

Motivering wijziging omgevingsplan

Lagebieden 4-10

Gemeente IJsselstein



Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam:	Lagebiezen 4-10
Status:	concept
Datum:	06-08-2025
Projectnummer Buro SRO:	SR240118
Projectmedewerkers	dhr. R. van der Made mw. F.F.L. Zandstra

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemeente IJsselstein
----------------	----------------------

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't Goylaan 11 3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en ambitie	4
1.2	Aanduiding plangebied	4
1.3	Wijziging omgevingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	6
2.1	Participatie	6
2.2	Bestuurlijk overleg	7
2.3	Zienswijzen	7
3	Huidige situatie	8
4	Planbeschrijving	9
4.1	Ruimtelijke opzet en inpassing in omgeving	9
4.2	Functionele ontwikkeling en programma	9
5	Toetsing aan omgevingsplan	11
5.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	11
5.2	Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	11
6	Beleid	12
6.1	Rijksbeleid	12
6.2	Provinciaal beleid	13
6.3	Gemeentelijk beleid	16
7	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	19
7.1	Welstand	19
7.2	Verkeer en parkeren	21
7.3	Duurzaamheid en gezondheid	24
7.4	Geluid	24
7.5	Activiteiten en milieuzonering	27
7.6	Luchtkwaliteit	28
7.7	Archeologie en cultuurhistorie	28
7.8	Bodem	31
7.9	Omgevingsveiligheid	32
7.10	Natuur	34
7.11	Water	36
7.12	M.e.r.-beoordeling	38
8	Financiële haalbaarheid	40
9	Conclusie	41



1 Inleiding

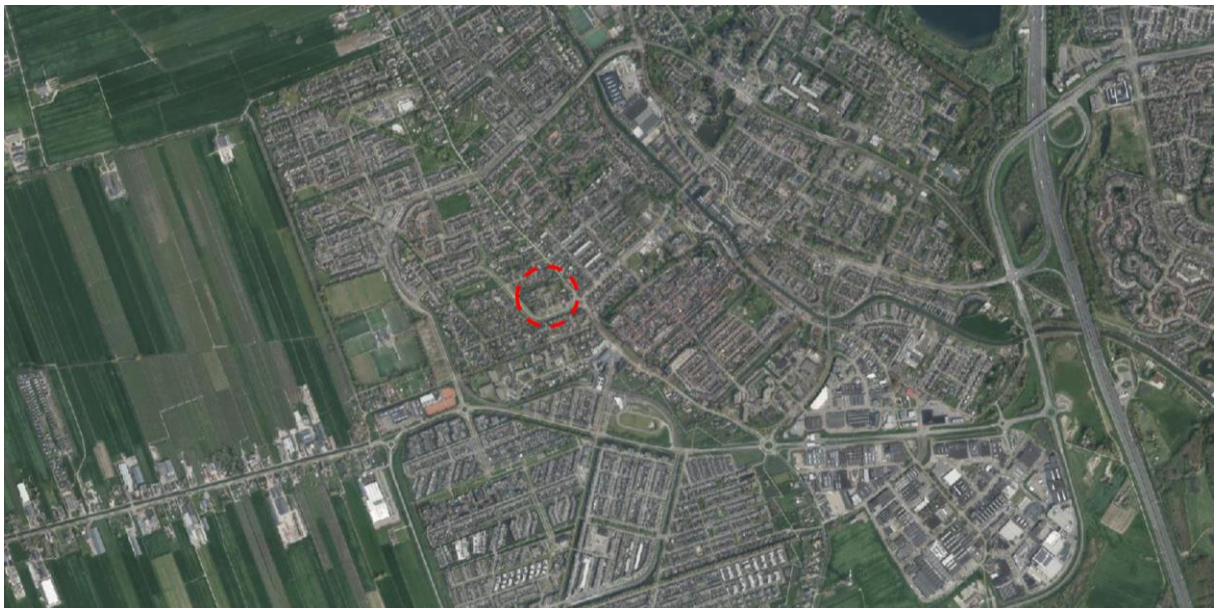
1.1 Aanleiding en ambitie

Ten westen van het historische centrum van IJsselstein zijn aan de Lagebiezen 4-10 twee schoolgebouwen gesitueerd. Deze scholen zijn verhuisd naar een andere locatie. Het voornemen is om de schoolgebouwen te slopen en hier circa 75 woningen te realiseren, verdeeld over vijf bouwblokken. In mei 2023 heeft de raad van de gemeente IJsselstein de Nota van Uitgangspunten vastgesteld (Aveco de Bondt, d.d. 27 maart 2023, zie bijlage 1).

In het bestemmingsplan 'Achterveld en omgeving', dat onderdeel is van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente IJsselstein, heeft de locatie grotendeels de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is de beoogde woningbouwontwikkeling niet toegestaan. De gemeente wil met een wijziging van het omgevingsplan, op basis van de Nota van Uitgangspunten, een nieuw juridisch-planologisch kader stellen voor deze specifieke locatie en ontwikkeling.

1.2 Aanduiding plangebied

Het plangebied ligt aan de Lagebiezen 4-10, ten westen van het centrum van IJsselstein. Het plangebied wordt voornamelijk omgeven door woningen. Aan de noordzijde van het plangebied bevinden zich enkele (senioren)woningen aanwezig. Direct ten oosten van het plangebied zijn beeldbepalende twee-onder-een-kapwoningen en een fietsenwinkel aanwezig, met daarachter het centrum van IJsselstein. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn naast woningen ook maatschappelijke voorzieningen als een woonzorgcentrum en een hospice aanwezig. Verder zijn aan de westzijde ook voornamelijk woningen aanwezig en verder ten westen bevindt zich het sportpark Groenvliet gevestigd. De planlocatie staat kadastraal bekend onder de gemeente IJsselstein, sectie B, perceelnummers 550, 682, 815 en 4622 (deels) en betreft een totale oppervlakte van circa 1 ha. Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging planlocatie, rood omkaderd (bron: Atlas Leefomgeving)



Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd (bron: Atlas Leefomgeving)

1.3 Wijziging omgevingsplan

Het wijzigen van het omgevingsplan is in de basis vergelijkbaar met het wijzigen van het bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente beschikt bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet direct over het tijdelijk omgevingsplan met regels voor de fysieke leefomgeving. De gemeente heeft onder de Omgevingswet één omgevingsplan. Dat kan gewijzigd worden, zowel thematisch als geometrisch.

De procedurebepalingen voor het wijzigen van een omgevingsplan staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (o.a. resultaten van de participatie en het bestuurlijk overleg). Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Aansluitend daarop wordt in hoofdstuk 6 het van toepassing zijnde beleidskader voor de locatie/het gebied verwoord. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 een algehele conclusie getrokken.

2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De gemeenteraad moet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet aangeven in welke gevallen participatie verplicht wordt gesteld. Daarbij moet aandacht besteed worden aan de rol en/of het doel van de participatie.

Bij een wijziging van het omgevingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het omgevingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het omgevingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking, als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het omgevingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2.1 Participatie

Maandagavond 17 oktober 2022 en maandagavond 16 januari 2023 zijn er participatiebijeenkomsten georganiseerd. De directe omwonenden en de eigenaren van de fysiotherapiepraktijk inclusief woonfunctie waren genodigd om deze participatiebijeenkomsten bij te wonen. Op beide avonden waren veel bewoners aanwezig waar zij toelichting te kregen over de voorgenomen ontwikkeling en de kans hadden om vragen te stellen. Op deze manier zijn er tussen de gemeente, haar adviseur en omwonenden ideeën en wensen uitgewisseld. De participatiebijeenkomsten waren in de vorm van een inloopavond, waar op verschillende manieren de plannen zijn getoond.

Eerste participatieavond

Tijdens de participatie van 17 oktober 2022 is door middel van een drietal posters het verhaal van de planontwikkeling aan de Lagebiezen verduidelijkt. Een poster met het plangebied en de omgeving liet de huidige situatie zien, een poster met het conceptontwerp toonde de invulling van de Lagebiezen in hoofdlijnen en een poster van de bebouwing en architectuur gaf meer informatie over de typologieën, materiaal- en kleurgebruik en de mogelijkheid om de bouwblokken flexibel in te richten. Daarnaast is tijdens de participatiebijeenkomst een maquette gebruikt, die duidelijk de hoofdropzet van het plan zichtbaar heeft gemaakt. De bouwmassa's zijn flexibel neergezet en konden op een interactieve manier verplaatst en veranderd worden, zodat het verschil in bouwlagen inzichtelijk gemaakt kon worden. Er was de mogelijkheid om via een reactieformulier verschillende vragen en opmerkingen te noteren. Na de eerste participatieavond is de Nota van Uitgangspunten aangepast en aangescherpt op basis van de input van betrokkenen.

