

## Omgevingsplan gemeente IJsselstein - Lagebieden 4-10

### Artikel I

Dit besluit betreft de wijzigingen in 'bijlage A'.

### Artikel II

Door dit besluit vervallen de delen van het tijdelijk deel van het omgevingsplan die zijn aangegeven in de bij dit besluit behorende Pons met de identificatie /join/id/regdata/gm0353/2024/pons/nld@2026-07-08;919

*Dit document bevat  
verschilmarkering t.o.v.  
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die  
worden toegevoegd zijn  
onderstreept en groen  
gemarkeerd, of van een  
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die  
worden verwijderd zijn  
doorgestreept en rood  
gemarkeerd, of van een rood  
kader voorzien.*

## Bijlage A

A

Hoofdstuk 20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### HOOFDSTUK 20

[Gereserveerd]

#### **Titel 20.1 Lagebieden 4-10**

##### **AFDELING 20.1.1 ALGEMENE BEPALINGEN**

###### § 20.1.1.1 VOORRANGSBEPALING

###### **Artikel 20.1**

- 1 De besluiten als bedoeld in artikel 22.1, onder a van de Omgevingswet, voor zover het gaat om de besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie 'Lagebieden 4-10'.
- 2 De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie 'Lagebieden 4-10' voor zover die regels in strijd zijn met de regels in titel 20.1.

###### § 20.1.1.2 BEGRIPSBEPALINGEN

###### § 20.1.1.2.1 Begripsbepalingen

###### **Artikel 20.2**

- 1 De begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling zijn van toepassing. In aanvulling hierop zijn de volgende begripsbepalingen van toepassing:
  - aan huis verbonden bedrijf  
een bedrijf, uitgezonderd prostitutie, dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruiker van de woning, en dat niet krachtens het Besluit activiteiten leefomgeving omgevingsvergunningplichtig of meldingsplichtig is.
  - aan huis verbonden beroep  
een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruiker, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
  - bebouwing  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
  - dienstverlening  
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.
  - duurzame gemeenschappelijke huishouding  
een band tussen een vaste groep personen die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een economisch-consumptieve eenheid te vormen, waarbij er sprake dient te zijn van:
    - a. een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen;
    - b. een bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners waarvan geen sprake is bij kamerverhuur.
  - huishouden

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publieksgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

peil

voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg; in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan.

voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

- 2 Bijlage I bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit omgevingsplan.

### § 20.1.1.3 MEET- EN REKENBEPALINGEN

#### **Artikel 20.3**

Bij toepassing van deze titel wordt als volgt gemeten, waarbij artikel 22.24 niet van toepassing is voor zover dit in strijd is met deze titel:

-afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

-bouwhoogte van een antenne-installatie

ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;

ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

-bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

-breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

-goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

-inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

-oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

-vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

### **AFDELING 20.1.2 AANWIJZINGEN IN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING**

#### § 20.1.2.1 FUNCTIEGEBIEDEN

##### **Artikel 20.4 (lagebieden 4-10)**

- 1 Er is een functiegebied 'Lagebieden 4-10'.
- 2 Dit omgevingsplan heeft in het functiegebied 'Lagebieden 4-10' tot doel om de hieronder omschreven karakteristiek te bereiken en in stand te houden:
  - a. groenstedelijk woonmilieu;
  - b. voornamelijk woningen;

- c. woonfunctie heeft het primaat;
- d. voldoende parkeerruimte op eigen terrein en in de openbare ruimte.

#### § 20.1.2.2 BELEIDSZONES

##### **Artikel 20.5 (archeologische beleidszone)**

- 1 Er is een beleidszone 'Archeologische beleidszone'.
- 2 Dit omgevingsplan heeft in de beleidszone 'archeologische beleidszone' tot doel om de archeologische waarden te beschermen en in te stand te houden.

#### **AFDELING 20.1.3 GEBRUIKSACTIVITEITEN**

##### § 20.1.3.1 GENERIEKE BEPALINGEN

##### **Artikel 20.6 (activiteiten)**

Deze afdeling gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken.

