een collectieve tuin, die wordt ingericht als gemeenschappelijke ruimte voor bewoners, met zoveel mogelijk groen. De overige grondgebonden woningen worden voorzien van een privétuin die met een (groene) erfafscheiding wordt begrensd.

2.3.4 Mobiliteit

In de gebiedsontwikkeling van IJsseloevers vormt het STOMP-principe het uitgangspunt voor een duurzame, gezonde en toekomstig ingerichte wijk. Dit is nader uitgewerkt in het Mobiliteitsplan (bijlage 3). Het plangebied is ingericht als een autoluwe woonwijk, met wandelaars en fietsers als hoofdgebruiker. Binnen IJsseloevers zorgt een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk voor aansluiting op de bestaande routes in de omgeving. Om de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte centraal te stellen, wordt de auto grotendeels direct afgevangen vanaf de Zomerdijk in twee centraal gelegen gebouwde parkeervoorzieningen met eventueel aanvullende

voorzieningen zoals een pakketwand en kleinschalige dienstverlening, zoals een fietsenmaker. Voor onder meer verhuishagens, hulpdiensten, bezorg- en afvaldiensten loopt een hoofdontsluiting door IJsseloevers. Deze (hoofdzakelijke) eenrichtingsroute krijgt de vorm van een ontsluitingslus, ingericht naar de normen van de brandweer. De ontsluitingslus is op twee punten aangesloten op de Zomerdijk, en direct hieraan gekoppeld zijn de twee parkeergarages ontsloten. En ook het maaiveld parkeren voor bezoekers is vanaf de ontsluitingslus bereikbaar.



Afbeelding 2.7: Beoogde verkeersontsluiting op kaart (afkomstig uit Stedenbouwkundig plan)

3 Planologisch kader

3.1 Omgevingsplan gemeente IJsselstein

3.1.1 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Noordoost', dat op 8 mei 2013 is vastgesteld. Op 2 februari 2017 is een partiële herziening op dat bestemmingsplan vastgesteld. Daarnaast gelden ook de bestemmingsplannen 'Wooneenheden, premantelzorg en kruimelgevallen' (vastgesteld op 13 juni 2024) en het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein' (vastgesteld 8 november 2018) binnen het projectgebied. Deze bestemmingsplannen zijn met de inwerkingtreding van de Omgevingswet automatisch onderdeel geworden van het omgevingsplan van de gemeente IJsselstein.

Bestemmingsplan 'Noordoost'

Op grond van het bestemmingsplan Noordoost uit 2013 kent het plangebied voor het grootste deel de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast kent de rand de bestemming 'Verkeer' en bevindt zich in het projectgebied nog een klein stukje 'Kantoor' bestemming (zie afbeelding 3.1). Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'archeologisch waardevol gebied – 3'.



Afbeelding 3.1: Uitsnede bestemmingsplan 'Noordoost' (bron: Omgevingsloket - Regels op de kaart – omgevingsdocumenten)

De partiële herziening uit 2017, van het bestemmingsplan Noordoost, richtte zich specifiek op het noordelijke deel van het terrein van Roba Metals (zie afbeelding 3.2). Deze wijziging gaf Roba Metals de nodige planologische ruimte om oudere gebouwen te slopen en nieuwe bedrijfsgebouwen, inclusief een magazijn, te realiseren. De herziening maakte onderdeel uit van een aanpassing om bedrijfsactiviteiten beter te faciliteren, terwijl het bedrijventerrein aan de Zomerdijk in lijn kon blijven met de lokale planologische eisen.



Afbeelding 3.2 Uitsnede eerste partiële herziening bestemmingsplan Noordoost (bron: Omgevingsloket - Regels op de kaart – omgevingsdocumenten)

‘Wooneenheden, premantelzorg, kruimelgevallen’

Het bestemmingsplan ‘Wooneenheden, premantelzorg en kruimelgevallen’ uit 2024 regelt voor deze drie categorieën enkele beleidswijzigingen en vervangt de voorheen 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 uit 2018 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 is nodig omdat de bouwverordening sinds 2014 niet meer van kracht is. De parkeernormen, afkomstig uit het 'Parkeerbeleidsplan IJsselstein', worden hierdoor direct gekoppeld aan bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en andere ruimtelijke plannen.

3.1.2 Hoofdstuk 22 van het omgevingsplan (Bruidsschat)

Met het in werking treden van de Omgevingswet zijn veel rijksregels die in onder meer het Activiteitenbesluit, Besluit omgevingsrecht, Bouwbesluit en Woningwet stonden, komen te vervallen. Als deze vervallen regels toch nodig zijn om de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te borgen, moeten gemeenten deze opnemen in het omgevingsplan. Zij hadden echter geen omgevingsplan vastgesteld op het moment dat de Omgevingswet, op 1 januari 2024, in werking is getreden. Om er voor te zorgen dat hierdoor geen regelhaat zou ontstaan, zijn deze vervallen rijksregels van rechtswege als 'bruidsschat' aan het omgevingsplan van rechtswege toegevoegd. Deze bruidsschatregels zijn opgenomen in hoofdstuk 1 (begripsbepalingen) en hoofdstuk 22 (inhoudelijke regels) van het omgevingsplan. Hoewel deze bruidsschat onderdeel uitmaakt van het zogenoemde 'tijdelijke deel' van het omgevingsplan, blijft deze van kracht tot het moment dat de gemeente deze regels met een besluit tot wijzigen van het omgevingsplan wijzigt of laat vervallen.

Bij deze omgevingsplanwijziging is ervoor gekozen om de bruidsschat intact te laten. Wat betreft de milieubelastende activiteiten en de vergunningplicht bouwen blijven de regels uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan van toepassing.

3.2 Planvorm

Het voorliggende plan betreft een *wijziging* van het omgevingsplan van de gemeente IJsselstein. Deze omgevingsplanwijziging vervangt de geldende bestemmingsplannen binnen het plangebied, die (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 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 de regels over milieubelastende activiteiten en de vergunningplicht voor de bouwactiviteit uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan (bruidsschat) van toepassing. De verschillende omgevingsaspecten 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 transities. 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

De beoogde ontwikkeling van 563 woningen in de kern IJsselstein draagt op meerdere manieren bij aan de beleidsdoelstellingen van de NOVI. De woningbouwontwikkeling vindt allereerst plaats op een voormalige bedrijfslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, in lijn met de verstedelijkingsstrategie zoals geformuleerd in de NOVI. Er wordt stedelijke verdichting gerealiseerd zonder dat landelijke gebied en/of bestaande groenstructuren worden aangetast. Omdat het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft, kan bovendien de bestaande infrastructuur en huidige voorzieningen optimaal worden benut. Dit draagt bij aan de doelstelling van efficiënt ruimtegebruik in de NOVI.

Daarnaast zijn in het stedenbouwkundig ontwerp klimaatadaptatieve maatregelen opgenomen en wordt er uitgegaan van het STOMP-principe, wat onder andere bijdraagt aan een prettige, veilige en gezonde leefomgeving. Het stedenbouwkundig ontwerp speelt tot slot in op de landschappelijke en historische kenmerken van het gebied en sluit aan op de natuurlijke omgeving rond de Hollandsche IJssel. Dit past bij de doelstelling uit de NOVI dat de identiteit en kenmerken van een gebied centraal staan.

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

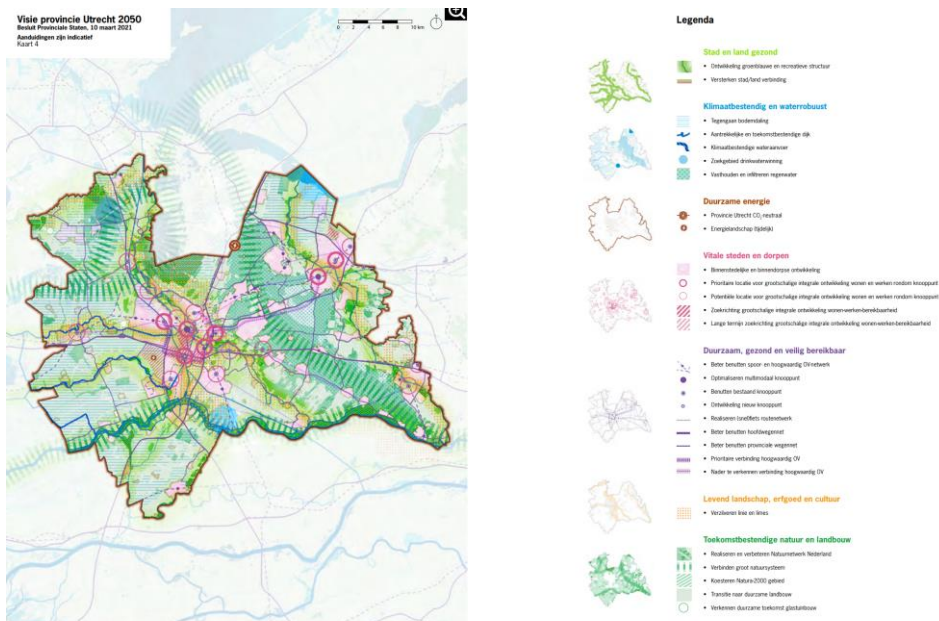
De provincie Utrecht biedt een gezonde leefomgeving met steden en dorpen omringd door groene landschappen en een uitgebreid netwerk voor wandelen, fietsen en varen. Echter, intensiever gebruik van de leefomgeving leidt tot afname van bodem-, water- en luchtkwaliteit en toenemende druk op drinkwater en 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 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

Het plan voor IJsseloevers legt de nadruk op groene zones, veilige wandelroutes en fietspaden. Door de ruimte zo in te richten, bevordert het project de luchtkwaliteit en stimuleert het een gezonde leefstijl, in lijn met het provinciaal beleid voor een gezonde leefomgeving waarin groen en recreatie centraal staan. Het ontwerp creëert aangename groene ontmoetingsplekken die luchtvervuiling verminderen en recreatieve mogelijkheden bieden.

Klimaatbestendig en water robuust

De transformatie van het bedrijventerrein naar woningbouw biedt de mogelijkheid om het gebied beter te integreren in de woonomgeving 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 doelstellingen van de omgevingsvisie.

Vitale steden en dorpen

Het project biedt een mix van woningtypes, inclusief sociale en betaalbare woningen, om te voldoen aan de toenemende woningbehoefte in de regio. Door de aandacht voor buurtsamenhang, groene openbare ruimtes en nabijgelegen voorzieningen, wordt IJsseloevers een leefbare en toegankelijke wijk die goed aansluit op de provinciale doelen van duurzame, inclusieve woningbouw en ondersteuning van de lokale gemeenschap

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'. Een deel van het gebied valt volgens de watergeschiktheidskaart in categorie A, waar niet per se maatregelen nodig zullen zijn. Echter is een deel ook categorie C, het gedeelte langs de kade. Hiervoor moeten maatregelen genomen worden. De provincie heeft hiervoor een handreiking opgesteld: Handreiking Overstromingsrobuust inrichten. Het plangebied is zo ontworpen dat de ondergrond voldoende waterdoorlatend is, waardoor overtollig water op natuurlijke wijze kan infiltreren en worden opgenomen. 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. Bij de nadere planuitwerking zal de inrichting van het plangebied verder worden uitgewerkt.