Tweede participatieavond

Tijdens de participatie op 16 januari 2023 is de aangepaste Nota van Uitgangspunten gepresenteerd. Naast de Nota van Uitgangspunten zijn een nieuwe maquette en een drietal posters gepresenteerd die de planontwikkeling aan de Lagebiezen verduidelikten. Een poster met de randvoorwaardenkaart heeft inzicht gegeven in de uitgangspunten en de visie van de ontwikkelingen. Een poster met principeprofielen maakte de maat en schaal inzichtelijk en een poster met beeldambities gaf een indruk over de architectuur. Waar tijdens de eerste



participatiebijeenkomst de bouwmassa's van de maquette flexibel werden ingezet en de bouwblokken op een interactieve manier verplaatst en veranderd konden worden, zijn tijdens de tweede participatieavond de bouwblokken vastgelegd. In de maquette is verduidelijkt dat de bouwmassa's worden uitgevoerd in maximaal drie bouwlagen. Ook na deze participatie was er de mogelijkheid om via een reactieformulier verschillende vragen en opmerkingen te noteren.

2.2 Bestuurlijk overleg

In het kader van het bestuurlijk overleg zal het plan voorgelegd worden aan diverse instanties. De reacties zullen te zijner tijd in deze paragraaf of in een bijlage samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien worden.

2.3 Zienswijzen

Te zijner tijd zullen eventuele zienswijzen in een bijlage samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien worden.



3 Huidige situatie

In het plangebied zijn twee leegstaande schoolgebouwen en een fysiopraktijk gesitueerd. De schoolgebouwen en schoolpleinen beslaan het grootste deel van het plangebied, dat verhard is. Het plangebied grenst aan de Lagebiezen, de Achtersloot en de Jacob Marislaan. De locatie ligt op 350 meter ten westen van het centrum van IJsselstein. In en direct rondom het plangebied zijn verschillende functies aanwezig. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door een waterloop met aangrenzend groen. Het schoolgebouw aan de westzijde wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door een elzensingel.

De locatie aan de Lagebiezen is gunstig gelegen ten opzichte van verschillende voorzieningen. Ten oosten van het plangebied bevinden zich twee-onder-een-kapwoningen en een fietsenmaker/-winkel gelegen met een aantal parkeerplaatsen aan de zuid- en oostzijde van het gebouw. Aan de Achtersloot, ten zuiden van de rotonde, is een kantoorpand met daarnaast een begraafplaats gesitueerd. De overige bebouwing rondom het plangebied heeft een woonfunctie.

De Lagebiezen functioneert als gebiedsontsluitingsweg voor IJsselstein. De straat heeft een opvallend breed profiel in verhouding met de lage bebouwing aan weerszijden. Aan beide zijden zijn ruime groenstroken gelegen. De huidige functies in het plangebied worden ontsloten aan de zuidzijde van het gebied vanuit de Lagebiezen. Een langzaamverkeersroute doorkruist vanuit de zuidzijde het plangebied richting de Jacob Marislaan, een woonstraat met verschillende hofjes waaraan sociale huurwoningen gelegen zijn. Het parkeren in en rondom het plangebied gebeurt voornamelijk op eigen terrein of in de straat.

Onderstaande afbeelding geeft de huidige indeling van het plangebied en de groen- en waterstructuur weer.



Huidige situatie plangebied (bron: Aveco de Bondt)

4 Planbeschrijving

4.1 Ruimtelijke opzet en inpassing in omgeving

Met de beoogde ontwikkeling wordt het plangebied ingevuld als woonlocatie met circa 75 woningen. De ruimtelijke hoofdopzet is gebaseerd op de bestaande landschappelijke structuren met een grid van afwisselende bouw- en parkeervlakken op een groene ondergrond. Er zijn vijf bouwvlakken beoogd, waartussen geparkeerd kan worden. De bouwvlakken zijn flexibel in te richten qua woningtypologieën en bouwhoogte (maximaal drie bouwlagen). Voor het bouwvlak in de zuidwestelijke hoek is het een mogelijkheid om woningen in combinatie met een maatschappelijke voorziening te realiseren. De bouw- en parkeervlakken worden gescheiden door een groene zone voor ontsluiting en natuurontwikkeling. De bestaande groene rand langs de Lagebiezen wordt uitgebreid en ingericht als landschappelijke zone. Met de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten op de kenmerkende structuur van de omgeving, door voor de bebouwing een samenhang van materialisatie en kleurstelling te hanteren.



Ruimtelijke opzet plangebied (bron: Aveco de Bondt)

4.2 Functionele ontwikkeling en programma

Er zijn vijf bouwvlakken van elk 25 bij 20 meter en maximaal drie bouwlagen. Per vlak worden maximaal vijftien woningen gerealiseerd. Dit betreft minimaal 30% sociale huurwoningen. Voor het zuidwestelijke bouwvlak is het een mogelijkheid om de woningbouw te combineren met een maatschappelijke voorziening. Als dit het geval is, zal dit in combinatie met circa 10 woningen zijn. De bouwlagen binnen de bouwvlakken zijn flexibel in te richten, gelet op verschillende woontypologieën en groottes. Er zijn zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen mogelijk.

Er is één centrale ontsluitingsweg die aansluit op de Lagebiezen en toegang biedt tot vijf parkeerhoven, elk met circa twintig parkeerplaatsen uitgevoerd in open verharding. Door parkeerclusters te hanteren kan volstaan worden

met een enkele ontsluitingsweg. Het is wel noodzakelijk een calamiteitenroute aan de zuidzijde richting de Lagebiezen te realiseren. Zowel de langzaamverkeersroute die door het plangebied van zuid naar noord loopt als de verbinding naar de Achtersloot blijft behouden. In het plangebied worden de groene zones voorzien van recreatieve wandelpaden, waardoor er een prettige groene omgeving ontstaat. Deze paden worden uitgevoerd in halfverharding.

De bestaande groenstructuur aan de randen van het plangebied wordt versterkt met extra waterberging door verbreding van sloten en landschappelijke inrichting met bomen, heesters, grasland en oeverbeplanting. De waardevolle bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden en de groenstructuur sluit aan op die van de Lagebiezen, de Jacob Marislaan en de Achtersloot. De groene as, die tussen de bouwmassa's van west naar oost loopt is 25 meter breed en vormt hiermee een robuuste groenstructuur die de groene randen met elkaar verbindt. Ondanks dat de ontsluiting door deze as loopt, is er aan beide zijden nog meer dan voldoende ruimte om de zone landschappelijk in te richten, maar daarnaast ook functioneel in te richten als ontmoetingsruimte voor bewoners en omwonenden. Een afwisseling in bomen, heesters, grasland en recreatieve paden sieren de groenzone.

Onderstaand zijn beeldambities weergegeven voor de beoogde bebouwing.



Referentiebeelden toekomstige situatie (bron: Aveco de Bondt)

5 Toetsing aan omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken thans onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voor de locatie gold het bestemmingsplan 'Achterveld en omgeving' (vastgesteld op 1 oktober 2020 door de raad van de gemeente IJsselstein).



Uitsnede van voormalig bestemmingsplan 'Achterveld en omgeving' (bron:omgevingsloket.nl)

Binnen het plangebied is hoofdzakelijk de bestemming 'Maatschappelijk' van toepassing, welke gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende voorzieningen. Binnen deze bestemming geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 5 m. Daarnaast gelden de bestemmingen 'Verkeer', 'Water' en 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor respectievelijk water ten behoeve van waterhuishouding en groen, speelvoorzieningen, wegen en verhardingen.

Naast de agrarische bestemming geldt op in het plangebied ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 6' gericht op de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

De gronden van de beoogde ontwikkeling zijn in het bestemmingsplan 'Achterveld en omgeving', dat onderdeel is van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is wonen niet toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op het realiseren van circa 75 woningen verdeeld over het plangebied. Er wordt buiten het bestaande bouwvlak gebouwd en de maximale maatvoeringen worden overschreden. De voorgenomen ontwikkeling is niet toegestaan binnen het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan. Derhalve dient het tijdelijke omgevingsplan gewijzigd te worden middels een wijziging van het omgevingsplan.

6 Beleid

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief past binnen de derde prioriteit, waarmee het initiatief passend is binnen de intenties van dit rijksbeleid. Gezien de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

In artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor wat gezien wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de beoogde ontwikkeling worden circa 75 woningen gerealiseerd. Derhalve is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.



Behoefte

In Woonvisie 2019-2030 van de gemeente IJsselstein wordt er aangegeven dat er tot heden een tekort aan woningen is binnen de gemeente. Hierbij heeft de gemeente het streven om tot 2030 2.500 nieuwe woningen te realiseren in IJsselstein. Het beoogde plan voorziet in de bouw van circa 75 nieuwe woningen in verschillende prijsklassen, onder andere betaalbaar, waardoor het beoogde plan kwantitatief en kwalitatief bijdraagt aan het doel van de gemeente IJsselstein. Hiermee sluit het beoogde plan aan op de lokale woningvraag.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte. Er worden namelijk circa 75 woningen toegevoegd.