##### **Artikel 20.7 (oogmerken)**

De regels over gebruiksactiviteiten in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

- a. een goede ruimtelijke ordening;
- b. een goed woon- en leefklimaat;
- c. een doelmatig en duurzaam gebruik van de ruimte;
- d. een hoge belevingskwaliteit van de leefomgeving;
- e. het voorkomen en beperken van hinder;
- f. het beschermen van de gezondheid;
- g. het waarborgen van de veiligheid.

##### **Artikel 20.8 (toegestaan gebruik)**

- 1 Gronden en bouwwerken mogen alleen worden gebruikt voor de doeleinden die zijn aangewezen in § 20.1.3.2 en alleen met inachtneming van de daarbij gegeven regels.
- 2 Voorzieningen die horen bij de aangewezen gebruiksdoelen, zoals groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, wegen en paden, zijn ook toegelaten.

##### § 20.1.3.2 GEBIEDSSPECIFIEKE BEPALINGEN

##### **Artikel 20.9 (wonen)**

- 1 Dit artikel is van toepassing op het functiegebied 'Woongebied - LB'.
- 2 Gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor wonen, al dan niet in combinatie met een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

##### **Artikel 20.10 (maatschappelijk)**

- 1 Dit artikel is van toepassing op het functiegebied 'Maatschappelijk - LB'.
- 2 Gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor gezondheidszorg, zorg- en welzijnsvoorzieningen, maatschappelijke dienstverlening en sportvoorzieningen.

##### **Artikel 20.11 (parkeervoorzieningen)**

- 1 Dit artikel is van toepassing op het functiegebied 'Parkeervoorzieningen - LB'.
- 2 Gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor niet-ondergrondse parkeervoorzieningen.

#### **AFDELING 20.1.4 BOUWACTIVITEITEN**

### § 20.1.4.1 GENERIEKE BEPALINGEN

#### § 20.1.4.1.1 Algemeen

##### **Artikel 20.12 (activiteiten)**

Deze afdeling gaat over het bouwen van bouwwerken.

##### **Artikel 20.13 (oogmerken)**

- 1 De regels over bouwactiviteiten in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
  - a. een goede ruimtelijke ordening,
  - b. een goed woon- en leefklimaat,
  - c. een doelmatig en duurzaam gebruik van de ruimte,
  - d. een hoge belevingskwaliteit van de leefomgeving,
  - e. het voorkomen en beperken van hinder,
  - f. het beschermen van de gezondheid,
  - g. het waarborgen van de veiligheid.
- 2 In afwijking van het eerste lid zijn de regels over bouwactiviteiten in § 20.1.4.1.3 gesteld met het oog op:
  - a. het waarborgen van de veiligheid;
  - b. het beschermen van de gezondheid;
  - c. de duurzaamheid;
  - d. de bruikbaarheid;
  - e. het voorkomen van hinder en overlast.

#### § 20.1.4.1.2 Omgevingsvergunning

##### **Artikel 20.14 (vergunningplicht)**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten.

##### **Artikel 20.15 (aanvraagvereisten omgevingsvergunning)**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in deze afdeling in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 22.35; en
- b. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

#### § 20.1.4.1.3 Beoordelingsregels

##### Subsubparagraaf 20.1.4.1.3.1 Algemeen

##### **Artikel 20.16 (type regels in deze paragraaf)**

In deze subsubparagraaf worden regels gesteld over het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

##### **Artikel 20.17 (beoordelingsregel)**

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als het bouwen van het bouwwerk niet in strijd is met:

- a. de bepalingen over het verlenen van de omgevingsvergunning in de andere subsubparagrafen van deze paragraaf;
- b. de algemene regels over het bouwen van bouwwerken in § 20.1.4.1;
- c. de gebiedsspecifieke bepalingen over het gebruik van bouwwerken in § 20.1.3.2;
- d. de gebiedsspecifieke bepalingen over het bouwen van bouwwerken in § 20.1.4.2.

##### Subsubparagraaf 20.1.4.1.3.2 Omgevingskwaliteit

##### **Artikel 20.18 (specifieke beoordelingsregel omgevingskwaliteit)**

- 1 De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als het uiterlijk van het bouwwerk in overeenstemming is met de nagestreefde omgevingskwaliteit.