Instructieregel stedelijk gebied

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en 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 IJsseloevers 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

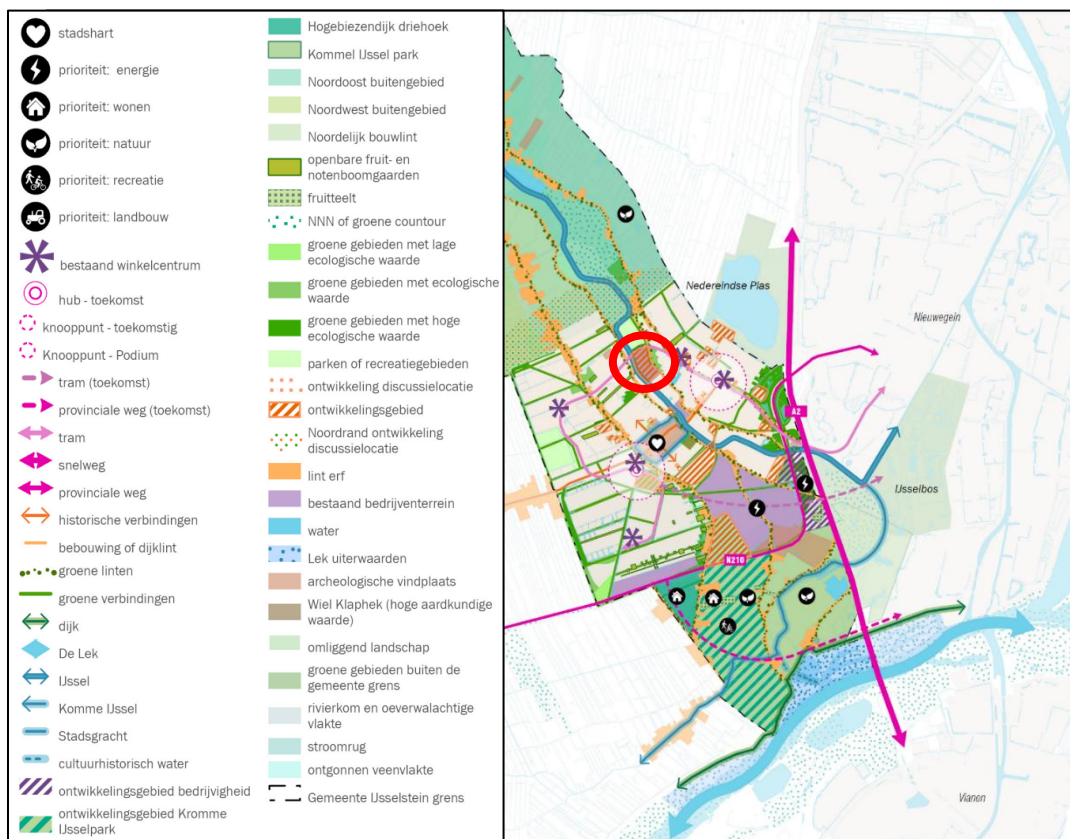
IJsselstein wil haar binnenstad levendig houden en biedt ruimte voor bedrijventerreinen, landbouw, retail en recreatie. De gemeente speelt in op economische trends en provinciale wensen voor verdichting.

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.



Afbeelding 4.3: uitsnede kaart omgevingsvisie IJsselstein. De locatie van voorliggende ontwikkeling is rood omcirkeld.

Toetsing

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 IJsseloever aangeduid als ontwikkelingsgebied (zie afbeelding 4.3). Met de beoogde ontwikkeling van IJsseloever kunnen 563 woningen worden gerealiseerd, waarmee dit initiatief een belangrijke bijdrage levert aan de (binnenstedelijke) woningbouwopgave. Omdat het een stedelijke herontwikkeling betreft, gaat de ontwikkeling bovendien niet ten koste van binnenstedelijk groen. Deze balans

tussen woningbouw en behoud van groen is essentieel voor een duurzame en leefbare toekomst, en het zorgt ervoor dat IJsselstein aantrekkelijk blijft voor zowel nieuwe als bestaande bewoners.

De ontwikkeling betreft de transformatie van een bedrijfslocatie naar een nieuwe woonwijk, waarin rekening wordt gehouden met klimaatadaptatie. Bovendien is er aandacht voor het verbeteren van de toegankelijkheid en beleefbaarheid van de Hollandsche IJssel. De ontwikkeling van de IJsseloevers is energiebewust (aardgasvrij, met een WKO-stelsel) en sluit daarmee perfect aan op de duurzame visie van de gemeente.

De noodzaak voor nieuwe woningen, met name voor starters en jonge gezinnen, is evident, en dit initiatief speelt in op de behoefte van deze doelgroepen door woningen te realiseren die aansluiten bij hun wensen en mogelijkheden. Daarnaast is er ook een groeiende vraag naar geschikte woningen voor senioren en kleinere huishoudens. Door het realiseren van deze woningen draagt de ontwikkeling bij aan de doorstroom op de woningmarkt en helpt het om de druk aan de onderkant te verlichten, waar nu een tekort aan betaalbare woningen heerst.

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 2.500 nieuwe woningen waarvan tenminste 1.900 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 nieuwbouwoopgave 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 wordt er gestreefd naar een goede en toekomstbestendige leefomgeving, waar wordt differentieert 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) nulredenwoningen met minimale afstand tot voorzieningen gericht toe;
- we stimuleren huiseigenaren hun woningen levensloopgeschikt(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. Er wordt gestreefd naar 30% sociale huur en 40% middensegment (70% betaalbaar) moeten worden gerealiseerd. Hierbij wordt ook ruimte geboden voor de realisatie van woningen in het midden- en hoogsegment.

Binnen dit initiatief kunnen 563 woningen gerealiseerd worden zonder dat dit ten koste gaat van het binnenstedelijk groen. Deze balans tussen woningbouw en behoud van groen is essentieel voor een duurzame en leefbare toekomst, en het zorgt ervoor dat IJsselstein aantrekkelijk blijft voor zowel nieuwe als bestaande bewoners. In het plangebied benutten we kansen voor versterking van de fysieke leefbaarheid. Naast ontmoeting wordt ingezet op een aantrekkelijke, toegankelijke en klimaatbestendige openbare ruimte.

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 ontwikkelingsplannen voor IJsseloevers.

4.3.3 Integrale Visie Openbare Ruimte en Handboek Inrichting 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.

In 2025 heeft de gemeenteraad van IJsselstein het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) geactualiseerd. Dit handboek is een document met de kaders en richtlijnen voor het ontwerpen en realiseren van civieltechnische en cultuurtechnische werken voor het inrichten van openbare buitenruimte in de gemeente. Deze kaders en richtlijnen komen voort uit wettelijke kaders voor de inrichting en instandhouding van de openbare buitenruimte en uit het beleid dat door de gemeente hiervoor eerder is ontwikkeld. Het handboek gaat onder andere in op uitgangspunten voor wat betreft het ontwerp van de waterhuishouding, de aanleg van riolering en drainage, de aanleg van kabels en leidingen, inrichting van het openbaar groen, inrichting van mobiliteitsaspecten, inrichting van verhardingen, openbare verlichting en voorzieningen.

Toetsing

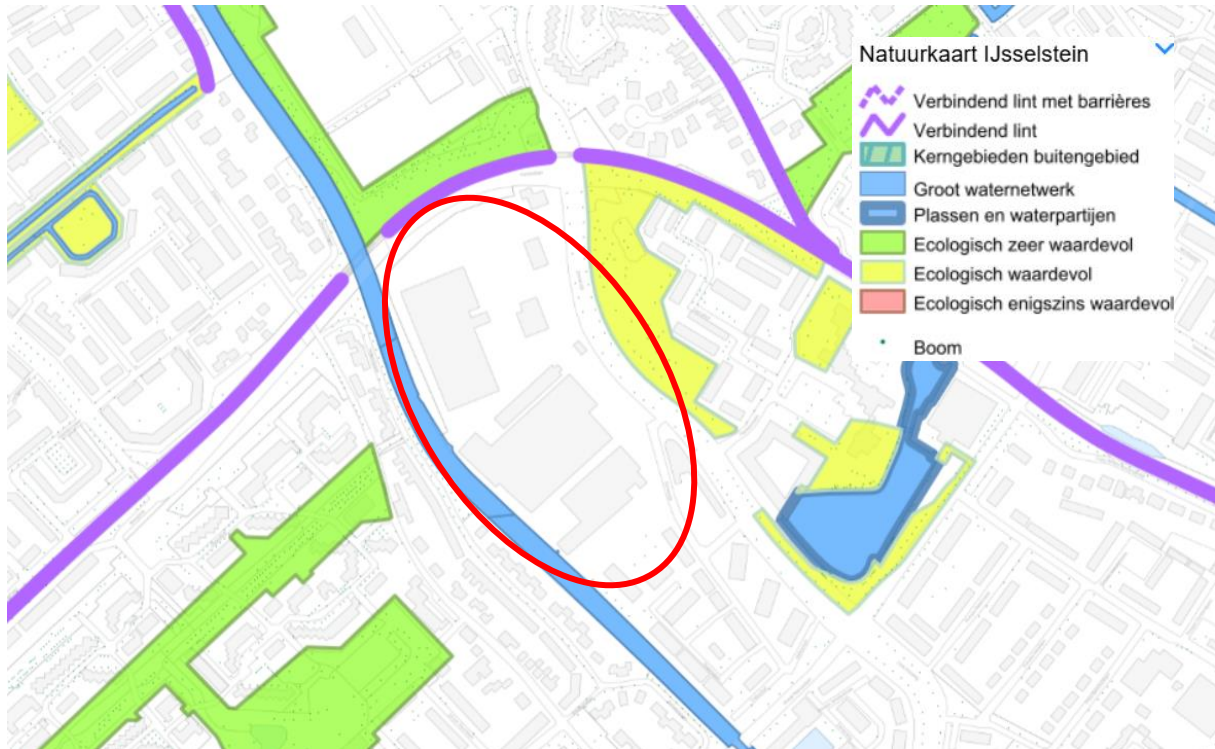
In het stedenbouwkundig plan is veel zorg uitgegaan naar een goede ruimtelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling, met onder andere aandacht voor de beleefbaarheid van de Hollandsche IJssel, een bijdrage aan klimaatadaptatie en het versterken van de sociale interactie binnen de nieuwe wijk. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan, zal de IVOR en het HIOR 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 heeft de gemeente IJsselstein een Soortenmanagementplan (SMP). 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 van de gemeente IJsselstein blijkt dat er in het plangebied zelf geen ecologisch waardevolle structuren aanwezig zijn. Binnen dit initiatief kunnen 563 woningen gerealiseerd worden zonder dat dit ten koste gaat van het binnenstedelijk groen. Door nieuwe groen en blauw structuren met de omgeving te verbinden, wordt IJsseloevers onderdeel van het stedelijke ecologische systeem in IJsselstein, waar niet alleen ruimte is voor mens, maar ook voor plant en dier. De groenzone aan de Zomerdijk vormt een overgang van de stevige bestaande bomenlaan van de Zomerdijk door middel van een invulling met solitaire bomen en boomgroepen. De nieuwe bebouwing - zowel woongebouwen als de parkeergarages - staat vertrap langs de Zomerdijk waardoor het groen van de Zomerdijk diep de IJsseloevers binnendringt. Hierbij zal rekening worden gehouden met de uitgangspunten uit het Bomenbeleid.

Zoals beschreven in paragraaf 5.10 is er voor bepaalde diersoorten een vergunning flora- en fauna-activiteit onder de Omgevingswet benodigd. Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van de gebiedsgerichte omgevingsvergunning SMP.