Bestaand stedelijk gebied

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is stedelijk gebied als volgt omschreven: 'Stedelijk gebied is het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur'. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten. Het plangebied is vlak bij het centrum van IJsselstein gelegen en in de huidige situatie is in en rondom het plangebied reeds bebouwing aanwezig, waaronder woningen en maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen. Uitgaande van de definitie als omschreven in het Bkl kan het plangebied worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

In de Omgevingsvisie Provincie Utrecht geeft de provincie aan dat de ruimte in de provincie beperkt is, terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: 'hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken'. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren. De vraagstukken waar de provincie voor staan kan zij niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie, medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

- 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.

Slim combineren

Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. De provincie combineert bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe



fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Concentreren

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zonne- en windenergie.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie

De vraagstukken waar de provincie voor staan kan zij niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie, medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

Planspecifiek

De provincie geeft aan voorkeur te hebben dat ontwikkelingen binnenstedelijk en binnendorps plaatsvinden. Zoals reeds beschreven in hoofdstuk 6.1.2 vindt onderhavige ontwikkeling van circa 75 woningen plaats in het bestaand stedelijk gebied. Het realiseren van voldoende woningen, zeker in stedelijk gebied, is voor de provincie een belangrijke opgave, waardoor onderhavige ontwikkeling als wenselijk kan worden gezien.

Een belangrijk onderdeel van de duurzame leefomgeving is gezondheid. De provincie streeft ernaar dat iedereen in de provincie Utrecht in een gezonde leefomgeving woont, werkt en recreëert. Dit is een belangrijke voorwaarde om een economische topregio te kunnen zijn. Goed wonen en schone lucht, water en bodem zijn aspecten die hierbij van belang kunnen zijn. Uit hoofdstuk 7 blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

De provincie wil de fysieke leefomgeving klimaatbestendig en waterrobuust maken. Het is belangrijk dat bij ontwikkelingen rekening gehouden wordt met een robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Onderdeel van een klimaatbestendige leefomgeving is klimaatadaptief bouwen. Om dit te stimuleren heeft de provincie Utrecht het initiatief genomen om met zoveel mogelijk gemeenten, bouwers, ontwikkelaars en waterschappen afspraken te maken over het 'klimaatrobuust' maken van gebouwen. Deze afspraken zijn vastgelegd in de nota 'Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht'. In de nota is klimaatadaptief bouwen onderverdeeld in de volgende thema's: hitte, droogte, wateroverlast, gevolgbeperking van overstromingen, biodiversiteit & natuurinclusiviteit en bodemdaling.

Hitte

In de huidige situatie is reeds bebouwing aanwezig. De hitte ter hoogte van het plangebied is lager dan in de omgeving. Naar verwachting zal er in de toekomstige situatie geen sprake zijn van overlast van hitte.



Droogte

Met de beoogde ontwikkeling zal geen sprake zijn van een significante verhardingstoename die leidt tot gevolgen van droogte in de bodem. Het plangebied is reeds grotendeels verhard. Daarnaast wordt het hemelwater van het dak van het beoogde woonblok in de bodem geïnfiltreerd of afgevoerd op de omliggende sloten.

Overstroming

Volgens de Atlas Leefomgeving is er een (zeer) kleine kans dat het plangebied zal overstromen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling in lijn is met de omgevingsvisie van de provincie Utrecht.

6.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

In de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.

De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere keer zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te stimuleren.

Planspecifiek

De planlocatie is aangemerkt als een overstroombaar gebied. Bij binnendijkse ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de risico's van overstromingen indien de ontwikkeling een kwetsbaar of vitaal object, een woonwijk of een bedrijventerrein betreft. Het voorliggende initiatief ligt binnendijks en betreft de sloop van twee schoolgebouwen en de bouw van circa 75 woningen, zowel gestapeld als grondgebonden. Zoals is toegelicht in hoofdstuk 6.2.1, is de kans op overstroming ter plaatse van het plangebied erg klein.



6.3 Gemeentelijk beleid

6.3.1 Omgevingsvisie IJsselstein

De gemeente IJsselstein heeft 16 november 2021 de Omgevingsvisie IJsselstein vastgesteld, waarin de gemeente tot een integrale ontwikkelingsrichting is gekomen voor de periode tot 2030 en verder. De identiteit en kwaliteiten van de gemeente worden benoemd en hoe er wordt ingezet op het behouden en verbeteren hiervan middels nieuwe ontwikkelingen. De omgevingsvisie is bedoeld om richting te geven en is een uitnodiging om bij te dragen aan het behoud en de verbetering van de leefomgeving.

De identiteit en de kernkwaliteiten van de gemeente IJsselstein zijn als volgt samengevat in de omgevingsvisie:

- Gezellig en gastvrij
- Sociaal en saamhorig
- Open en groen
- Historisch authentiek
- Eigenwijs en actief

Daarnaast is er een onderscheid gemaakt tussen zes deelgebieden in de gemeente met ieder een eigen karakter, kwaliteiten en ontwikkelrichtingen. In de deelgebieden spelen verschillende opgaven die zijn gekoppeld aan acht sectorale beleidsthema's. De gemeente zet in op initiatieven die passen bij de koers per deelgebied, waarbij wordt stilgestaan bij de ambitiebepaling op het gebied van milieu, gezondheid en veiligheid. Onderhavige ontwikkeling ligt in het deelgebied Woonwijken. IJsselstein is een compacte stad met een authentiek karakter, met korte verbindingen naar de binnenstad en veel groene ruimte in het buitengebied.

Planspecifiek

Het gebied 'Woonwijken' omvat een groot deel van IJsselstein en de thema's 'Natuur & Groen' en 'Wonen' spelen hier de grootste rol. De wijken zijn de primaire woongebieden in IJsselstein, waar bewoners zo prettig, gezond en veilig mogelijk willen wonen, leven en recreëren. Daarnaast moet het groene karakter in de stedelijke omgeving behouden blijven. De prioriteit ligt bij het verbeteren van de ecologische en klimaatadaptieve kwaliteiten van het groen.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden schoolgebouwen gesloopt en hiervoor worden woongebouwen teruggebouwd. Deze zal circa 75 woningen bevatten, wat een bijdrage levert aan de woningbehoefte in IJsselstein. Het plangebied zal een groene invulling krijgen, wat ook beter is voor de gezondheid van de bewoners.

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de omgevingsvisie van IJsselstein.

6.3.2 Woonvisie IJsselstein 2019-2030

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

- Evenwichtige bevolkingsopbouw vraagt extra groei;



- Gevarieerde en bereikbare woonmilieus;
- Voorkomen verdringing kwetsbare groepen op de woningmarkt;
- Toekomstbestendige en duurzame wijken;
- Langer thuis wonen ondersteunen.

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

- Passend kwalitatief woningbouwprogramma;
- Aanpak bestaande woningvoorraad;
- Aanpak voor langer zelfstandig wonen.

Tot 2030 heeft de gemeente IJsselstein het streven minimaal 2.500 woningen te realiseren, waarbij binnenstedelijk nog ruimte is voor de realisatie van maximaal 800 woningen. Bij nieuwbouw dient sprake te zijn van voldoende variatie in koop- en huurwoningen en een diversiteit aan woonmilieus waarbij ook ruimte wordt geboden voor de realisatie van woningen in het midden- en hoog segment. Om te voorzien in de behoefte aan sociale huur moet minimaal 30% van de nieuwbouw in de sociale huur plaatsvinden.

Planspecifiek

Met voorliggende ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de grote woningbouwopgave van de gemeente IJsselstein. Er wordt voorzien in een gemengd programma met circa 75 woningen, met zowel koop- als huurwoningen. Zo biedt het plan woningaanbod voor zowel starters, doorstromers en ouderen. Daarnaast wordt voldaan aan de richtlijn van IJsselstein om minimaal 30% sociale huur te realiseren. In de woonzorgvisie van de gemeente is opgenomen dat woningbouwontwikkelingen ruimte moet bieden aan ouderen om doorstroming te verbeteren. Het programma is nog niet vastgesteld, maar de woningen zullen verdeeld worden onder verschillende doelgroepen, jongeren, ouderen maar ook starters. Schrijf uitgebreider Het plan is zodoende in lijn met het gestelde in de woonvisie.

Met de voorliggende ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van de gemeente IJsselstein, die zich de komende jaren geconfronteerd ziet met een sterke vraag naar nieuwe en diverse woningtypen. In totaal wordt voorzien in de realisatie van circa 75 woningen, verdeeld over een gemengd programma dat bestaat uit zowel koop- als huurwoningen. Hiermee wordt actief ingespeeld op de uiteenlopende woonbehoeften binnen de gemeente, waaronder die van starters, doorstromers, gezinnen en ouderen.