- 2 Bij de beoordeling wordt het uiterlijk zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de bestaande of in de nabije toekomst te verwachten toestand in de redelijkerwijs in beschouwing te nemen omgeving.
- 3 Bij de beoordeling wordt de Nota van Uitgangspunten Lagebieden IJsselstein, vastgesteld in de raadsvergadering van mei 2023, in acht genomen.

#### Subsubparagraaf 20.1.4.1.3.3 Archeologie

#### **Artikel 20.19 (specifieke beoordelingsregel archeologie)**

- 1 Een bouwwerk wordt alleen toegelaten als:
  - a. de archeologische waarde niet wordt geschaad;
  - b. mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden als bedoeld in artikel 20.20.
- 2 Het eerste lid geldt niet voor:
  - a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
  - c. een bouwwerk dat voldoet aan de kenmerken zoals bepaald in § 20.1.5.2.2.
- 3 De archeologische waarde als bedoeld in het eerste lid staat beschreven in het rapport bedoeld in artikel 20.48.
- 4 Bij de beoordeling of wordt voldaan aan de voorwaarden bedoeld in het eerste lid, wordt rekening gehouden met het rapport bedoeld in artikel 20.48.

#### **Artikel 20.20 (vergunningvoorschrift)**

Aan een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 20.19, eerste lid, onder b worden in ieder geval voorschriften verbonden met het oog op het voorkomen van mogelijke schade aan de archeologische waarde. Deze voorschriften kunnen gericht zijn op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.

#### § 20.1.4.2 GEBIEDSPECIFIEKE BEPALINGEN

##### § 20.1.4.2.1 Hoofdgebouwen

#### **Artikel 20.21 (waar deze paragraaf geldt)**

Deze paragraaf is van toepassing op het functiegebied 'Lagebieden 4-10'.

#### **Artikel 20.22 (toepassingsbereik)**

Deze paragraaf gaat over hoofdgebouwen.

#### **Artikel 20.23 (plaatsing)**

Hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd ter plaatse van de aangeduide Bouwvlakken - LB.

#### **Artikel 20.24 (bouwhoogte)**

De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m.

#### **Artikel 20.25 (woningbouwprogramma)**

Het aantal woningen dient in overeenstemming te zijn met de segmentering zoals opgenomen in de Woonvisie IJsselstein 2025 dan wel de rechtsopvolger(s) daarvan.

##### § 20.1.4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

### **Artikel 20.26 (waar deze paragraaf geldt)**

Deze paragraaf is van toepassing op het functiegebied 'Lagebiezen 4-10'.

### **Artikel 20.27 (toepassingsbereik)**

Deze paragraaf gaat over bijbehorende bouwwerken bij woningen.

### **Artikel 20.28 (plaatsing)**

- 1 De voorgevel van een bijbehorend bouwwerk dient ten minste 3 m achter de voorgevel van de woning gebouwd te worden.
- 2 Bijbehorende bouwwerken bij woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

### **Artikel 20.29 (oppervlakte)**

- 1 Uitsluitend bij grondgebonden woningen mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.
- 2 De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50 m<sup>2</sup> per grondgebonden woning, met dien verstande dat het achtererfgebied voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd.

### **Artikel 20.30 (goothoogte)**

De goothoogte van bijbehorende bouwwerken bij woningen bedraagt ten hoogste 3 m.

### **Artikel 20.31 (bouwhoogte)**

De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij woningen bedraagt ten hoogste 5 m.

### *§ 20.1.4.2.3 Overige bouwwerken*

### **Artikel 20.32 (waar deze paragraaf geldt)**

Deze paragraaf is van toepassing op het functiegebied 'Lagebiezen 4-10'.

### **Artikel 20.33 (toepassingsbereik)**

Deze paragraaf gaat over bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde.

### **Artikel 20.34 (bouwhoogte)**

De bouwhoogte bedraagt niet meer dan is aangegeven in onderstaande tabel.

#### **Type bouwwerken**

Type bouwwerken	
erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg	1
overige erf- en terreinafscheidingen	2
lichtmasten	16
vlaggenmasten	8
masten voor antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes	15
masten voor antennes ten behoeve van telecommunicatie, zijnde schotelantennes	6
speelvoorzieningen	6
overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde	3

#### § 20.1.4.2.4 Geluid door infrastructuur en industrie

##### **Artikel 20.35 (waar deze paragraaf geldt)**

Deze paragraaf is van toepassing op het functiegebied 'Lagebiezen 4-10'.