4.4 Conclusie

Zoals uit de voorgaande paragrafen blijkt, past de voorgenomen ontwikkeling van IJsseloevers 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

Het project omvat de bouw van 563 woningen, waarbij een diverse mix van woningcategorieën en typologieën wordt gerealiseerd. De IJsseloever krijgt vorm door een afwisseling van bouwblokken rondom binnentuinen, verbonden door groene doorgangen die de Hollandsche IJssel met de Zomerdijk verbinden. In de openbare ruimte ligt de nadruk op een prettige verblijfsomgeving, met speciale aandacht voor voetgangers en fietsers.

Cumulatie met andere projecten

Voorliggende omgevingsplanwijziging heeft enkel betrekking op dit projectgebied. In de omgeving van het projectgebied vinden geen gebiedsontwikkelingen plaats. Elders in IJsselstein vinden wel woningbouwontwikkelingen plaats, maar deze hebben geen inhoudelijk verband of samenhang met voorliggende ontwikkeling, waardoor dan ook geen cumulatie wordt verwacht.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Onder natuurlijke hulpbronnen worden onder andere niet-vernieuwbare bronnen, zoals fossiele brandstoffen verstaan, maar ook hernieuwbare bronnen, zoals hout, zon, rubber, drinkwater en zuurstof. Ten behoeve van realisatie en onderhoud van de gebouwde omgeving worden reguliere materialen en hulpbronnen gebruikt. Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt waarbij intensief en/of grootschalig gebruik wordt gemaakt van natuurlijke hulpbronnen. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen vormt naar aard en omvang derhalve geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder

Met het vertrek van de fabriek en de herontwikkeling naar een woonwijk, zal de milieuovertlast in de omgeving aanzienlijk afnemen. Waar voorheen industriële activiteiten zorgden voor geluidsovertlast, uitstoot van stoffen en verkeersbewegingen, maakt dit gebied nu plaats voor een groene en rustige woonomgeving. De vermindering van industriële emissies en transportbewegingen draagt bij aan een schonere lucht- en leefkwaliteit voor omwonenden.

Tijdens de tijdelijke realisatie van de nieuwbouw wordt gewerkt met stikstof- en fijnstofemitterende materieel (machines, etc.). Hiernaast zullen de aanlegwerkzaamheden in beperkte mate gepaard gaan met afvalstoffen (zoals overtollig bouwmaterialen) en hinder (bijv. geluid). Verder vindt geen productie plaats die leidt tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen. De bewoners van de woningen zullen in de toekomst 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 5.10 wordt hier nader op ingegaan.

Risico van ongevallen en voor de menselijke gezondheid

Onderhavig plan vormt in algemene zin geen bijzonder risico voor de omgeving of voor de menselijke gezondheid. Het plan brengt geen wezenlijke risico's met zich mee.

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 plan ligt binnen bestaand 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 projectgebied.

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

5.1.3 Locatie van het project

Bestaand landgebruik

De locatie wordt momenteel gebruikt door het bedrijf Roba Metals. Op de planlocatie staan voornamelijk bedrijfshallen en opslagruimtes. De rand van het plangebied is voorzien van groen, terwijl het overige deel voornamelijk verhard is.

Rijkdom en beschikbaarheid natuurlijke hulpbronnen

De locatie wordt niet benut voor het gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Tevens wordt er in de bestaande situatie geen gebruik gemaakt 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 mer-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. Echter, behalve gebieden die op grond van de richtlijn als gevoelig worden beschouwd, zijn er ook gebieden waar krachtens nationale en provinciale regels in het kader van deze vormvrije mer-beoordeling rekening mee dient te worden gehouden. Het resultaat van de analyse wordt hierna beknopt gepresenteerd.

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		Het plangebied is niet gelegen in een kustgebied.
Berggebieden en bosgebieden	Wet natuurbescherming	Het besluitgebied is niet gelegen in een berg- en bosgebied.
Reservaten en natuurparken: <ul style="list-style-type: none"> - nationale landschappen - nationale parken 	Nationale Landschappen zijn benoemd in de Nota Ruimte Nationale Parken zijn onderdeel van het NNN.	Het plangebied ligt niet in een Nationaal Landschap. Het besluitgebied ligt niet in een Nationaal Park / maakt geen onderdeel uit van NNN.
Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn)	Wet natuurbescherming	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 ligt binnen de kern van IJsselstein.
Landschappen van <ul style="list-style-type: none"> - historisch belang - cultureel belang - beschermd stads- en dorpsgezicht - archeologisch belang 	<ul style="list-style-type: none"> - Verdrag van Valletta Monumentenwet - Gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan 	In het plangebied zijn geen historische bouwwerken, monumentale panden of structuren met een cultuurhistorische of beeldbepalende waarde te benoemen. Het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan 'Noordoost' de aanduiding 'Archeologisch waardevol gebied 3'.

Tabel 5.1: Overzicht gevoelige gebieden bijlage III EU-Richtlijn

Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu speelt hier niet direct. De locatie ligt in het bestaand 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. Op voorhand kan niet worden gesteld dat geen sprake is van negatieve milieueffecten op het Natura 2000 gebied. Daarom wordt in paragraaf 4.11 nader ingegaan op het aspect natuur.

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 besluitgebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).
Gebied geschikt voor beschermde soorten	Wet natuurbescherming	Het besluitgebied is mogelijk geschikt voor beschermde soorten. In paragraaf 4.11 is dit aspect daarom nader onderzocht.
Weidevogelgebied en ganzenfoeragegebied	Provinciale omgevingsverordening	Het besluitgebied ligt niet in een beschermingsgebied voor weidevogels en ligt ook niet in de nabijheid van een dergelijk gebied.
Stiltegebied	Wet milieubeheer en Provinciale omgevingsverordening	Het besluitgebied is niet gelegen in een stiltegebied, maar wel in een aandachtsgebied stiltegebied, een zone van 1.500 meter rondom een stiltegebied. Het plangebied is nu al bebouwd en in gebruik als bedrijventerrein en wordt reeds omgeven door bestaande woonwijken. Er worden geen negatieve effecten voor het stiltegebied verwacht.
Bodembeschermingsgebied	Provinciale omgevingsverordening	Het besluitgebied is niet gelegen in een bodembeschermingsgebied.
Grondwaterbeschermingsgebied	Provinciale omgevingsverordening	Het besluitgebied is niet gelegen in een grondwater-beschermingsgebied.

Tabel 5.2: Overzicht overige gevoelige gebieden

5.1.4 Kenmerken van de effecten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn in het kader van het de in voorbereiding planologische procedure meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht. In hoofdstuk 5 wordt 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

Uit het geluidonderzoek blijkt dat er geen sprake is van significante indirecte hinder. De geluiduitstraling van de toekomstige woningen naar de omgeving is dus beperkt en leidt niet tot nadelige effecten. Daarom is het uitvoeren van een MER voor geluid niet noodzakelijk.

Geur

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

Verkeer

De verkeersgeneratie en de druk op de wegecapaciteit blijft als gevolg van de planontwikkeling beperkt. De bestaande verkeerssituatie in de omgeving van het projectgebied blijft grotendeels hetzelfde, zonder grote verstoringen. Hierdoor is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk is.

Externe veiligheid

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

Water

Het plan heeft geen negatieve effecten op de waterhuishoudkundige situatie in en rondom het plangebied. Gezien het voorgaande leidt het aspect water niet tot aanzienlijke milieueffecten. Gezien de kenmerken van het potentiële effect is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk.

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. Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot aanzienlijke milieueffecten. Gezien de kenmerken van het potentiële effect is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk.

Omliggende activiteiten

Omliggende bedrijven en functies worden niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Dit aspect vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van de ontwikkeling en gezien de kenmerken van het potentiële effect is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk.

Natuur en ecologie

Uit onderzoek blijkt dat voor de gewone dwergvleermuis een vergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd dient te worden. Hiervoor zal een activiteitenplan opgesteld dienen te worden met daarin mitigerende maatregelen ten aanzien van de beschermde functies. De benodigde mitigerende maatregelen zullen worden meegenomen in de planuitwerking. In algemene zin leidt dit aspect echter niet tot een grensoverschrijdend effect. Uit stikstofonderzoek blijkt dat op basis van objectieve gegevens - gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor de Natura 2000-gebieden – op voorhand de zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden niet zal aantasten.

Gelet op de aard en omvang van het plan zijn er daarnaast geen bijzondere effecten te verwachten wat betreft gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging, het risico op zware ongevallen en/of rampen (waaronder rampen door klimaatverandering) of risico's voor de menselijke gezondheid.

5.1.5 Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat diverse mogelijke milieueffecten weloverwogen zijn beoordeeld. Waar mogelijk worden maatregelen genomen in het plan om mogelijke aanzienlijke effecten te voorkomen of te beperken. 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 aanzienlijke milieueffecten. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht worden. 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 mer-beoordeling, op basis waarvan het bevoegd gezag een mer-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 ruimtevraag 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:
 - . de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - . 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:
 - . op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - . 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 de realisatie van 563 woningen, en is daarmee dus ladderplichtig.

Locatiekeuze

De locatie ligt binnen stedelijk gebied. De keuze voor deze locatie is gebaseerd op de strategische ligging en het grote potentieel voor herontwikkeling en verbetering van de leefomgeving. Het plangebied, gelegen aan de Hollandsche IJssel, is aantrekkelijk vanwege de natuurlijke omgeving en biedt een unieke kans om de verbinding met de rivier te versterken. Door de centrale ligging tussen het historische centrum en andere delen van IJsselstein ontstaan er daarnaast mogelijkheden om nieuwe verbindingen te realiseren. De herontwikkeling van het bedrijventerrein is erg waardevol voor de gemeente, het biedt de kans om het gebied opnieuw vorm te geven en de verbinding tussen de Hollandsche IJssel en het stadscentrum te versterken, wat de leefbaarheid en samenhang binnen IJsselstein verder zal vergroten. Het omzetten van voormalige bedrijfsgronden naar een woningbouwlocatie helpt om de beschikbare ruimte optimaal te benutten en voorkomt dat er groen buiten de stedelijke gebieden verloren gaat.

Onderbouwing behoefte

Er is een grote behoefte aan extra woonruimte in IJsselstein en de regio, aangezien de woningmarkt onder druk staat. De ontwikkeling van 563 woningen op een binnenstedelijke locatie, sluit aan bij de gemeentelijke doelstelling om 2.500 nieuwe woningen te realiseren, waarvan minimaal 1900 tot en met 2035 en de overige daarna. IJsseloevers wordt een inclusieve en levendige woonwijk met ruimte voor een breed scala aan bewoners en woonwensen. Het plan voorziet in een mix van grondgebonden woningen en verschillende typen appartementen, waaronder portiek- en galerijwoningen. Hiermee ontstaat een gevarieerd woonmilieu dat aansluit bij uiteenlopende leefstijlen en gezinssamenstellingen.

Voor de IJsseloevers is daarnaast een marktonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan goed aansluit op de woningvraag, gezien de blijvende tekorten in diverse woningsegmenten. Het marktonderzoek is terug te vinden in bijlage 4.

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 projectgebied.

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 (van het Bkl) 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.