Een belangrijk uitgangspunt in het plan is het creëren van een gevarieerd en inclusief woonmilieu. Het programma richt zich op een evenwichtige verdeling over verschillende doelgroepen. Zo worden er woningen gerealiseerd die geschikt zijn voor jongeren en starters maar ook levensloopgeschikte woningen die het mogelijk maken voor ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen zoals ook benoemd in de Woonzorgvisie IJsselstein 2024–2034. Deze visie onderstreept het belang van passende woonruimte voor ouderen om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en het woningaanbod beter af te stemmen op de demografische ontwikkeling.

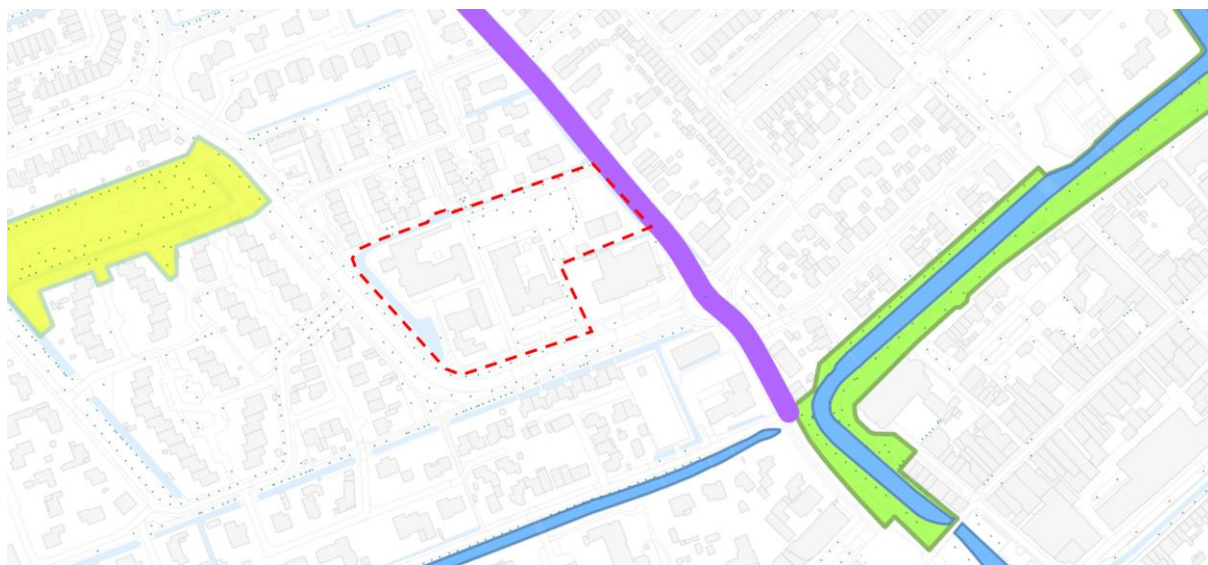


Hoewel het exacte woningprogramma op dit moment nog niet definitief is vastgesteld, wordt bij de verdere uitwerking expliciet rekening gehouden met de beleidsmatige doelstellingen van de gemeente.

Kortom, het plan beoogt een breed en toekomstbestendig woningaanbod te creëren dat recht doet aan de opgaven en ambities zoals vastgelegd in het gemeentelijk woon- en zorgbeleid.

6.3.3 Natuurkaart IJsselstein

In 2020 heeft de gemeente IJsselstein een natuurkaart opgesteld waarop de ligging van ecologisch waardevolle gebieden en belangrijke lintstructuren binnen het gemeentelijk grondgebied is weergegeven. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze natuurkaart ter plaatse van het plangebied.



Uit de natuurkaart blijkt dat het plangebied niet is aangemerkt als ecologisch waardevol gebied. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich het verbindende lint Achtersloot, dat binnen de gemeente IJsselstein als een belangrijk landschappelijk en ruimtelijk element wordt beschouwd. De voorgenoemde ontwikkeling tast dit lint en de landschappelijke waarden daarvan niet aan. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het plan geen afbreuk doet aan ecologisch waardevolle gebieden of ruimtelijk belangrijke lintstructuren.

7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

7.1 Welstand

Artikel 22.29 lid 1 onder b (bruidsschat) bepaalt dat bestaande en nieuwe bouwwerken niet in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Veel gemeenten hebben deze welstandsnota waarin zij de beleidsregels hebben opgenomen. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijven de huidige welstandsregels van toepassing.

In het omgevingsplan kunnen welstandscriteria echter ook worden opgenomen in de ruimtelijke planregels, in plaats van in beleidsregels. Ook zijn er gemeenten die bepaalde gebieden hebben aangewezen die welstandsvrij zijn. Er vindt in deze gebieden dan geen welstandstoets plaats. Ook kunnen voor nieuwe ontwikkelingen bijvoorbeeld specifieke welstandsregels gelden die zijn opgenomen in een beeldkwaliteitsplan.

De Welstandsnota IJsselstein is op 19 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente IJsselstein. In deze nota is het plangebied aangemerkt als 'woongebied'. Daarnaast zijn in de Nota van Uitgangspunten beeldambities voor de toekomstige bebouwing opgenomen.

Woongebied

Voor alle woningen in 'woongebied' geldt dezelfde set criteria. Voor gestapelde bebouwing (maisonnettes, appartementen e.d.) en voorzieningen in de woonomgeving gelden extra criteria. In deze gebieden wordt de samenhang sterk bepaald door de situering van het bouwwerk en de hoofdvorm ervan. De criteria zijn dan ook vooral hierop gericht.

Voor woongebieden zijn de volgende criteria gesteld:

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande architectuur en de architectuur van naastgelegen panden. Bestaande gevelritmes, goothoogten en nokhoogten in hoofdzaak respecteren.
- Gevelindeling en -opbouw evenwichtig en samenhangend.
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel.
- Bij seriematige bouw dient het bestaande (straat)beeld te worden gehandhaafd.
- Bij individuele woningbouw (veelal vrijstaand, tweekappers of korte rijen): behoud van het individuele karakter van de afzonderlijke panden of series van panden, zonder dat dit afsteekt tegen de omgeving.
- Aanpassingen mogen, in overleg, ook op een eigentijdse wijze gebeuren en mits van een hoog niveau.
- Toevoegingen zoals een schotelantenne, een airco-unit of andere (technische) installaties o.i.d. zijn toegestaan, mits passend bij de beeldkwaliteit van het bouwwerk.
- Bij een toevoeging blijft het oorspronkelijke dakvlak goed herkenbaar; de randen van de bestaande dakvlakken blijven gehandhaafd.
- Andere, niet oorspronkelijke materialen (zoals kunststof), zijn toegestaan voor kozijnen, ramen, betimmeringen met behoud van bestaande indeling.
- Dakkapellen dienen in principe aan te sluiten op de bestaande dakkapellen op soortgelijke woningen in de straatwand en van hetzelfde type.



Gestapelde bouw

Bij gestapelde bouw in de woongebieden wordt geen onderscheid gemaakt tussen een welstandsluwe en welstandsplichtige zone. Bij alle bouwplannen is een welstandstoets van toepassing. Deze toets wordt ambtelijk uitgevoerd. Mocht er sprake zijn van een exces, dan worden deze getoetst aan de excessenregeling.

- Gezien het alzijdig karakter van de gestapelde bebouwing, wordt elke gevel van een complex als een voorgevel beschouwd.
- De plint (begane grond) kan een andere vormgeving krijgen ten opzichte van de bovengelegen verdiepingen.
- Voor entreepartijen is een afwijkende architectuur mogelijk mits in harmonie met de vormgevingskarakteristiek.

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied zijn veel grondgebonden woningen aanwezig met bouwhoogten die variëren van 3 m tot 10 m. Voor de beoogde ontwikkeling is een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Hierin wordt ingegaan op de ambities voor het plangebied. Deze zijn als volgt:

Situering en oriëntatie

- De hoofdpopzet van de bebouwing is volgens de kenmerkende orthogonale structuur
- De oriëntatie van de woningen is alzijdig, zodat er een levendig en representatief beeld ontstaat met voldoende sociale controle in de openbare ruimte

Massaopbouw

- Heldere opbouw van de appartementengebouwen
- De maximale bouwhoogte van de bouwmassa's bedraagt tien meter (3 bouwlagen)
- De bouwmassa's mogen onderling verschillen in bouwhoogte

Gevelkarakteristiek

- De hoofdentrees van de bouwmassa's zijn gericht op de centrale groene as
- Balkons zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven en doen geen afbreuk aan de heldere opbouw van de hoofdmassa

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- Om het concept kracht bij te zetten dient er voor de bebouwing samenhang in materialisering en kleurstelling te zijn. Dit houdt in dat kleuren en materialen van de bouwmassa's onderling op elkaar zijn afgestemd, toch de nodige variatie op het niveau van gebouw en details mogen hebben
- Bebouwing heeft een eigentijdse uitstraling en wordt uitgevoerd in hout in combinatie met baksteen
- Bebouwing is uitgevoerd in de natuurlijke kleuren van het toegepaste materiaal.
- Bakstenen worden uitgevoerd in lichtgrijs tot donkerbruin, zodat deze goed naar voren komen in de groene omgeving Gebruik van hoogwaardige duurzame materialen waarbij het verouderen geen afbreuk doet aan de uitstraling (mooi verouderen)
- Platte daken hebben een mos- en sedumbedekking in combinatie met zonnepanelen
- Detaillering is ingetogen



De ambities uit de Nota van Uitgangspunten sluiten aan op de welstandseisen van de gemeente IJsselstein.