##### **Artikel 20.36 (toepassingsbereik)**

Deze paragraaf is van toepassing op het toelaten van een nieuwe woning.

##### **Artikel 20.37 (specifieke beoordelingsregel geluid)**

Een nieuwe woning wordt alleen toegelaten als een woning over ten minste één geluidluwe gevel en buitenruimte beschikt waar het geluid door gemeentewegen niet meer is dan 53 L<sub>den</sub>.

##### **Artikel 20.38 (gezamenlijke geluid)**

Het gezamenlijke geluid als bedoeld in artikel 5.78ad van het Besluit kwaliteit leefomgeving is de waarde als opgenomen in bijlage III van het 'Akoestisch onderzoek wegverkeer Lagebiezen 4 - 6 te IJsselstein' d.d. 3 juli 2025.

#### § 20.1.4.2.5 Archeologie

##### **Artikel 20.39 (toepassingsbereik)**

Deze paragraaf gaat over de verplichting onderzoek te doen naar de archeologische waarde zoals bedoeld in artikel 20.48 en de beoordeling van de bouwactiviteit met het oog op het behoud van die archeologische waarde zoals bedoeld in artikel 20.49.

##### **Artikel 20.40 (archeologische beleidszone 3)**

- 1 Dit artikel is van toepassing op de 'archeologische beleidszone 3'.
- 2 Vrijgesteld van archeologisch onderzoek zijn bouwwerken die:
  - a. een oppervlakte hebben van 100 m<sup>2</sup> of minder; of
  - b. de bodem verstoren tot een diepte van 30 cm of minder.

#### **AFDELING 20.1.5 AANLEGACTIVITEITEN**

##### § 20.1.5.1 GENERIEKE BEPALINGEN

##### **Artikel 20.41 (aanwijzing activiteiten)**

- 1 Deze afdeling gaat over het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
- 2 Deze afdeling gaat niet over werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het bouwen van een bouwwerk.

##### **Artikel 20.42 (oogmerken)**

De regels over aanlegactiviteiten in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

- a. een goede ruimtelijke ordening;
- b. een goed woon- en leefklimaat;
- c. een doelmatig en duurzaam gebruik van de ruimte;
- d. een hoge belevingskwaliteit van de leefomgeving;
- e. het beschermen van cultureel erfgoed;
- f. het voorkomen en beperken van hinder;
- g. het beschermen van de gezondheid;
- h. het waarborgen van de veiligheid.

##### **Artikel 20.43 (aanvraagvereisten omgevingsvergunning)**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in deze afdeling worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. informatie over:
  1. de te gebruiken materialen;
  2. de mate waarin sprake is van afvoer van grond naar een andere locatie;
  3. de aanwezigheid van obstakels die in de weg staan aan het verrichten van de activiteit; en
  4. een gemaatvoerde tekening van werkzaamheden, zoals de diepte (van de fundering) en, indien van toepassing, een palenplan; en
- b. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

#### § 20.1.5.2 WERKEN EN WERKZAAMHEDEN IN ARCHEOLOGISCHE BELEIDSZONES

##### § 20.1.5.2.1 Algemene bepalingen

#### **Artikel 20.44 (waar deze paragraaf geldt)**

Deze paragraaf is van toepassing in de beleidszones archeologie.

#### **Artikel 20.45 (specifiek oogmerk)**

De regels over aanlegactiviteiten in deze paragraaf zijn specifiek gesteld met het oog op de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

#### **Artikel 20.46 (aanwijzing activiteiten)**

Deze paragraaf gaat over de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en saneren;
- b. het ophogen van gronden met een hoogte van ten minste 1 m;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het verwijderen van ondergrondse fundamenteën en het verwijderen of uittrekken van heipalen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### **Artikel 20.47 (vergunningplicht)**

- 1 Het is verboden zonder omgevingsvergunning de activiteiten bedoeld in artikel 20.46 te verrichten.
- 2 Het verbod bedoeld in het eerste lid geldt niet voor:
  - a. werken en werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit artikel reeds in uitvoering zijn;
  - b. werken en werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
  - c. werken en werkzaamheden die voldoen aan de kenmerken zoals bepaald in § 20.1.5.2.2.