5.3.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling ligt in het aandachtsgebied voor luchtkwaliteit 'agglomeratie Utrecht', waar ook IJsselstein onder valt. Om te bepalen of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als 'niet in betekende mate' is de NIBM-tool geraadpleegd. Deze tool gaat uit van maximaal gemiddelde extra verkeer als gevolg van het plan voor een weekdag. Onderstaande afbeelding (tabel 5.1) laat zien dat de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1900
Aandeel vrachtverkeer	3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,20
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Tabel 5.1 NIBM-tool

Wel is in een eerder stadium, voor inwerkingtreding van de Omgevingswet, door Movares een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Uit het onderzoek blijkt dat in de plansituatie wordt voldaan aan de (voorheen geldende) wettelijke eisen op het gebied van luchtkwaliteit. Dit betekent dat er geen mitigerende maatregelen nodig zijn.

Daarnaast is op basis van de beschikbare informatie van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) inzichtelijk gemaakt wat de luchtkwaliteit ter plaatse is. Dit is weergegeven in afbeelding 5.1 t/m 5.3. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de geldende omgevingsnormen uit het Bkl voor de stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

Toetsing aan gemeentelijke omgevingsvisie

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 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. Vanwege de ligging van het plangebied en de stedenbouwkundige invulling kan er niet aan deze richtlijn worden voldaan. Het betreft een binnenstedelijke locatie, waarbij er een maatschappelijk opgave is om zoveel mogelijk woningen in te passen. Door het uitplaatsen van een metaalbedrijf en het realiseren van woningen wordt er een prettigere, gezondere omgeving gecreëerd die beter past in een binnenstedelijk woon- en leefklimaat. Door de wijze van het stedenbouwkundig plan, waar de hoogbouw voornamelijk aan de Zomerdijk is gesitueerd, ontstaat er een beter “binnenklimaat” in de wijk zelf. Er worden daarnaast zoveel mogelijk maatregelen getroffen binnen het plangebied om de luchtkwaliteit te verbeteren, zoals het behoud en het toevoegen van groen. Ook worden de straten binnen de wijk grotendeels autovrij/luw ingericht.

Doordat bij voorliggende ontwikkeling in ieder geval ruim aan de wettelijke omgevingswaarden uit het Bkl wordt voldaan, en slechts enkele woningen niet voldoen 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 woningen op een binnenstedelijke locatie zwaarder weegt.



Afbeelding 5.1 Uitsnede CIMLK-kaart voor NO₂ (bron: <https://www.cimlk.nl/kaart>)



Afbeelding 5.2 Uitsnede CIMLK-kaart voor PM10 (bron: <https://www.cimlk.nl/kaart>)



Afbeelding 5.3 Uitsnede CIMLK-kaart voor PM2,5 (bron: <https://www.cimlk.nl/kaart>)

5.3.3 Conclusie

De voorgenomen 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

Bkl

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.

Programma geluid 2025-2029

Door de gemeente is het Programma geluid 2025 -2029 vastgesteld. Dit programma is de opvolger van het Actieplan Omgevingslawaaï. In dit programma is beschreven dat bij nieuwe ontwikkelingen van geluidsgevoelige gebouwen rekening moet worden gehouden met de plandrempel die in dat programma is benoemd. Deze plandrempel bedraagt 65 dB Lden en 55 dB Lnight.

5.4.2 Onderzoek

Door KuiperCompagnons is een geluidonderzoek – inclusief maatregelenonderzoek – uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 6 bij deze motivering. Daarnaast is in het onderzoek aandacht besteed aan de indirecte akoestische effecten van het plan.

Geluid op geluidgevoelige gebouwen

In het onderzoek naar het geluid op de functiegrenzen komt naar voren dat de standaardwaarde overschreden wordt door het geluid van zowel de gemeentewegen als de tramlijn: het geluid van de gemeentewegen bedraagt maximaal 63 dB en overschrijdt de standaardwaarde van 53 dB met 10 dB. Het geluid van de tram bedraagt maximaal 58 dB en overschrijdt de standaardwaarde van 55 dB met 3 dB. De grenswaarden van 70 dB voor de gemeentewegen en 65 dB voor de lokale spoorweg worden niet overschreden.

In het onderzoek naar het geluid op het stedenbouwkundig plan komt hetzelfde naar voren: het geluid van de gemeentewegen bedraagt maximaal 62 dB en overschrijdt de standaardwaarde van 53 dB met 9 dB. Het geluid van de lokale spoorweg bedraagt op een enkel punt 57 dB en overschrijdt de standaardwaarde van 55 dB met 2 dB. De woningen waar de standaardwaarde niet wordt overschreden en de grondgebonden woningen die aan 1 zijde hoger worden belast beschikken over een geluidluwe gevel. De 5 woongebouwen langs de oostelijke rand van het plan hebben niet zonder meer een geluidluwe gevel.

Programma geluid 2025-2029

De ontwikkeling is ook getoetst aan de plandrempels uit het Programma geluid 2025-2029. De hoogste geluidsbelasting is berekend in het rekenmodel waarin de geluidsbelasting op de functiegrenzen zijn beoordeeld. Deze functiegrens is immers de minimale afstand waarop de woningen van de weg moeten worden gebouwd. De hoogst optredende geluidsbelasting is aan de orde langs de Zomerdijk in het zuidoostelijke deel van het plan. De geluidsbelasting bedraagt op die plaats maximaal 63 dB Lden en 54 dB Lnight. Omdat dit respectievelijk 2 en 1 dB lager is dan de plandrempeel worden deze plandrempels gerespecteerd.

Maatregelenonderzoek

Uit het maatregelenonderzoek komt naar voren dat het aanleggen van een stiller wegdek de geluidsbelasting kan reduceren met 1 à 2 dB. Het plaatsen van een scherm ten zuiden van de Kerspellaan van 1 m of hoger heeft een geluidsreducerend effect van 5 dB op de grondgebonden woningen langs deze weg. Voor de in meerdere bouwlagen uitgevoerde appartementengebouwen heeft dit scherm alleen op de lagere verdiepingen effect. Door de geringe afstand tot de weg en de hogere verdiepingen heeft dit scherm geen effect voor de hogere verdiepingen.

Uit het onderzoek blijkt dat deze maatregelen vanuit akoestisch oogpunt doelmatig zijn. Echter is het vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt niet wenselijk om deze maatregelen te realiseren.

Een geluidsscherm zou er toe leiden dat met name de geluidsbelasting op de grondgebonden woningen wordt gereduceerd. Deze woningen hebben echter al een luwe gevel en een luwe buitenruimte. De maatregel wordt dus enkel uitgevoerd voor de voorgevel van de woningen waar door middel bouwkundige maatregelen aan de eis van de karakteristieke geluidwering kan worden voldaan. Voor de appartementengebouwen heeft een scherm slechts een zeer gering effect waardoor alsnog (vrijwel) dezelfde bouwkundige maatregelen nodig zijn. Dit zorgt dus voor onnodig dubbele kosten.

Daarnaast is een dergelijk scherm stedenbouwkundig niet wenselijk. Ter plaatse van de grondgebonden woningen ontstaat door het scherm op het hoge talud van de Kerspellaan een front waardoor het open zicht verdwijnt. Ook vanuit de Kerspellaan wordt het zicht op de nieuwe wijk aangetast en zal het groen op deze locatie moeten wijken.

Een geluidsscherm is vanuit verkeerskundig oogpunt niet wenselijk vanwege het verdwijnen van zichtlijnen richting de kruising. Hierdoor bestaat het risico op het ontstaan van een verkeerskundig onveilige situatie. Technisch gezien is er ook beperkte ruimte om een scherm op het talud te plaatsen.

Ook in het geval van stiller wegdek geldt dat deze maatregel maar bij een deel van de woningen zal leiden tot een geluidsreductie, waardoor nog steeds aanvullende bouwkundige maatregelen noodzakelijk. Door de aanwezigheid van de vele kruisingen en de daardoor ontstane lappendekken van wegdekken is de toepassing van een stil wegdek vanuit onderhoudstechnische overwegingen lastig. Dit betekent dat bij de uitwerking van de bouwplannen bouwkundige maatregelen moeten worden toegepast die er toe leiden dat aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid kan worden voldaan.

Indirecte akoestische effecten

Uit het onderzoek naar de indirecte hinder komt naar voren dat het plan geen toename van het geluid veroorzaakt van 1,5 dB of hoger op bestaande woningen door de extra reflectie op de nieuwbouw en de extra verkeersbewegingen van de nieuwe woningen.

5.4.3 Conclusie

Op basis van het geluidonderzoek blijkt dat de nieuwe woningen niet kunnen voldoen aan de standaardwaarden voor geluid van wegverkeer en de tramlijn. 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 15). 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

Omliggende bedrijvigheid

Het is daarnaast belangrijk dat de toekomstige woningen geen hinder ondervinden van nabijgelegen bedrijven en dat er een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd. In de directe omgeving bevinden zich echter geen bedrijven zijn die een negatieve invloed kunnen uitoefenen op het woon- en leefklimaat. Op circa 55-60 meter van het projectgebied liggen enkele sportvelden, maar deze afstand maakt het onwaarschijnlijk dat er hinder zal zijn voor de geplande woningen. De verlichting van de sportvelden is namelijk gericht op het speelveld zelf, en tussen de sportvelden en de woningen bevinden zich bovendien een bomenrij, een rijbaan en een spoorweg. Deze fysieke barrières verminderen de lichthinder. Gezien deze afstand, de gerichte verlichting en de aanwezige barrières, is het aannemelijk dat de sportvelden geen merkbare hinder voor de toekomstige bewoners zullen veroorzaken.

Daarnaast kan eveneens worden gewaarborgd dat omliggende bedrijvigheid vanwege het planvoornemen niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. De bestaande woningen rondom het plangebied zijn reeds maatgevend voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven.

Activiteiten binnen het plan

Met het verdwijnen van de bedrijfsbebouwing en de realisatie van woningen zal het woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen en gevoelige bestemmingen verbeteren. De nieuwe woningen zullen geen milieubelastende werking hebben en zijn niet gebonden aan een specifieke milieucategorie of richtafstand.

Binnen het plangebied worden twee parkeergarages gerealiseerd. Naast parkeerplaatsen zijn er binnen deze garages ook kleinschalige, dienstverlenende voorzieningen toegestaan, zoals centrale distributie van pakket- en bezorgdiensten. Uit artikel 5.59 Bkl volgt dat geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar moet zijn. Daarnaast moet er voldaan worden aan artikel 5.92, waarin is geregeld dat geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar moet zijn. Woningen zijn zowel geluid- als geurgevoelig. Er kan vanwege de ligging van de locatie echter uit worden gegaan van een enige mate van functiemenging. Er wordt overal minimaal 10 meter afstand gehouden tussen de parkeergarages en de dichtstbijzijnde woningen. Daarnaast worden de parkeergarages zo gesitueerd en ingericht dat hinder zoveel mogelijk wordt beperkt. De parkeergarages worden direct ontsloten vanaf de Zomerdijk waardoor een grotendeels autovrij woonlandschap kan worden ontwikkeld. De parkeergarages worden op natuurlijke wijze geventileerd. Daarnaast is er met het oplossen van het parkeren in een gebouwde voorziening minder geluidshinder te verwachten dan met parkeren op maaiveld in de buitenlucht en zijn de parkeerplaatsen uitsluitend bedoeld voor de bewoners van de wijk. Hiermee wordt de eventuele hinder aanvaardbaar geacht.

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 trillingsveroorzakende activiteiten toegestaan. Ook de overige toegestane activiteiten zullen, bij normaal gebruik, voldoen aan de standaardwaarden voor hinder. Ten aanzien van de naastgelegen tramlijn geldt dat er op basis van uitgevoerde trillingsmetingen van het tramverkeer geen maatregelen nodig zijn.