7.2 Verkeer en parkeren

7.2.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Met het voorgenomen initiatief worden op de locatie circa 75 woningen gerealiseerd. Dit levert extra verkeersbewegingen op. Voor het plangebied is er uitgegaan van 'sterk stedelijk' en 'schil centrum'. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de kengetallen uit publicatie 744 van het CROW.

Functie	CROW-aansluiting	Verkeersgeneratie	Aantal	Totaal
Sociale huurwoningen	Huur, huis, sociale huur	4,0	23	101,2
Middeldure woningen	Koop, appartement, midden	5,1	52	265,2
Totaal			75	366,4

Voor het totale plangebied geldt een verkeersgeneratie van 367 voertuigbewegingen per etmaal. De ontsluiting van het plangebied geschiedt via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Het verkeer komt vervolgens uit op de Lagebiezen. De verkeersgeneratie zal hier toenemen als gevolg van de woningbouwontwikkeling, waarbij opgemerkt dient te worden dat de verkeersgeneratie van beide scholen komt te vervallen. Het is aannemelijk dat het verkeerssysteem geschikt is voor het verwerken van het verkeer.

Het parkeren op het binnenterrein wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen inrit aan de westzijde van het plangebied.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

7.2.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.



Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatietekenen. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

De gemeente IJsselstein heeft haar eigen parkeerbeleid vastgelegd in het 'Parkeerbeleidsplan IJsselstein' (gepubliceerd in 2006). IJsselstein is in kort tijd uitgegroeid tot een middelgrote kern. Het aantal inwoners en het gemiddelde autobezit per huishouden steeg snel. Daarom heeft de gemeente het parkeerbeleid opgesteld om de parkeerbehoefte op te vangen.

Planspecifiek

Huidig parkeerbeleid

In de volgende tabel is weergegeven wat de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie is. Aangesloten wordt bij de categorieën 'sociale huurwoningen', 'woning midden' en 'therapeut' uit het Parkeerbeleidsplan IJsselstein 2006. Uitgegaan wordt van de categorie 'schil' en van het gemiddelde van de bandbreedte van de parkeernorm.

Functie	Parkeernorm per woning / behandelkamer	Aantal	Totaal
Sociale huurwoningen	1,2	23	27,6
Midden dure woningen	1,6	52	83,2
Totaal			110,8

Voor de totale ontwikkeling geldt een totale parkeerbehoefte van (afgerond) 111 parkeerplaatsen. Dit wordt volledig op het terrein opgevangen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden circa 110 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er worden vijf parkeerhofjes gerealiseerd met circa 20 parkeerplaatsen per hof. Daarnaast worden er nog circa 10 parkeerplaatsen gerealiseerd in het bestaande parkeerhofje aan de zuidzijde van het plangebied.

Voor de fysiopraktijk kan uitgegaan worden van zes behandelkamers. Gelet op de parkeerkencijfers uit CROW-publicatie 744, resulteert dit in een parkeerbehoefte van 10,5 parkeerplaatsen. De fysiopraktijk is reeds gevestigd in het bestaande en te slopen gebouw op de planlocatie en krijgt mogelijk een nieuwe plek in de nieuwbouw. Mocht er gekozen worden voor het realiseren van een maatschappelijke functie in combinatie met woningen in het vijfde bouwveld, zullen er minder woningen gerealiseerd worden. In dat geval dient tevens aangetoond te worden dat de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost kan worden. Mogelijk kan hierbij gebruik gemaakt worden van dubbelgebruik (zie navolgend).

Dubbelgebruik

In de beoogde situatie kan mogelijk worden uitgegaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen door middel van het rekenen met aanwezigheidspercentages. Dit is in beginsel mogelijk gezien de functiemix van woningen en een fysiopraktijk. De piekmomenten van beide functies verschillen namelijk in tijd: de fysiopraktijk kent voornamelijk overdag bezoekers, terwijl de parkeerbehoefte van woningen in de avonduren, nachtperiode en weekenden hoger



is. Hierdoor kunnen parkeerplaatsen efficiënt worden gedeeld en is sprake van een lagere parkeerbehoefte (dubbelgebruik), zonder dat dit hoeft te leiden tot parkeeroverlast.

Toekomstig parkeerbeleid

De gemeente IJsselstein is momenteel bezig met nieuw parkeerbeleid. In juni 2025 heeft de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten Parkeerbeleid vastgesteld. Hierin staat dat de recente kencijfers van het CROW de basis vormen voor de parkeernormen. In de basis wordt uitgegaan van het midden van de bandbreedte van de kencijfers. Op de betreffende locatie gelden de kenmerken 'rest bebouwde kom' en 'sterk stedelijk'. Op basis van de kencijfers van het CROW bedraagt de parkeerbehoefte indicatief zoals in de onderstaande tabel is weergegeven.

Functie	Parkeernorm per woning / behandelkamer	Aantal	Totaal
Huur, appartement, sociale huur, < 75 m² bvo	0,7 + 0,15	23	19,55
Koop, appartement, 75-100 m² bvo	1,2 + 0,15	52	70,2
Fysiopraktijk	1,75	6	10,5
Totaal			100,25

Uit de tabel volgt dat de parkeerbehoefte op basis van het nieuwe, nog niet vastgestelde parkeerbeleid lager is dan bij toepassing van het op dit moment van toepassing zijnde parkeerbeleid.

De vaststelling van het nieuwe parkeerbeleid wordt in 2026 verwacht. Op het moment dat een aanvraag wordt ingediend, dient het te worden getoetst aan het op dat moment geldende parkeerbeleid.

Omgeving

Er hebben diverse gesprekken met de omgeving plaatsgevonden. Vanuit omwonenden is het parkeren een belangrijk aspect. Navolgend is weergegeven wat is besproken met de omgeving.

Het gebied wordt ingericht op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten Lagebieden - IJsselstein. In de nota is onder meer aandacht besteed aan participatie en de parkeerbalans in en rondom het plan. De gemeente toetst de definitieve plannen in het vervolg aan het gemeentelijke (parkeer)beleid. Volgens de Nota van Uitgangspunten worden alle parkeerplaatsen in het plangebied openbaar (er worden geen parkeerplaatsen verkocht, verhuurd of voor een beperkte groep toegankelijk gemaakt) en wordt in het gebied betaald parkeren ingevoerd (als vorm van gereguleerd parkeren). Zo worden deze parkeerplaatsen gelijk aan de parkeerplaatsen elders in de schil rondom het centrum ingericht. De parkeervoorzieningen op de planlocatie vormen dan geen uitzondering meer qua parkeerregime.

Fietsparkeren

Bij de nadere uitwerking van het plan zal specifiek aandacht worden besteed aan de invulling van fietsparkeervoorzieningen. Op het moment van vaststelling van het plan dient dit aspect te worden getoetst aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving en het geldende gemeentelijk beleid ten aanzien van fietsparkeren.



Conclusie

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.3 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema's geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de Omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw, die nu zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.

Planspecifiek

De woningen worden gasloos en volgens de BENG methode gebouwd. Door te kiezen voor gasloze woningen wordt de CO₂-uitstoot verminderd, wat een positieve impact heeft op de omgeving en de gezondheid op de mens. Daarnaast wordt er in de toekomstige situatie veel aandacht besteed aan een blauwgroene invulling van het plangebied. De bestaande groene randen worden versterkt en landschappelijk ingericht met verschillende bomen, heesters, grasland en oeverbeplanting. Daarnaast wordt de waterstructuur behouden en uitgebreid. Tot slot wordt het plangebied voorzien van een groene as van 25 meter breed van de west- naar de oostzijde van het plangebied. Deze ruimte wordt functioneel ingericht als ontmoetingsruimte voor bewoners en omwonenden. Dit levert daarnaast een positieve bijdrage aan de klimaatadaptatie.

Het aspect duurzaamheid en gezondheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.4 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidsgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- gebouw voor kinderopvang met bedden;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.