#### **Artikel 20.48 (specificatie aanvraagvereisten archeologie)**

Tot de gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 20.43 behoort in elk geval een rapport waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

#### **Artikel 20.49 (beoordelingsregels)**

- 1 De werken en werkzaamheden worden alleen toegelaten als:
  - a. de archeologische waarde niet wordt geschaad;
  - b. mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden als bedoeld in artikel 20.50.
- 2 De archeologische waarde als bedoeld in het eerste lid staat beschreven in het rapport bedoeld in artikel 20.48.
- 3 Bij de beoordeling of wordt voldaan aan de voorwaarden bedoeld in het eerste lid, wordt rekening gehouden met het rapport bedoeld in artikel 20.48.

### **Artikel 20.50 (vergunningvoorschrift)**

Aan een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 20.49, eerste lid, onder b worden in ieder geval voorschriften verbonden met het oog op het voorkomen van mogelijke schade aan de archeologische waarde. Deze voorschriften kunnen gericht zijn op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.

#### § 20.1.5.2.2 Bepalingen per archeologische beleidszone

### **Artikel 20.51 (archeologische beleidszone 3)**

- 1 Dit artikel is van toepassing in 'archeologische beleidszone 3'.
- 2 Vrijgesteld van archeologisch onderzoek zijn werken en werkzaamheden die:
  - a. een oppervlakte hebben van 100 m<sup>2</sup> of minder; of
  - b. de bodem verstoren tot een diepte van 30 cm of minder.

#### § 20.1.5.3 AANLEG OF WIJZIGING VAN DE OPENBARE BUITENRUIMTE LAGEBIEZEN 4-10

### **Artikel 20.52 (toepassingsbereik)**

Deze paragraaf is van toepassing op de openbare buitenruimte in het functiegebied 'Lagebiezen 4-10'.

### **Artikel 20.53 (specifiek oogmerk)**

De regels over aanlegactiviteiten in deze paragraaf zijn specifiek gesteld met het oog op het bevorderen van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit en het beschermen van de gezondheid.

### **Artikel 20.54 (aanwijzing activiteiten)**

Deze paragraaf gaat over de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. het aanleggen of wijzigen van wegen en paden;
- b. het aanleggen of wijzigen van parkeervoorzieningen;
- c. het aanleggen of wijzigen van watergangen;
- d. het aanleggen of wijzigen van groenvoorzieningen.

### **Artikel 20.55 (vergunningplicht)**

- 1 Het is verboden zonder omgevingsvergunning de activiteiten bedoeld in artikel 20.54 te verrichten.
- 2 Het verbod bedoeld in het eerste lid geldt niet voor:
  - a. werken en werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit artikel reeds in uitvoering zijn;
  - b. werken en werkzaamheden die normaal onderhoud betreffen.

### **Artikel 20.56 (beoordelingsregels)**

De werken en werkzaamheden worden alleen toegelaten als die in overeenstemming zijn met de Integrale Visie Openbare Ruimte, het Handboek Inrichting Openbare Ruimte en de Nota van Uitgangspunten 'Lagebiezen - IJsselstein'.

## **AFDELING 20.1.6 NORMEN MET BETREKKING TOT FYSIEKE LEEFOMGEVING**

### § 20.1.6.1 ALGEMENE BEPALINGEN

### **Artikel 20.57 (toepassingsbereik)**

Deze afdeling is van toepassing op het bebouwen en gebruiken van gronden.

#### § 20.1.6.2 PARKEREN

### **Artikel 20.58 (specifieke zorgplicht parkeren)**

- 1 Degene die een bouwactiviteit of gebruiksactiviteit verricht, voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen ten behoeve van de te verrichten activiteit.
- 2 De plicht als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat locaties slechts worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

### **Artikel 20.59 (maatwerk- en vergunningvoorschriften)**

- 1 Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld of een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet kan aan een omgevingsvergunning worden verbonden over artikel 20.58.
- 2 Met een maatwerkvoorschrift of een vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de eis in artikel 20.58, tweede lid, mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving.
- 3 Bij het stellen van maatwerkvoorschriften of het verbinden van voorschriften aan de omgevingsvergunning neemt het bevoegd gezag het 'Nota Parkeernormen 2026 Gemeente IJsselstein' of diens rechtsopvolger in acht.
- 4 Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning als bedoeld in deze titel kan worden verbonden.