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

Onderzoeksbureau Movares heeft een vooronderzoek bodemkwaliteit conform de NEN 5725 uitgevoerd voor de herontwikkeling van het bedrijfsterrein van Roba Metals. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 7 bij deze motivering. Uit het vooronderzoek blijkt dat er diverse bodemonderzoeken op de locatie zijn uitgevoerd, wat heeft geleid tot een aantal belangrijke bevindingen. Echter, er zijn nog steeds gebieden en aspecten die verdere aandacht vereisen. Door het gebruik van de locatie als industrieterrein en de aanwezigheid van verdachte locaties op het terrein, blijft een deel van de onderzoekslocatie verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging voor een breed scala aan stoffen. Hierom is een verkennend- en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, wat is opgenomen als bijlage 8 bij deze motivering.

In onderstaande is een samenvatting opgenomen van de resultaten van de milieuhygenische bodemkwaliteit.

(Deel)locatie	Resultaat	Vervolg
Laadkuil ten noordoosten hal D (L)	Ondergrond kwaliteitsklasse 'Matig verontreinigd'. Grondwater minerale olie (Peilbuizen L6, L7 en L9) boven de signaleringsparameters	Melding in DSO Inzet MKB (BRL 6000) BRL 7000 aannemer
Buiten ten noord(west)zijde hal D (N)	Bovengrond kwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur'. Ondergrond kwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur'. Spot met sterke verontreiniging met PCB aanwezig (traject (0,0 - 0,5m-mv)	Melding in DSO Inzet MKB (BRL 6000) BRL 7000 aannemer
Vml. bovengrondse afvalwatertank achter hal D (D)	Bovengrond kwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur'. Spot met sterke verontreiniging met minerale olie aanwezig (traject (0,0 -0,5m-mv)	Melding in DSO Inzet MKB (BRL 6000) BRL 7000 aannemer
Buiten ten zuidwesten hal B (B)	Bovengrond kwaliteitsklasse 'sterk verontreinigd met nikkel en chroom (boring B1-2)'. Ondergrond kwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur'.	Melding in DSO Inzet MKB (BRL 6000) BRL 7000 aannemer
Gedempte sloten (S)	Ondergrond kwaliteitsklasse 'Matig verontreinigd met minerale olie'.	Melding in DSO Inzet MKB (BRL 6000) BRL 7000 aannemer
Walkant Hollandsche IJssel (W)	Bovengrond kwaliteitsklasse 'Wonen (W4 t/m W7) / Industrie (W1)'. Bovengrond overige terrein "Landbouw Natuur" Ondergrond boring R37 kwaliteitsklasse "Sterk Verontreinigd" Ondergrond boring R58 kwaliteitsklasse "Sterk Verontreinigd" Ondergrond boringe R3 kwaliteitsklasse "Wonen" Ondergrond overige terrein kwaliteitsklasse "Landbouw Natuur" Grondwater peilbuis R37	Voldoende onderzocht. Geen vervolg noodzakelijk.
Resterend terrein, buiten (R)	Bovengrond kwaliteitsklasse boring R12 kwaliteitsklasse "Industrie" Bovengrond overige terrein "Landbouw Natuur" Ondergrond boring R37 kwaliteitsklasse "Sterk Verontreinigd" Ondergrond boring R58 kwaliteitsklasse "Sterk Verontreinigd" Ondergrond boringe R3 kwaliteitsklasse "Wonen" Ondergrond overige terrein kwaliteitsklasse "Landbouw Natuur" Grondwater peilbuis R37	Onvoldoende onderzocht ter plaatse van boringen R37 en R58. Nader onderzoek noodzakelijk (zie tabel 17, paragraaf 5,3)
Inpandig (G)	Bovengrond indicatieve kwaliteitsklasse hal G1 en G2 'Landbouw/natuur'. Bovengrond indicatieve kwaliteitsklasse hal G4 'Industrie'. Bovengrond indicatieve kwaliteitsklasse hal G1 en G2 'Landbouw/natuur'. Ondergrond indicatieve kwaliteitsklasse hal G4 'Landbouw/natuur'.	Onvoldoende onderzocht in alle hallen. Nader onderzoek noodzakelijk (zie tabel 17, paragraaf 5,3)

Afhankelijk van de totale omvang van de geplande graafwerkzaamheden is bij het graven en/of tijdelijk uitnemen van de grond ter plaatse van de sterke verontreiniging een melding in het DSO richting het bevoegd gezag noodzakelijk.

PFAS in grond

Op grond van het 'Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en bagger, d.d. december 2023' is de boven- en ondergrond op de locatie indicatief geclassificeerd als 'altijd toepasbaar'. De gemeten gehalten PFOS en PFOA overschrijden niet de toepassingsnormen voor landbouw/natuur uit het 'Handelingskader PFAS, december 2023'. Dit betekent dat de boven- en ondergrond op de locatie geclassificeerd zijn als 'altijd toepasbaar'.

Aanbevelingen en vervolgstappen

Met het uitgevoerde bodemonderzoek is de bodemkwaliteit ter plaatse van deellocaties R en G onvoldoende mate in beeld gebracht. Aanvullend en/of nader bodemonderzoek is noodzakelijk.

5.7.3 Conclusie

Uiteindelijk dient de bodemkwaliteit in lijn te zijn met de vastgestelde risicogrenswaarden en dienen de noodzakelijke sanerings- of beschermende maatregelen te zijn getroffen, indien nodig. De initiatiefnemer heeft privaatrechtelijke afspraken gemaakt met de grondeigenaar over de oplevering van de gronden en de benodigde onderzoeks- en saneringslasten. De grond zal geschikt voor het beoogde gebruik worden opgeleverd. De voorgenomen ontwikkeling die met deze omgevingsplanwijziging mogelijk wordt gemaakt, is wat betreft bodem daarom niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

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^{-6} 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

Ten oosten van het plangebied loopt de rijksweg A2. Hierover worden stoffen uit categorieën LF1, LF2, LT1 en LT2 vervoerd. In de omgeving liggen daarnaast verschillende buisleidingen. De aandachtsgebieden van deze risicobronnen reiken echter niet tot het plangebied, waardoor uitgebreid onderzoek niet benodigd is.

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 m³/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 willen we water zoveel mogelijk lokaal vasthouden door het in de bodem te infiltreren en 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 5.4 is een uitsnede weergegeven van de profielenlegger van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden (HDSR). In het plangebied zelf zijn geen watergangen aanwezig. Het plangebied ligt aan de primaire waterloop Hollandsche IJssel. Aan de oostelijke zijde van de Hollandsche IJssel, in het plangebied, ligt een bijzondere waterkerende constructie (de wit-zwarte stippellijn op afbeelding 5.4). In het vigerende bestemmingsplan is hiervoor ook een dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen.



Afbeelding 5.4: Uitsnede HDSR Profielenlegger (geraadpleegd op 12-11-2024)

In de bestaande situatie van het circa 6 hectare grote terrein is het merendeel van het oppervlak verhard, met asfalt, beton en andere ondoorlatende materialen. Deze verharding zorgt ervoor dat regenwater snel afstroomt naar het rioleringsysteem en de IJssel, wat leidt tot een verhoogd risico op wateroverlast tijdens heftige buien. In de toekomstige situatie, waarin er groen zal worden toegevoegd aan de woningbouwontwikkeling, worden er verschillende maatregelen getroffen om het oppervlaktewatersysteem te verbeteren en de leefomgeving te vergroenen.

Watercompensatie

Er zal dus een afname van het verhard oppervlak plaatsvinden. Compenserende maatregelen zijn dan ook niet verplicht vanuit het Hoogheemraadschap.

Grondwatersysteem

Movares heeft in september 2023 een watertoets uitgevoerd (zie bijlage 9). Movares heeft het grondwater onderzocht door metingen in peilbuizen. Er zijn twee peilbuizen geanalyseerd: de eerste heeft een stabiele grondwaterstand van ongeveer 2 meter onder de grond, terwijl de tweede een lagere stand van ongeveer 1,3 meter heeft en meer fluctueert. De bodem heeft een redelijke capaciteit om regenwater op te vangen, maar de aanwezigheid van klei in de bovenste lagen beperkt deze capaciteit in vergelijking met zand. De stroming van het ondiepe grondwater wordt beïnvloed door de nabijheid van de Hollandse IJssel, en het gebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Er zijn met deze ontwikkeling geen veranderingen in de grondwaterstanden te verwachten.

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

In de watertoets die door Movares is uitgevoerd is op neerslagkaarten te zien dat het plangebied op verschillende plekken te maken zal krijgen met wateroverlast tijdens hevige (piek)buien. Met name het noordelijke en zuidoostelijk terreindeel is mogelijk sprake van wateroverlast met een waterdiepte van circa 30cm. Met de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de randvoorwaarden die zowel het waterschap als de gemeente stelt aan het voorkomen van wateroverlast.

Ten opzichte van de watertoets zijn door HSDR de uitgangspunten gewijzigd wat betreft (piek)buien. In de nadere uitwerking van de plannen zal daarom op basis van een kortdurende bui van 71mm in 1 uur aan moeten worden getoond dat er geen wateroverlast plaatsvindt. Ook adviseert HSDR te kijken naar een langdurige bui (131 mm in 48uur volgens klimaatscenario KNMI'23 2100-Hoog). In de nadere uitwerking wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die het waterschap en de gemeente stellen ten aanzien van wateroverlast.

Waterkering

De regels uit de dubbelbestemming uit het bestemmingsplan ten aanzien van de waterkering zijn in voorliggende wijziging van het omgevingsplan gevat in een beperkingengebied Waterkering. Hiermee is geborgd dat bebouwing binnen deze zone vergunningplichtig is. In overleg met HSDR wordt dit aspect nader uitgewerkt. Onderdeel hiervan is het uitvoeren van een effectentoets.

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 De 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

Movares heeft in april 2023 een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage 10). Daarbij is gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten die vallen onder de Wet natuurbescherming (geldig voor 1 januari 2024). Uit deze quickscan kwam naar voren dat voor een aantal vogelsoorten (huismus en gierzwaluw) en vleermuizen nader ecologisch onderzoek nodig is.

De ecologische quickscan is uitgevoerd voor het intreden van de Omgevingswet. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels die te maken hebben met natuurbescherming ongewijzigd overgegaan in de Omgevingswet. Deze beleidsneutrale overgang komt doordat een groot deel van de regels in de huidige Wet natuurbescherming direct voortvloeien uit Europese en internationale verplichtingen, zoals de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn. De Omgevingswet moet ook aan die Europese en internationale verplichtingen voldoen. Het beschermingsniveau blijft dus hetzelfde en de bevoegdheidsverdeling blijft ook in grote lijnen hetzelfde. De conclusies uit de quickscan staan dan ook nog steeds overeind.

In de periode 2023-2024 heeft Movares nader onderzoek uitgevoerd naar huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen (zie bijlage 11). De conclusies uit dit onderzoek staan hieronder.

Nader onderzoek huismus

Tijdens het nader onderzoek is binnen en in de directe omgeving van het projectgebied geen essentieel leefgebied van de huismus vastgesteld. Negatieve effecten van de planontwikkeling op de huismus is daarmee uitgesloten en er is geen vergunning in het kader van de Omgevingswet benodigd.

Nader onderzoek gierzwaluw

Tijdens het nader onderzoek zijn binnen en in de directe omgeving van het projectgebied geen broedlocaties van de gierzwaluw vastgesteld. Negatieve effecten van de planontwikkeling op de gierzwaluw is daarmee uitgesloten en er is geen vergunning in het kader van de Omgevingswet benodigd.