Het beschermen van deze geluidsgevoelige gebouwen gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

Een woning wordt in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gezien als een geluidgevoelig gebouw. Doordat met de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van circa 75 woningen is beoogd, dient beschouwd te worden of de geluidsbronnen belemmeringen vormen voor de planontwikkeling. Er is geen spoorlijn of gezoneerd industrieterrein aanwezig in de omgeving van het plangebied. De planlocatie ligt onder andere binnen het geluidaandachtsgebied van de Lagebiezen, de Achtersloot en de Touwlaan. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd (Adviesburo Van der Boom, d.d. 3 juli 2025, bijlage 2).

Resultaten

De waarde van het geluid door wegverkeer op lokale wegen ligt in zeven rekenpunten boven de standaardwaarde van 53 dB. De hoogste waarde bedraagt 60 dB. De grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden. De waarde van het gezamenlijk geluid is gelijk aan de waarde van het geluid door lokale wegen.

Maatregelen

Nagegaan dient te worden of het mogelijk is om maatregelen te treffen om het geluid op de geluidgevoelige gebouwen zo mogelijk terug te brengen tot de standaardwaarde van 53 dB. Het gaat daarbij om de volgende maatregelen:

Maatregelen aan de bron: stil asfalt

De Lagebiezen is voorzien van een referentiewegdek. Door het toepassen van een stil asfalt wegdek zou de geluidbelasting met totaal ca. 4 dB (dunne deklaag) kunnen afnemen. Gezien de kosten van stil asfalt, de slijtage van stil asfalt in de bocht en onderhoud van stille wegdekken met een korte weglengte is deze oplossing voor het terugdringen van de geluidbelasting op de locatie niet haalbaar.

Maatregelen aan de bron: verlagen van de maximumsnelheid

De maximumsnelheid op de Lagebiezen bedraagt 50 km/uur. Gezien het karakter van de weg ligt het niet voor de hand de snelheid verder terug te brengen om daarmee de geluidbelasting op de locatie te verlagen.

Afscherming van de woningen: geluidscherm

Het afschermen van de locatie met een verdiepinghoog geluidscherm zou de geluidbelasting omlaag kunnen brengen. Gezien de ligging binnen de bebouwde kom stuit een dergelijke afscherming op stedenbouwkundige bezwaren. De gemeente heeft in haar nota van uitgangspunten Lagebiezen - IJsselstein (maart 2023) de randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige ontwikkeling opgenomen. Daarin is niet voorzien in de plaatsing van geluidschermen.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Omdat de standaardwaarde van 53 dB op geluidgevoelige gebouwen wordt overschreden dient te worden nagegaan of sprake is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Het verlagen van de waarde van het geluid door het treffen van maatregelen aan de bron stuit op financiële en civieltechnische bezwaren. Afscherming van alle lagen van de woongebouwen is op deze locatie stedenbouwkundig niet haalbaar door aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

In het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is tevens nagegaan in hoeverre de waarde van het geluid voldoet aan het geluidbeleid van de gemeente zoals dat gold voor het verlenen van hogere waarden onder de Wet geluidhinder.

De gemeente hanteerde in haar geluidbeleid onder het regime van de Wgh een maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor gebiedsontsluitingswegen met een verkeerssnelheid van 50 km. De waarde van het geluid door lokale wegen voldoet met marge aan deze eis.

De gemeente IJsselstein stelde bij een geluidbelasting $L_{CUMplus}$ van 54 dB tot en met 63 dB na aftrek (dat is 59 dB - 68 dB zonder aftrek) dat een geluidluwe gevel of buitenruimte aanwezig diende te zijn en er diende ten minste één verblijfsruimte aan de geluidluwe gevel te zijn gesitueerd.

Bij een geluidbelasting $L_{CUMplus}$ van ten hoogste 53 dB moest worden gestreefd naar de realisatie van een geluidluwe gevel of, indien dit (gemotiveerd) niet mogelijk is, worden gestreefd naar de realisatie van een geluidluwe buitenruimte. Indien ook dit niet mogelijk is (dit moet worden gemotiveerd) kan van het treffen van deze maatregelen worden afgezien.

De Omgevingsdienst regio Utrecht heeft op basis van het beleid aangegeven dat bij een overschrijding van de Bkl standaardwaarde van 53 dB tot 69 dB een geluidluwe gevel of buitenruimte nodig is.

Vanuit het geluidbeleid zou voor de appartementen grenzend aan de gevels in de rekenpunten opgenomen in tabel 3.3 van het akoestisch onderzoek wegverkeer (zie bijlage 3) een geluidluwe gevel of buitenruimte nodig zijn en er zou aanvullend in de appartementen grenzend aan de gevels in rekenpunten 1 en 25 ten minste één verblijfsruimte aan de geluidluwe gevel dienen te zijn gesitueerd. Hiermee dient bij het ontwerp van de woningen rekening te worden gehouden. Mogelijk dienen er aan de appartementen aanvullende voorzieningen te worden getroffen in de vorm van een verglaasd balkon/loggia om een geluidluwe gevel en buitenruimte mogelijk te maken. Er wordt dan voldaan aan de eisen uit het voormalige geluidbeleid van de gemeente IJsselstein. Daarmee kan, voor wat betreft het aspect geluid, sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie.

Eis geluidwering

De hoogste waarde van het gezamenlijke geluid bedraagt 60 dB op de gevels. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ bedraagt in een nieuwbouwsituatie dan 27 dB. Voor de geluidbelaste gevels van de ontwikkeling zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Voor geluidluwe gevels met een waarde van het gezamenlijk geluid van ten hoogste 53 dB bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bbl. Voor de geluidluwe gevels van de ontwikkeling zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.



Conclusie

Met de verdere uitwerking van het plan worden verglaasde balkons/loggia's toegepast.

7.5 Activiteiten en milieuzonering

Het aspect activiteiten en milieuzonering gaat in op de invloed die activiteiten hebben op hun omgeving. In de Omgevingswet wordt in de bijlage bij artikel 1.1 het begrip milieubelastende activiteit (mba) gedefinieerd. Dit gaat feitelijk om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben. Milieubelastende activiteiten zijn niet in alle gevallen aan de orde. Er moet gecontroleerd worden of het Bkl, Bal of Bbl instructieregels bevatten die relevant zijn voor het project.

In het gemeentelijke omgevingsplan wordt het milieuspoor verder geïntegreerd. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2019 de uitgave 'Milieuzonering nieuwe stijl' gepubliceerd. Met deze uitgave wordt de toelating van bedrijven gereguleerd op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden. De uitgave is verder doorontwikkeld tot geïntegreerde staalkaart. De Staalkaart Bedrijventerrein maakt inzichtelijk hoe activiteiten met gebruiksruimte en milieugevolgen inpasbaar kunnen worden gemaakt en welke regeling in het omgevingsplan hiervoor kan worden opgenomen. De staalkaart zal vervangen worden door de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024'. Deze kan ook worden toegepast buiten bedrijventerreinen, in tegenstelling tot de uitgave uit 2019 en de geïntegreerde staalkaart.

Bij milieuzonering gaat het om de milieuthema's die afstandsgerelateerd zijn en niet op een andere wijze zijn gereguleerd. Afstandsgerelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.

In het stedelijk gebied kunnen grofweg drie soorten gebieden worden onderscheiden:

- industrieterreinen, bedrijventerreinen of andere werkgebieden: dit zijn gebieden waar de bedrijfsfunctie (of een andere werkgerelateerde functie) prevaleert;
- woongebieden: dit zijn gebieden waar de woonfunctie (en andere milieugevoelige functies) prevaleert;
- gemengde gebieden met wonen (functiemenging): dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca, detailhandel, etc.

Planspecifiek

Wonen is een gevoelige functie, waardoor beoordeeld dient te worden of ter plaatse van deze gevoelige bestemming sprake is van een goed woon- en leefklimaat en milieubelastende activiteiten in de omgeving niet belemmerd worden als gevolg van het plan.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die als milieubelastend worden aangemerkt. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een fietsenmaker/-winkel. Hoewel een milieubelastende activiteit (mba) is, betreft het geen mba waarvoor rijksregels van toepassing zijn. Deze functie vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Indien het vijfde bouwveld wordt ingericht als een combinatie van woningen en een maatschappelijke functie zullen mogelijk (bouwkundige) maatregelen getroffen moeten worden. Op ca. 160 meter ten zuiden van het plangebied maatschappelijke voorzieningen aanwezig, namelijk een woonzorgcentrum en een hospice. Er bevinden zich aan de zuidzijde van het plangebied reeds woningen op kortere



afstand van deze maatschappelijke voorzieningen. Het is daarom redelijk aan te nemen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gesteld kan worden dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt hier geen belemmering.

7.6 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
2. Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

Planspecifiek

De planlocatie ligt in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen het aandachtsgebied mogen niet bijdragen aan de verdere verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van gebouwen met een woonfunctie tot maximaal 1.500 woningen (één ontsluitingsweg) wordt per definitie aangemerkt als project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2022 van stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5}) en (PM₁₀) in het plangebied bedragen respectievelijk gemiddeld 14,4 µg/m³, 9,8 µg/m³ en 17,7 µg/m³. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.7 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het



verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'. Daarnaast zijn er algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (13.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m². Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.

Planspecifiek

Archeologie

Het plangebied is in het tijdelijke deel van het omgevingsplan voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie 3' en 'Waarde- Archeologie 6', voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Omdat voor de realisatie graafwerkzaamheden nodig zijn die dieper reiken dan 30 cm en de woningen tezamen een groter oppervlak dan 100 m² zullen beslaan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect, d.d. 11 maart 2025, bijlage 3). Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat de archeologische verwachting in het plangebied sterk samenhangt met de ligging op een dekzandlandschap in een komgebied met mogelijke crevasseafzettingen en langs het historische ontginnings- en bewoningslint de Achtersloot. Voor de periode Paleolithicum-Mesolithicum is de archeologische verwachting onbekend, mede vanwege de geringe kennis over het dekzandlandschap in de ondergrond en de diepteligging van 7,2 meter onder maaiveld, wat de trefkans laag maakt. Voor de periode Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen geldt een lage verwachting, omdat het komgebied door zijn lage en natte ligging weinig geschikt was voor bewoning. Lokaal kunnen echter crevasseafzettingen aanwezig zijn, waar bewoning of landgebruik mogelijk was, wat leidt tot een middelhoge verwachting.

In de Late Middeleeuwen is het gebied ontgonnen, met de Achtersloot als achterkade en later bewoningslint tijdens de ontginningen van de Lage Biezenpolder. Hoewel het plangebied vanaf de 16e eeuw niet meer bebouwd is geweest, kan eerdere bewoning niet worden uitgesloten, wat resulteert in een middelhoge archeologische verwachting voor deze periode. Voor de Nieuwe Tijd is de verwachting laag.

Het veldonderzoek bevestigt een hoge archeologische verwachting voor het plangebied. Boringen hebben de aanwezigheid van crevasseafzettingen aangetoond, met sporen van een cultuurlaag, waaronder houtskool, fosfaatvlekken en aardewerk, die wijzen op een vindplaats uit de IJzertijd-Romeinse tijd. Deze vindplaats bevindt



zich op een diepte van 40-120 cm onder maaiveld, op de top van de crevasseafzettingen. Hoewel er geen aanwijzingen zijn gevonden voor middeleeuwse resten, kan hun aanwezigheid niet worden uitgesloten. Voor perioden vóór de IJzertijd blijft de verwachting laag. Wel is aannemelijk dat archeologische resten onder de huidige gebouwen zijn verstoord door eerdere bouwactiviteiten, gezien de diepteligging van de vindplaats in relatie tot de funderingsdiepte.

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat bij werkzaamheden die dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld, mogelijk aanwezige archeologische resten in het plangebied verstoord kunnen worden. Om deze reden zal ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Indien dit onderzoek wordt afgerond vóór de vaststelling van het wijziging omgevingsplan, zullen de resultaten worden meegenomen in de planvorming. Voorafgaand aan de uitvoering van het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld. Dit PvE moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Cultuurhistorie

In de omgeving van het plangebied zijn enkele Rijksmonumenten aanwezig, nabij het centrum van IJsselstein. Gezien de afstand kan gesteld worden dat er geen afbreuk wordt gedaan aan deze monumenten. Daarnaast zijn er in de omgeving van het plangebied enkele gemeentelijke monumenten aanwezig. Deze monumenten worden onderstaand toegelicht:

Achtersloot 22-24 - Touwlaan 2

- **Beschrijving:** Voormalige touwslagerij, nu enkele woningen, T-vormige plattegrond.
- **Kenmerken:** Symmetrische voorgevel met zeven traveeën, fronton, vensters gewijzigd, siermetselwerk met natuursteen blokken.
- **Belang:** Architectuurhistorie, detaillering, markante ligging, uniciteit.

Achtersloot 40

- **Beschrijving:** Arbeiderswoning, anderhalve bouwlaag, evenwijdig aan de Achtersloot.
- **Kenmerken:** Symmetrische voorgevel met drie traveeën, siermetselwerk, segmentbogen, decoratieve klossen, betonnen bruggetje.
- **Belang:** Architectuurhistorie, siermetselwerk, gaafheid van voorgevel, samenhang met buurpanden 42 en 44-46.

Achtersloot 42

- **Beschrijving:** Arbeiderswoning, anderhalve bouwlaag, haaks op de Achtersloot.
- **Kenmerken:** Schuifvensters met glas-in-lood, inpandig portiek, siermetselwerk, betonnen bruggetje.
- **Belang:** Gevelornamentiek, gaafheid van hoofdvorm en gevels, samenhang met buurpanden 40 en 44-46.

Achtersloot 44-46

- **Beschrijving:** Dubbele arbeiderswoning op een hoek.
- **Kenmerken:** Symmetrische voorgevel, inpandige portieken, schuifvensters met glas-in-lood, siermetselwerk, nis met pinakels, bepleisterde banden.



- **Belang:** Bouwtype dubbele arbeiderswoning, details zoals pinakels, gaafheid van hoofdvorm, samenhang met buurpanden 40 en 42.

De ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Lagebiezen, ten westen van de Achtersloot. De Achtersloot en de verbinding voor langzaam verkeer die op de Achtersloot aansluiten blijven ongewijzigd. Gesteld kan worden dat met de beoogde ontwikkeling de nabijgelegen gemeentelijke monumenten aan de Achtersloot niet worden aangetast of anderszins negatief worden beïnvloed.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.8 Bodem

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k Bkl).

Planspecifiek

Bij een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Derhalve is een bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, d.d. 17 juni 2021, zie bijlage 4). Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Deellocatie A: Gehele onderzoeklocatie

In de zintuiglijk schone bovengrond, bestaande uit zand, zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond. De zintuiglijk schone bovengrond, bestaande uit klei, is analytisch licht verontreinigd met molybdeen, lood en PAK. De ondergrond, ter plaatse van het westelijk terreindeel blijkt analytisch niet verontreinigd. De ondergrond, ter plaatse van het oostelijk terreindeel blijkt analytisch licht verontreinigd met nikkel en lood. Het grondwater is in combinatie met deellocatie C onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.



Deellocatie B: Voormalige boomgaard

De bodemlaag, die verdacht is op het voorkomen van organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB), blijkt analytisch niet verontreinigd met OCB.

Deellocatie C: Voormalige sloot

De ondergrond blijkt zwak tot sterk puinhoudend. De zwak tot matig puinhoudende bodem blijkt analytisch licht verontreinigd met kwik en lood. De sterk puinhoudende ondergrond blijkt analytisch licht verontreinigd met lood, minerale olie en PAK.

Verkenkend bodem- en asbestonderzoek 2025

In 2025 is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (Sweco, d.d. 16 juni 2025, zie bijlage 5). Er zijn verhoogde gehalten aan metalen en PAK aangetoond. Er wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie heterogeen verontreinigd is met metalen en PAK.

Met het asbest in grondonderzoek ter plaatse van de gedempte sloot zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen in de fractie > 20 mm aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm eveneens geen asbest aangetoond. De Omgevingsdienst regio Utrecht stelt echter dat de boringen voor de gedempte sloot buiten het dempingstraject staan zoals aangetoond in het voorgaande onderzoek uit 2021. Aanvullend onderzoek is in dit geval nodig.

Conclusie

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit is een aanvullend bodemonderzoek nodig dat voldoet aan de NEN5740 en de NEN 5707. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt namelijk dat niet de gehele bodemgevoelige locatie is onderzocht en dat op het al wel onderzochte deel van de locatie het asbestverdachte slootdempingsmateriaal nog niet op asbest is onderzocht. Tot de bodemgevoelige locatie behoort in dit geval de hele planlocatie.

7.9 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over omgevingsveiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. De belangrijkste regels over omgevingsveiligheid zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen. In het Bkl worden activiteiten met externe veiligheidsrisico's risicobronnen genoemd. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden en kunnen effecten hebben op kwetsbare gebouwen en locaties.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de aanwezigheidsduur van personen en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Beperkt kwetsbaar gebouwen en locaties zijn onder meer verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen. Kwetsbare gebouwen en locaties zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Een gebouw is zeer kwetsbaar als het een



gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven. De volledige beschrijving is opgenomen in bijlage IV van het Bkl. Een gemeente kan andere categorieën van locaties of gebouwen dan die in bijlage VI staan een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is het risico dat 1 persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Bkl (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. Het in acht nemen betekent dat het bevoegd gezag er niet van mag afwijken. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR (plaatsgebonden risico) 10^{-6} -contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet het bevoegd gezag rekening houden met een standaardwaarde (PR 10^{-6} -contour) voor het plaatsgebonden risico. 'Rekening houden met' betekent een inhoudelijke sturing op de belangenafweging. Er kan van de standaardwaarde afgeweken worden.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties.