Nader onderzoek vleermuizen

Uit het nader onderzoek is naar voren gekomen dat het projectgebied onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de gewone dwergvleermuis. Er zijn in het projectgebied drie zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats aangetroffen. Negatieve effecten van de planontwikkeling op de gewone dwergvleermuis kunnen daardoor niet uitgesloten worden: vaste voortplantings- en rustplaatsen kunnen aangetast worden en individuen kunnen verwond of gedood worden. Om deze reden is een vergunning flora- en fauna-activiteit onder de Omgevingswet benodigd.

Om deze vergunning te verkrijgen, moet voldaan worden aan volgende punten:

- de gunstige staat van instandhouding moet gegarandeerd blijven;

- er moet invulling gegeven worden aan de zorgplicht;
- er moet voldaan worden aan een bij de wet genoemd belang;
- er mogen geen alternatieven zijn.

Deze gegevens moeten worden uitgewerkt in een activiteitenplan. In het activiteitenplan staat concreet welke werkzaamheden, wanneer en op welke wijze worden uitgevoerd. Dit wordt aangevuld met een onderbouwing van de noodzaak van het project. Verder dienen de concrete maatregelen vastgelegd te worden in een ecologisch werkprotocol. Hierin dienen eveneens de aanvullende voorwaarden verwerkt te worden die voortvloeien uit de vergunningsaanvraag.

Maatregelen in het kader van de zorgplicht

Uit de ecologische quickscan is tot slot naar voren gekomen dat het projectgebied geschikt is voor algemene broedvogels, vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. In het kader van de zorgplicht dienen daarom tijdens de werkzaamheden enkele maatregelen genomen te worden:

- Om vernietiging van nesten en verstoring van broedende vogels te voorkomen dienen werkzaamheden waarbij beplanting wordt verwijderd of aan de oevers wordt gewerkt, buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Indien dit niet mogelijk is, moet voorafgaand aan de werkzaamheden de te verwijderen bomen en struiken gecontroleerd te worden op broedende vogels.
- Om effecten op algemeen beschermde kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën zoveel mogelijk te beperken dienen werkzaamheden langs oppervlaktewater waarbij vegetatie wordt verwijderd van één kant te worden uitgevoerd, zodat aanwezige dieren de kans krijgen om zich te verplaatsen. Ook dient de verlichting tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie weggericht te zijn van het groen in de omgeving van het plangebied.
- Om indirecte effecten als verstoring door licht op naast gelegen foerageergebied, verblijfplaatsen en vliegroutes te voorkomen dient gewerkt te worden tussen zonsopgang en zonsondergang. Indien toch gebruik moet worden gemaakt van kunstlicht, dient gebruik te worden gemaakt van gerichte verlichting.

Bron: Nader onderzoek ecologie Zomerdijk IJsselstein, Movares (september, 2024).

Advies Compensatie verblijfplaatsen vleermuizen

Op 16 mei 2025 heeft Movares tot slot een Adviesnota aangeleverd ten aanzien van 'compensatie verblijfplaatsen vleermuizen'. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling IJsseloevers gaan in totaal vier verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis verloren: één paarverblijfplaats en drie zomerverblijfplaatsen. Om de continue aanwezigheid van verblijfplaatsen volledig te garanderen dienen er per verblijfplaats vier alternatieven rond het plangebied geplaatst te worden. Naast het realiseren van tijdelijke verblijfplaatsen is het ook verplicht permanente verblijfplaatsen te realiseren. De beste optie voor het realiseren van permanente verblijfplaatsen is door het opnemen van geïntegreerde verblijfplaatsen in de nieuwe bebouwing. In de Adviesnota zijn verschillende plaatsingseisen opgenomen ten aanzien van de (tijdelijke/permanente) vleermuisverblijfplaatsen.

Verder zijn er maatregelen opgenomen in de Adviesnota die gaan over het ongeschikt maken van bebouwing na gewinningsperiode voor de alternatieve verblijfplaatsen, het rekening houden met weeromstandigheden in de periode tussen het ongeschikt maken van de bebouwing en het uitvoeren van de werkzaamheden, en over het zoveel mogelijk beperken van kunstlicht tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden.

Bron: Adviesnota compensatie verblijfplaatsen vleermuizen IJsselstein, Movares (mei, 2025).

Ecologische visie IJsseloevers

Ten behoeve van de planontwikkeling is gekeken welke ecologische kansen er liggen in het gebied en hoe dit binnen het project gerealiseerd kan worden. De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk IJsseloevers biedt kansen om natuur en stedelijk leefgebied beter met elkaar te verbinden. Hoewel het stedenbouwkundig ontwerp

grotendeels vastligt en de wijk relatief compact wordt bebouwd, zijn er binnen de openbare ruimte, langs de IJsseloever en in de inrichting van gebouwen nog verschillende mogelijkheden om de ecologische waarde van het gebied te vergroten. In de ecologische visie worden kansen beschreven om biodiversiteit te versterken en tegelijkertijd een aantrekkelijke leefomgeving voor bewoners te creëren.

De grootste ecologische potentie ligt bij de oever van de IJssel. Hier kan door het aanleggen van natuurvriendelijke oevers en moeraszones een geleidelijke overgang tussen water en land ontstaan. Flauwe oevers met vegetatie zoals lisdodde, kattenstaart, watermunt en dotterbloem bieden leefgebied voor soorten als kleine karekiet, libellen, amfibieën en mogelijk ringslangen. Tegelijkertijd kan de oever beleefbaar blijven voor bewoners door bijvoorbeeld vlonders of wandelpaden boven de vegetatie aan te leggen en bepaalde zones als rustgebied voor fauna in te richten. Ook kunnen onderwaterstructuren zoals dood hout, takkenbossen en stapelstenen worden aangebracht om schuil- en paaiplaatsen voor vissen te creëren.

Naast de oever is het versterken van groene verbindingen binnen en rondom de wijk belangrijk. Door beplantingslinten langs straten aan te leggen en donkere corridors te behouden of te creëren met vleermuisvriendelijke verlichting, kunnen vliegroutes voor vleermuizen worden ondersteund. Voor kleine zoogdieren zoals egels en marterachtigen kunnen verbindingen worden gerealiseerd met aaneengesloten heggen en struweel, egelpassages onder schuttingen, takkenrillen en bloemrijke grasstroken. Ook kleine groengebieden, bomen, gevelgroen en wadi's kunnen functioneren als ecologische "stapstenen" tussen grotere groenzones.

Binnen de woonwijk zelf kan biodiversiteit worden versterkt door het toepassen van klimaatbestendige en inheemse beplanting, zoals zwarte els, wilg, zomereik, vlier en wilde roos, aangevuld met kruidenrijke vegetatie voor bestuivers. Daarnaast kunnen wadi's en andere waterbergingsystemen worden ingericht als groene zones die niet alleen water opvangen bij piekbuien, maar ook leefgebied vormen voor insecten, planten en amfibieën. Groene daken en gevels dragen eveneens bij aan biodiversiteit, waterberging en het verminderen van hittestress. Tot slot kunnen gebouwen een belangrijke rol spelen in de ecologische inrichting van de wijk. Door nest- en verblijfplaatsen in gevels te integreren kan leefruimte worden gecreëerd voor soorten zoals gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen. Concrete maatregelen zijn onder andere het plaatsen van gierzwaluw- en huismuskasten, vleermuisinbouwstenen, het openhouden van spouwruidtes voor vleermuizen en het toepassen van bijenstenen voor solitaire bijen. Deze voorzieningen kunnen onopvallend in het ontwerp van gebouwen worden geïntegreerd en leveren een belangrijke bijdrage aan de stedelijke biodiversiteit.

Samen zorgen deze maatregelen ervoor dat de nieuwe woonwijk niet alleen een aantrekkelijke woonomgeving wordt, maar ook een ecologisch waardevolle schakel vormt in het omliggende landschap.

Gebiedsbescherming

(direct) Oppervlakteverlies en (indirect) storingsfactoren

In de ecologische quickscan (Movares, 2023) is gekeken naar de mogelijke effecten van de voorgenomen planontwikkeling, en bijbehorende werkzaamheden, op beschermde natuurgebieden in de omgeving. Het meest dichtbij zijnde Natura2000- gebied is Uiterwaarden Lek en ligt op 6 kilometer afstand ten zuiden van het projectgebied. Het meest dichtbij zijnde NNN-netwerk ligt op 360 meter afstand te noorden van het projectgebied. Directe negatieve effecten als gevolg van oppervlakteverlies zijn daarmee uitgesloten. Gezien de afstand tussen het plangebied en de omliggende Natura2000- gebieden/NNN-gebieden en de aanwezigheid van tussenliggende gebouwen en objecten worden indirecte negatieve effecten als gevolg van storingsfactoren, zoals trillingen, geluid, licht en optische verstoring, ook uitgesloten.

Stikstof

Door onderzoeksbureau Equipe is een analyse uitgevoerd naar de stikstofdepositie. De rapportage is opgenomen als bijlage 12 bij deze motivering. De berekening met de AERIUS calculator laat zien dat geen sprake is van

depositie in de aanleg- en de gebruiksfase van de planontwikkeling. De activiteit is uit te voeren zonder omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit.

5.10.3 Conclusie

Voor wat betreft 'soortenbescherming' kunnen negatieve effecten van de planontwikkeling op de gewone dwergvleermuis niet worden uitgesloten. Om deze reden is een vergunning flora- en fauna-activiteit onder de Omgevingswet benodigd. Daarnaast is het noodzakelijk om tijdens de werkzaamheden, in het kader van de zorgplicht ten aanzien van algemene broedvogels, vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, enkele maatregelen te nemen met het oog op de bescherming van deze diersoorten. De benodigde mitigerende maatregelen zullen worden meegenomen in de planuitwerking. De initiatiefnemer heeft privaatrechtelijke afspraken gemaakt met de grondeigenaar over de sloop van de bestaande bebouwing en de hiervoor benodigde vergunningen.

Voor wat betreft 'gebiedsbescherming' kan geconcludeerd worden dat significant negatieve effecten op de instandhouding van gebieden kunnen worden uitgesloten en dat het aspect stikstofdepositie leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

De voorgenomen ontwikkeling die met deze omgevingsplanwijziging mogelijk wordt gemaakt, is wat betreft 'natuur en ecologie' niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

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

Utrecht is een kleine provincie met veel druk op de beschikbare ruimte door bevolkingsgroei, woningbouw, infrastructuur, recreatie, energietransitie, bodemdaling en klimaatadaptatie. Erfgoed kan een belangrijke rol spelen in het aanpakken van deze maatschappelijke uitdagingen, omdat de cultuurhistorische kwaliteit de leefomgeving aantrekkelijker maakt. Echter, door gebrek aan bekendheid zijn deze historische structuren kwetsbaar.

De Omgevingswet stelt dat erfgoed meer geïntegreerd moet worden met andere ruimtelijke taken, waarvoor kennis van erfgoedwaarden essentieel is. De Cultuurhistorische Atlas van Utrecht biedt hierbij waardevolle informatie. De Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is het belangrijkste instrument voor de bescherming van erfgoed, met focus op agrarische cultuurlandschappen, historische buitenplaatsen, militair erfgoed, historische infrastructuur en archeologisch belangrijke gebieden.

Voor de planlocatie zijn geen specifieke regels opgenomen in de omgevingsverordening ten aanzien van erfgoed en archeologie.

Gemeentelijk beleid

De gemeente IJsselstein heeft de Erfgoedverordening IJsselstein 2024 vastgesteld. In deze verordening staat hoe de gemeente cultureel erfgoed binnen haar grenzen beschermt en beheert. Het document bevat regels voor de aanwijzing van gemeentelijke monumenten, procedures voor vergunningaanvragen bij wijzigingen aan monumenten, en de verantwoordelijkheden van eigenaren van beschermde panden. Ook worden sancties besproken voor het niet naleven van de regels. Daarnaast heeft de monumentencommissie een adviserende rol bij bouwplannen die invloed kunnen hebben op het erfgoed.

Daarnaast geldt de archeologische verwachtings- en beleidskaart van gemeente IJsselstein (vastgesteld in november 2025).

5.11.2 Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied de gebiedsaanduiding "Archeologisch waardevol gebied 3" opgenomen. Deze gebiedsaanduiding houdt in dat het een gebied betreft met een lage archeologische verwachting. In dit gebied is het verboden om onder andere te graven dieper dan 30cm in de grond. Dit verbod geldt echter niet wanneer het te begraven oppervlak kleiner is dan 10 hectare.

In de archeologische verwachtings- en beleidskaart van gemeente IJsselstein is het plangebied echter aangewezen als 'Waarde-archeologie 3'. Dit omvat ondiep gelegen verwachtingsgebieden met een hoge archeologische verwachting: de ondiep gelegen stroomgordels en de globale locatie van de vroegmiddeleeuwse nederzetting Eiteren. De vrijstellingsgrens is hier 250 m2 en dieper dan 30 cm -mv.

Omdat met voorgenomen ontwikkeling deze vrijstellingsgrens wordt overschreden, is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage 14. Op basis van de resultaten uit het onderzoek wordt geadviseerd om bij wijziging van het omgevingsplan voor het plangebied een regeling op te nemen meteen vrijstellingsgrens die gelijk staat aan de huidige beleidskaart. Dat betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen dieper dan 30 cm -mv over een oppervlakte groter dan 250 m2. Indien deze vrijstellingsgrens wordt overschreden, wordt geadviseerd om het archeologische verwachtingsmodel te toetsen door het uitvoeren van een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen (IVO-O). Hiervoor dient eerst een Plan van Aanpak te worden opgesteld dat de goedkeuring behoeft van het bevoegd gezag, de gemeente IJsselstein.

De Provincie Utrecht kent een cultuurhistorische Atlas (CHAT) waarin de cultuurhistorische waarden in de provincie zijn beschreven. Op basis van deze atlas kan geconcludeerd worden dat in dit plangebied geen specifieke waarden aanwezig zijn. De Zomerdijk wordt wel aangewezen als lijnstructuur. Deze blijft met deze ontwikkeling behouden.

Er wordt ook rekening gehouden met het behoud van het groen langs de Zomerdijk en de positie van de nieuwe inritten en toegangswegen naar deze weg. De Hollandsche IJssel blijft ongewijzigd en kan in zijn huidige vorm blijven functioneren. In het plangebied zelf is geen historisch groen aanwezig, het gebied ligt buiten een molenbiotoop en er bevinden zich geen monumentale gebouwen in de directe omgeving.

5.11.3 Conclusie

Uit het archeologisch vooronderzoek blijkt dat niet kan worden uitgesloten dat de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed heeft op de potentiële archeologische waarden van het gebied. Indien er ingrepen plaatsvinden die de vrijstellingsgrens overschrijden dan dient in eerste instantie een verkennend booronderzoek te worden uitgevoerd. Het onderzoeksrapport dient bij de vergunningaanvraag voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwwerken te worden ingediend. Hiervoor is een regeling opgenomen in voorgenomen wijziging van het omgevingsplan.

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 CO₂-arme energievoorziening in 2050 gerealiseerd kan worden. In 2018 zijn deze afspraken verder uitgebreid met een nationale Klimaatwet. Deze stelt dat in 2030 een CO₂-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.

5.12.2 Onderzoek

Het plan besteedt op diverse manieren aandacht aan duurzaamheid. De transformatie van het voormalige bedrijventerrein naar woningbouw wordt gezien als een duurzame keuze, omdat het bestaande stedelijke gebied in IJsselstein optimaal wordt benut. Dit voorkomt de uitbreiding in onontwikkelde natuurgebieden en draagt bij aan een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte.

Ook wordt er rekening gehouden met klimaatadaptatie. Het terrein, dat nu grotendeels verhard is, zal tijdens de woningbouw aanzienlijk groener worden ingericht. De woningen zullen gasloos worden gebouwd, wat bijdraagt aan de energietransitie. Er wordt daarnaast gekozen voor duurzame materialen en goede isolatie, wat de energie-efficiëntie van de woningen verbetert. Bovendien worden duurzame installaties, zoals zonnepanelen, in het ontwerp opgenomen, wat helpt de ecologische voetafdruk van de nieuwe woningen te verkleinen.

5.12.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet in ieder geval aan de wettelijke normen en vereisten op het gebied van duurzaamheid, en geeft waar mogelijk invulling aan de verschillende duurzaamheidskaders.

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 Verkeersstructuur en ontsluiting

De verkeersstructuur en ontsluiting van de nieuwe wijk IJsseloevers zijn goed geïntegreerd in zowel de lokale als regionale infrastructuur van IJsselstein.

Het winkelcentrum Clinckhoeff, de ten noorden van de Kerspellaan gelegen sportfaciliteiten en het historische centrum van IJsselstein liggen op loop- en/of fietsafstand. Het projectgebied ligt bovendien langs de IJsseldijk, die deel uitmaakt van het regionale hoofdfietsnetwerk, wat zorgt voor een uitstekende fietsverbinding met de regio. Dit sluit aan bij de ambities van het Mobiliteitsplan IJsselstein, waarin het bevorderen van fietsen en het verbeteren van het fietsnetwerk belangrijke doelen zijn.

Daarnaast is het openbaar vervoersnetwerk goed toegankelijk. Zo is de tramhalte Clinckhoeff op loopafstand gelegen, en de tramhalte Eiteren is te bereiken via de Kerspellaan aan de noordzijde.

Wat betreft de bereikbaarheid per auto, wordt het projectgebied ontsloten via de Zomerdijk, die direct verbonden is met de snelweg A2 via de Utrechtseweg. Dit zorgt voor een snelle verbinding naar regionale en landelijke bestemmingen, zonder dat de lokale infrastructuur te veel wordt belast.

5.13.3 Verkeersgeneratie

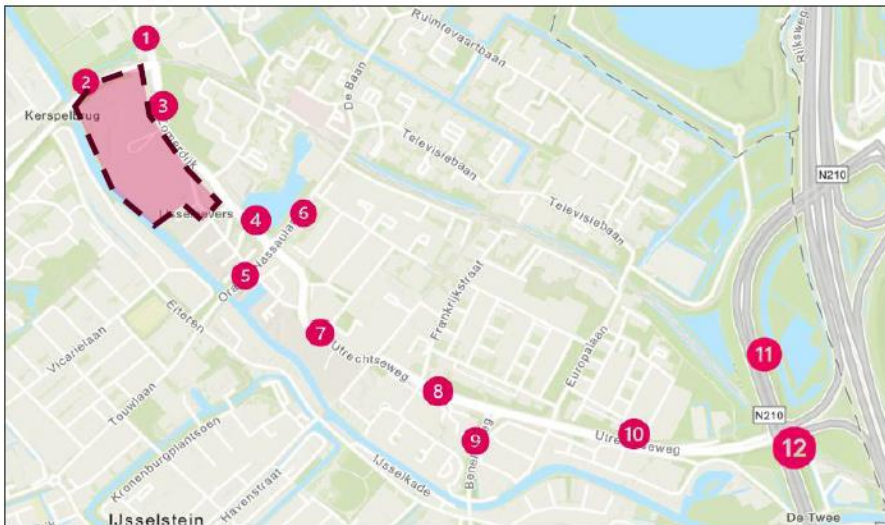
Het verkeerspatroon zal in en rondom het projectgebied, als gevolg van de beoogde ontwikkeling, wijzigen. Het wegvallen van zwaar vrachtverkeer, als gevolg van de verhuizing van het bedrijf Roba Metals, levert een belangrijke bijdrage aan de verkeersveiligheid in de omgeving. De komst van de nieuwe woningen in het projectgebied zal echter leiden tot een toename van circa 1.500 verkeersbewegingen per etmaal. Hoewel het stedenbouwkundig ontwerp van de beoogde ontwikkeling in lijn is met het STOMP-principe, blijft de nodige ruimte voor autoverkeer noodzakelijk. In een verkeerskundig onderzoek heeft Goudappel daarom de impact van de verkeerstoename op de Zomerdijk, de hoofdonthoudingsweg, als gevolg van de beoogde ontwikkeling van IJsseloevers onderzocht (zie bijlage 13).

Goudappel heeft de verkeerskundige effecten van de beoogde ontwikkeling op het autoverkeer inzichtelijk gemaakt. Uit de analyse worden de volgende conclusies getrokken:

- De modelmatige verkeersgeneratie bedraagt circa 1.900 motorvoertuigen per etmaal.
- Verkeersintensiteit: Op een enkel wegvak, zoals de Zomerdijk tussen de ontwikkellocatie en het kruispunt met de Oranje Nassaulaan, bedraagt de maximale toename als gevolg van de planontwikkeling circa 1.400 mvt/etmaal (een relatieve toename van circa 14% ten opzichte van de referentie). Wat het effect hiervan is staat beschreven in de volgende bulletins. Op de overige wegvakken tussen de ontwikkellocatie en het kruispunt met de N210 richting de Rijksweg is sprake van beperkte toenames (<10%). Verkeerskundig wordt een planeffect tot circa 10% als beperkt ervaren, omdat de verkeersintensiteit op de wegvakken over de dagen van de week ook kan variëren met + of – 10%;
- IC-waarden: De IC-waarden op de kruispunten blijven in de plansituatie nagenoeg gelijk aan die in de referentiesituatie. De huidige vormgeving is hierin het uitgangspunt. De knelpunten worden reeds in de referentiesituatie 2040 ervaren. Als gevolg van de planontwikkeling nemen de knelpunten modelmatig niet toe. De voorrangskruispunten op de Zomerdijk hebben zowel in de referentie- als in de plansituatie in de huidige vormgeving voldoende capaciteit om het verkeer af te wikkelen. Ook hierop is nauwelijks een effect in de I/C-verhouding waarneembaar. Dit komt omdat het planeffect in de drukste spitsuren beperkt is en circa 1 tot 2 auto's per minuut extra bedraagt.

- Verkeersafwikkeling: Er is geen significante verandering in de verkeersafwikkeling. De meeste wegvakken blijven vergelijkbare verkeersintensiteiten en capaciteiten behouden, met weinig effect door de ontwikkeling (+1 tot 2 auto's per minuut extra).
- Verkeersveiligheid: Ten opzichte van het Mobiliteitsplan 2020 van de gemeente IJsselstein is de huidige verkeersintensiteit reeds aan de hoge kant, terwijl op basis van de Wegenscan wordt geconcludeerd dat functie, vormgeving en toekomstige gebruik op de Zomerdijk, ook met de toename van circa 1.400 mvt/etmaal met elkaar in evenwicht zijn. Het toekomstige gebruik past bij de vormgeving en functie van de Zomerdijk. Daarmee is sprake van een verkeersveilige situatie.