Risicobronnen

Activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden risicobronnen genoemd. Voor deze activiteiten moet de gemeente regels opnemen in het omgevingsplan. Het gaat onder meer om activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Voor een groot aantal van de risicovolle activiteiten gelden vaste afstanden. Deze staan in het Bal of in het Bkl. In het Bal gaat het om activiteiten zonder vergunningplicht met relatief kleine afstanden. In het Bkl staan afstanden voor zowel vergunningplichtige als niet-vergunningplichtige activiteiten.

Planspecifiek

Vervoer gevaarlijke stoffen

De rijksweg A2 (wegvak U84) ligt op ruim 1.860 m van het plangebied. Deze weg is opgenomen in het Basisnet weg. Deze weg kent geen plaatsgebonden risico en geen PAG, waardoor deze aspecten geen belemmering vormen voor de planvorming. Aangezien het plan op meer dan 200 m van deze weg is gelegen, hoeft het groepsrisico niet verantwoord te worden.



Op grond van de meest recente telgegevens van Rijkswaterstaat (juni 2019) worden over de A2, ter hoogte van het plangebied LF1, LF2, LT1, LT2 en GF3-stoffen vervoerd. Op grond van deze stoffen ligt het plangebied buiten het aandachtsgebied van de A2.

Buisleiding

Uit de risicokaart komt naar voren dat op een afstand van ca. 1,5 km een buisleiding is gelegen. Gezien deze afstand kan gesteld worden dat het plangebied buiten het aandachtsgebied ligt van deze buisleiding.

Risicovolle activiteiten

Er zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.10 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregeling uit de Omgevingswet.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder bevat de Omgevingswet regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitatype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingzones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.



Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

Planspecifiek

Het voornemen is de bestaande bebouwing te slopen en circa 75 woningen te realiseren. In januari 2025 is door Sweco een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage 6). Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van beschermde gebieden, zowel landelijk als provinciaal. Het plangebied ligt op circa 5,4 km afstand van het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek'. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt op ca. 4,7 km afstand van de onderzoekslocatie. Het gebied maakt eveneens geen onderdeel uit van een ander beschermd gebied.

Gelet op de aard en omvang van het beoogde initiatief en de ruime afstand tot de omliggende beschermde gebieden, kan gesteld worden dat de ontwikkeling op deze gebieden geen invloed heeft. Voor functies waardoor de depositie van stikstofverbindingen toeneemt is een berekening noodzakelijk van de effecten. Vanwege de grote afstand tussen Natura 2000-gebieden en de planlocatie, en de aard van de werkzaamheden kan een effect van andere oorzaken, zoals geluid, licht of grondwaterstromen, op voorhand worden uitgesloten.

Stikstofdepositie

Voor de beoogde ontwikkeling is ten behoeve van de Wet natuurbescherming een stikstofonderzoek (Buro SRO, d.d. 12 februari 2025, zie bijlage 7) uitgevoerd. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie niet groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in verschillende Natura 2000-gebieden.



Soortenbescherming

Uit de resultaten van de quickscan flora en fauna blijkt dat de aanwezigheid van vleermuizen in beide complexen niet is uit te sluiten. Voor de onderbouwing van de natuurtoets wordt aangesloten bij het toekomstige soortenmanagementplan (SMP) van de gemeente IJsselstein. Zodra dit SMP vastgesteld/verleend is, zal een toetsing aan het SMP en een ecologisch werkprotocol worden opgesteld met maatregelen die voldoen aan de voorwaarden van het SMP.

Bij eerder onderzoek is in het naburige gebouw aan Lagebiezen 2 een kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. In de nieuwbouw zal hiermee rekening worden gehouden door passende voorzieningen, zoals inbouwstenen voor vleermuizen, op te nemen. Compensatie maakt onderdeel uit van het nog vast te stellen SMP.

Houtopstanden

Het bestaande groen, met de aanwezige waardevolle bomen, wordt zo veel als mogelijk behouden.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.11 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen ten aanzien van het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het Nationaal Water Programma dat door het Rijk is vastgesteld, het Regionaal Water Programma dat door de provincie wordt vastgesteld en het Waterbeheerprogramma van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal Water Programma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen



overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden schrijft voor er moet extra waterberging gerealiseerd moet worden in een plan als het verhard oppervlak 500 m² of groter is voor stedelijk gebied en 5.000 m² of groter voor landelijk gebied. Bij het realiseren van nieuw oppervlaktewater is het oppervlakte minimaal even groot is als 15% van de toename in het hard oppervlak voor stedelijk gebied en voor landelijk gebied 10%. Is de toename van hard oppervlak in het plangebied meer dan 5.000 m², dan moet ervoor gezorgd worden dat in 24 uur minimaal 90 millimeter neerslag kan worden opgevangen binnen het plangebied. De 90 mm-regel zorgt ervoor dat wateroverlast in het plangebied zoveel mogelijk wordt voorkomen en dat de kans op overlast in het omliggende gebied niet toeneemt en in veel gevallen zelfs afneemt.

Planspecifiek

Watercompensatie

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een verhardingsbalans opgesteld om de verharding in de huidige en de toekomstige situatie te vergelijken. De navolgende tabel geeft de verhardingsbalans weer.

	Huidige situatie	Toekomstige situatie	Vershil
Bebouwing	2.406 m ²	2.000 m ²	- 406 m ²
Groen	3.293 m ²	4.425 m ²	+ 1.132 m ²
Verharding	4.526 m ²	1.131 m ²	- 3.395 m ²
Halfverharding (50%)	0 m ²	2.330 m ²	+ 2.330 m ²
Water	647 m ²	1.022 m ²	+ 375 m ²

In de toekomstige situatie is het plangebied minder verhard dan de in huidige situatie. Er is sprake van een verhardingsafname. Derhalve kan gesteld worden dat het niet er geen watercompensatie benodigd is voor de voorgenomen ontwikkeling.

Waterafvoer

Voor wat betreft de hemelwaterafvoer wordt uitgegaan van zoveel mogelijk groen en van halfopen verhardingen waardoor het regenwater kan infiltreren en vertraagd wordt afgevoerd naar de omliggende sloten. De afvoer van afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Waterkeringen en watergangen

Op basis van de legger van het hoogheemraadschap is het plangebied niet gelegen binnen een beschermingszone van een waterkering.

Oppervlaktewater

Volgens de legger van het hoogheemraadschap grenst het plangebied aan het oppervlaktewater in de categorie tertiair. Met de voorgenomen ontwikkeling is er ruimte voor extra waterberging door de verbreding van de bestaande sloten. Daarnaast is er voldoende ruimte voor onderhoud aan de watergangen.



Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.12 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag.
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van circa 75 woningen. Onderhavig plan is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Artikel 16.43 van het Omgevingsbesluit beschrijft wanneer er sprake is van mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten. Artikel 16.43 lid 1 luidt als volgt:



Bij algemene maatregel van bestuur worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen:

- a. die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt; en
- b. waarvoor moet worden beoordeeld of die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Onderhavig initiatief is een project als bedoeld onder b. Er dient daarom te worden gezien of er wordt voldaan aan de beoordelingscriteria van bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten. Een beschouwing van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect komen hierbij aan bod. Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld. Deze is als bijlage bij deze motivering toegevoegd (Buro SRO, d.d. 7 mei 2025, bijlage 8).



8 Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan als publiekrechtelijk instrument komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is artikel 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

Planspecifiek

Het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd door de toekomstige verkoop van de grond. Verder heeft de ontwikkeling geen financiële gevolgen voor de gemeente. Een overeenkomst of opnemen van regels voor kostenverhaal in het omgevingsplan is daarom niet noodzakelijk. Het plan is economisch uitvoerbaar.



9 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op het slopen van de bestaande schoolgebouwen en het realiseren van circa 75 woningen verdeeld over vijf woonblokken. Het initiatief is nauwkeurig getoetst aan de beleidslijnen op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Uit deze toetsingen is gebleken dat het voorgestelde plan in overeenstemming is met deze beleidskaders. Deze bevinding benadrukt dat het initiatief binnen het kader van overheidsrichtlijnen valt en daarmee toepasbaar is binnen de geldende wet- en regelgeving.

Bovendien is het initiatief nauwkeurig onderzocht op alle relevante aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieueffecten. Dit omvat een grondige analyse van mogelijke hinder of belemmeringen die zouden kunnen ontstaan door de voorgestelde ontwikkeling. Uit de resultaten is geconcludeerd dat er geen significante belemmeringen zijn die de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zouden verhinderen. Bovendien is vastgesteld dat de voorgestelde ontwikkeling bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies binnen de betreffende omgeving.

Deze uitgebreide beoordeling en afstemming met de geldende beleidslijnen en milieuaspecten bevestigen dat de voorgenomen ontwikkeling zorgvuldig is voorbereid en alle relevante aspecten in ogenschouw heeft genomen, waardoor het plan op een verantwoorde wijze kan worden uitgevoerd.