Kortom: De impact van de nieuwe woningen op de verkeersdrukte en doorstroming is minimaal. De bestaande verkeerssituatie blijft grotendeels hetzelfde, zonder grote verstoringen.



nr	weg	wegvak	absolute verschillen t.o.v referentie	
			referentie 2040	plan 2040
1	Zomerdijk	ten noorden van Kerspellaan	3.600	+200
2	Kerspellaan	ten westen van Zomerdijk	6.800	0
3	Zomerdijk	net zuid van kruispunt Kerspellaan	8.100	+300
4	Zomerdijk	tussen de ontwikkellocatie en Oranje Nassaulaan	9.800	+1.400
5	Oranje-Nassaulaan	ten zuiden van Zomerdijk	8.900	-200
6	Oranje-Nassaulaan	ten noorden van Zomerdijk	2.200	-100
7	Utrechtseweg	nabij Poordijk	16.300	+800
8	Utrechtseweg	tussen de Frankrijkstraat en Beneluxweg	17.600	+800
9	Beneluxweg	ten zuiden van de Utrechtseweg	4.400	-100
10	Utrechtseweg	ten zuiden van Europalaan	27.200	+300
11	N210	ten noorden van Utrechtseweg	56.900	+300
12	N210	ten zuiden van Utrechtseweg	46.300	+100

Afbeelding 5.5: Geanalyseerde wegvakken en resultaten van huidige en toekomstige verkeers-intensiteiten mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag (Verkeerskundig onderzoek, Goudappel, 2025)

5.13.4 Parkeren

In de beoogde ontwikkeling van IJsseloevers wordt het autoparkeren bij de woningen primair voorzien in twee parkeervoorzieningen aan de rand van de wijk, met een directe aansluiting op de Zomerdijk. Voor incidenteel/bezoekers gebruik wordt een beperkt aantal parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd in het projectgebied, welke bereikbaar zijn middels een verkeerslus door de wijk. Deze lus is enkel bedoeld ter

ontsluiting van de maaiveldparkeerplaatsen en ten behoeve van incidentele bereikbaarheid van de woningen, bijvoorbeeld voor hulpdiensten en afvaldiensten.

Ten behoeve van de ontwikkeling komen er circa 27 reeds bestaande parkeerplaatsen te vervallen op hun huidige plek (aan voornamelijk de zuidzijde). Deze worden in de nieuwe ontwikkeling gecompenseerd, al dan niet op een iets andere plek.

De Nota van uitgangspunten (bijlage 1) en de Nota Parkeernormen 2026 van de gemeente IJsselstein vormen de belangrijkste uitgangspunten voor de inrichting van mobiliteit en parkeren binnen IJsseloevers. Daarnaast sluiten de ambities en keuzes in het plan aan op de Omgevingsvisie IJsselstein 2021, het gemeentelijke Mobiliteitsplan 2020 en het provinciale Mobiliteitsprogramma van Eisen (MPvE).

Binnen IJsseloevers worden de parkeernormen gehanteerd zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2026. Tegelijkertijd wordt in de ontwikkeling van de wijk actief ingezet op het STOMP-principe, waarbij lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit prioriteit krijgen boven het gebruik van de auto. Voor een nadere toelichting, zie het Mobiliteitsplan IJsseloevers (bijlage 3). Op basis hiervan is in de omgevingsplanwijziging voor de titel IJsseloevers een regeling voor parkeren opgenomen.

Parkeren wordt geconcentreerd opgelost in twee parkeergarages en een aantal parkeervoorzieningen op maaiveld. De parkeergarages worden direct ontsloten vanaf de Zomerdijk waardoor een grotendeels autovrij woonlandschap kan worden ontwikkeld. Door de inrichting van de openbare ruimte wordt (lang) parkeren ontmoedigd. Daarnaast zal er ten aanzien van deelmobiliteit in ieder geval ingezet worden op deelauto's en deelfietsen in de wijk. Daarnaast zal ook gestimuleerd worden om coöperatief tussen bewoners met elkaar te delen.

5.13.5 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.

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 IJsseloevers 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 IJsseloevers is een restrictiegebied met betrekking tot de waterkering en een restrictiegebied met betrekking tot 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.

Water en klimaatadaptatie

In deze wijziging van het omgevingsplan is een specifieke zorgplicht opgenomen, waarmee is geborgd dat dient te worden voorzien in voldoende waterberging.

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 6 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 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 bestemmingsomschrijvingen uit bestemmingsplannen. Gebruiksactiviteiten die niet zijn opgenomen in deze wijziging van het omgevingsplan, zijn ook niet toegestaan.

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 overgangperiode 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 in deze wijziging van het omgevingsplan beoordelingsregels opgenomen.

Uitvoeren van werken en werkzaamheden (aanlegactiviteit)

Deze activiteit is enigszins te vergelijken met de 'werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden' zoals die in bestemmingsplannen voorkwamen. Het gaat onder meer om regels voor graven en breken. De regels voor deze activiteiten zijn met name gesteld om een extra bescherming in te stellen binnen bepaalde restrictiegebieden. In de regels voor 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 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.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het plan.

7.2 Ketenpartneroverleg met bestuurlijk partners

Het concept van de wijziging van het omgevingsplan is aan andere relevante bestuursorganen toegezonden voor een reactie in het kader van het zogeheten ketenpartneroverleg. De volgende reacties zijn ontvangen:

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR):
 - o Vanuit HDSR wordt aangegeven dat er geen watercompensatie vereist is.
 - o HDSR geeft nog een aantal opmerkingen mee:
 - Wateroverlast: Door de aanscherping van de klimaatscenario's van het KNMI ('23 2100-Hoog) zijn de uitgangspunten gewijzigd op het gebied van buien waar mee wordt gerekend. In de verdere uitwerking is het aan te raden om op basis van een kortdurende bui van 71mm in 1 uur aan te tonen dat er geen wateroverlast plaatsvindt. Ook adviseert HDSR te kijken naar een langdurige bui (131 mm in 48uur volgens klimaatscenario KNMI'23 2100-Hoog).
 - Er is bebouwing gepositioneerd in de zone waterstaatswerk van de waterkering. Dit is vergunningplichting en dient verder te worden uitgewerkt.
 - HDSR vraagt voor plannen in of nabij wateren die gekenmerkt zijn als EU Kader Richtlijn Waterlichaam (KRW-waterlichaam) om het uitvoeren van een effectentoets. Deze dient nog te worden uitgevoerd. Hierin zien ze o.a. graag de zaken zoals beschreven in de ecologische visie terug.

Bovengenoemde punten worden in de nadere uitwerking van het plan meegenomen en zullen t.z.t. worden afgestemd met het hoogheemraadschap. Dit is benoemd in de waterparagraaf. Voor de bebouwing binnen de zone van de waterkering is een vergunningplicht opgenomen in de regels.

- Rijkswaterstaat:
 - o Rijkswaterstaat geeft, zoals ook bij diverse andere ruimtelijke plannen binnen de gemeente IJsselstein aan, dat de aansluiting A2/N210 in de huidige situatie al overbelast is. In dat licht vraagt RWS om na te gaan in hoeverre verdere mobiliteitsbeperkende maatregelen mogelijk zijn en verzoekt de gemeente om hier in het verdere proces aandacht aan te besteden.
Zoals reeds door RWS aangegeven wordt er in het plan uitgegaan van het STOMP-principe, daarnaast worden de nieuwe parkeernormen uit de in 2026 vastgestelde Nota Parkeernormen 2026 gemeente IJsselstein toegepast.
- Veiligheidsregio Utrecht:
 - o Er spelen geen relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling. De veiligheidsregio ziet dan ook geen aanleiding te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen ten aanzien van de externe veiligheid. Wel dient er bij de ontwikkeling van het plangebied te worden voldaan aan de wetgeving inzake bluswatervoorziening en bereikbaarheid voor hulpverleningsvoertuigen.

In de verdere planvorming zal de bluswatervoorziening en bereikbaarheid voor hulpverleningsvoertuigen nader worden uitgewerkt en afgestemd met de Veiligheidsregio.

- Provincie Utrecht
 - o De provincie geeft aan dat het plan een binnenstedelijke herstructurering betreft en dat het is positief dat grote binnenstedelijke bedrijfslocatie wordt omgezet naar wonen.
 - o Flora en fauna onderzoeken: de provincie geeft aan dat de benodigde vergunningen zijn aangevraagd maar dat er nog aanvullingen zijn gevraagd op de onderzoeken.
De benodigde aanvullingen zullen worden verzorgd door de huidige grondeigenaar.
 - o Trambedrijf: De provincie geeft aan dat de voorgestelde geluidmaatregelen gewaarborgd moeten worden en dat in paragraaf 5.6 wordt gemist dat er op basis van uitgevoerde trillingsmetingen van het tramverkeer geen maatregelen nodig zijn.
De geluidmaatregelen worden nog nader uitgewerkt. Paragraaf 5.6 is hiermee aangevuld.
 - o Milieu luchtkwaliteit: De provincie geeft aan dat de conclusie van het luchtkwaliteitsonderzoek beter moet worden onderbouwd.
Paragraaf 5.3 is hiermee aangevuld.
 - o Aandachtszone stiltegebied: De provincie geeft aan dat de locatie in het aandachtsgebied van de stiltezone ligt, maar dat het plan geen invloed zal hebben op de waarden van het stiltegebied.
Dit is ter kennisgeving aangenomen.
 - o Water: De provincie vraagt aandacht voor het overstromingsrobuust inrichten van het plangebied vanwege de ligging in overstroombaar gebied.
Paragraaf 4.2.2 is hiermee aangevuld, de inrichting van het gebied zal nog nader worden uitgewerkt.
 - o Bodem: De provincie geeft aan dat er nog nader bodemonderzoek en sanering plaats moet vinden.
De benodigde aanvullingen zullen worden verzorgd door de huidige grondeigenaar.

7.3 Participatie

7.3.1 Participatiebeleid

Op 19 juli 2024 heeft de gemeenteraad van IJsselstein de Verordening participatie en inspraak gemeente IJsselstein 2024 vastgesteld. In deze verordening staan regels over 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 staan er regels in over de transparantie van besluitvorming en de toegankelijkheid van inspraakmogelijkheden voor diverse groepen.

7.3.2 Participatie

Ter voorbereiding op het opstellen van de nota van Uitgangspunten uit 2024 en het Stedenbouwkundig plan (inclusief het mobiliteitsplan en beeldkwaliteitsplan) uit 2025, is met omwonenden geparticipeerd tijdens verschillende buurtbijeenkomsten, omwonenden overleggen en middels een enquête.

- Buurtbijeenkomst I 11 maart 2024
- Buurtbijeenkomst II 10 april 2024
- Enquête geïnteresseerden oktober 2024
- Buurtbijeenkomst III 17 februari 2025
- Omwonenden overleg I 24 maart 2025
- Omwonenden overleg II 14 april 2025
- Buurtbijeenkomst IV 19 mei 2025
- Omwonenden overleg III 26 mei 2025

De enquête telde ca. 900 respondenten, de buurtbijeenkomsten trokken 100-250 personen per bijeenkomst en met circa 15 omwonenden, afkomstig uit zeven buurten in de omgeving van het projectgebied, heeft een overleg plaatsgevonden.

In het Stedenbouwkundig Plan (bijlage 2) zijn de participatieresultaten beschreven. Verdere participatie zal nog plaatsvinden. Het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan zal worden gepubliceerd. Gedurende de periode van ter inzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen tegen het ontwerp van deze omgevingsplanwijziging. Eventuele zienswijzen en wijzigingen naar aanleiding hiervan zullen in deze paragraaf worden omschreven.