## **AFDELING 20.1.7 OVERGANGSRECHT**

### **§ 20.1.7.1 ALGEMENE BEPALINGEN**

#### **Artikel 20.60 (nieuwe vergunningplicht)**

Als een activiteit zonder ontheffing of vergunning onafgebroken rechtmatig is verricht en als gevolg van een wijziging van dit omgevingsplan voor die activiteit een verbod als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet van toepassing wordt, geldt voor die activiteit bij de inwerkingtreding van die wijziging van het omgevingsplan een omgevingsvergunning van rechtswege, mits die activiteit naar aard en omvang niet verschilt van de activiteit zoals die werd verricht voor de inwerkingtreding van die wijziging van het omgevingsplan.

### **§ 20.1.7.2 GEBRUIKSACTIVITEITEN**

#### **Artikel 20.61 (overgangsrecht gebruik)**

- 1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat als gevolg van een wijziging van het omgevingsplan is strijdig met het plan en bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van die wijziging, mag worden voortgezet.
- 2 Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip als bedoeld in het eerste lid voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan zoals dat luidde voorafgaand aan het tijdstip als bedoeld in het eerste lid, met inbegrip van de overgangsbepalingen van dat plan.

### **§ 20.1.7.3 BOUWWERKEN**

#### **Artikel 20.62 (overgangsrecht bouwwerken)**

- 1 Een bouwwerk dat als gevolg van een wijziging van het omgevingsplan afwijkt van het plan en op het tijdstip van inwerkingtreding van die wijziging aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het tenietgaan als gevolg van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip bedoeld in het eerste lid, maar die zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het omgevingsplan zoals dat luidde voorafgaand aan het tijdstip als bedoeld in het eerste lid, met inbegrip van de overgangsbepalingen van dat plan.

B

Na bijlage I wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

## **Bijlage II Overzicht informatie objecten**

### **Overzicht Informatie objecten**

<u>Archeologische beleidszone</u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0353/2026/gebiedsaanwijzing_325b89a4553d438e9081952dd3239f5a/nld@2026-06-10;1</a></u>
<u>Bouwvlakken - LB</u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0353/2026/locatie-groep_a2f70fcc6a06479c918787a1306b2ef0/nld@2026-06-10;1</a></u>
<u>Lagebiezen 4-10</u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0353/2026/locatie-groep_a77f616a4f57448e8f7af115a20e9007/nld@2026-06-10;1</a></u>
<u>Maatschappelijk - LB</u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0353/2026/locatie-groep_2c17ff8a68d94cb9b594e4fee7e87230/nld@2026-06-10;1</a></u>
<u>Parkeervoorzieningen - LB</u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0353/2026/locatie-groep_1e9500b94e524abaaae371409668e3b2/nld@2026-06-10;1</a></u>
<u>Woongebied - LB</u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0353/2026/locatie-groep_a89b2365bda34e0d9f0b70af7172cb5c/nld@2026-06-10;1</a></u>

C

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **BIJLAGE I BIJ ARTIKEL 1.1, TWEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN**

In Bijlage I bij artikel 1.1 van dit omgevingsplan zijn in aanvulling op de begrippen van de Omgevingswet, de AMvB's en de Omgevingsregeling de overige begripsbepalingen opgenomen die nog nodig zijn. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

In Bijlage I bij artikel 1.1 van dit omgevingsplan zijn in aanvulling op de begrippen van de Omgevingswet, de AMvB's en de Omgevingsregeling de overige begripsbepalingen opgenomen die nog nodig zijn. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

#### *Activiteitenbesluit-bedrijventerrein*

Het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein is opgenomen omdat in artikel 22.63, tweede lid, voor gevoelige objecten die op een Activiteitenbesluit-bedrijventerrein zijn gelegen, hogere geluidswaarden zijn vastgesteld. In de definitie van het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein wordt aangesloten bij geldende omgevingsplannen. Het komt vaak voor dat een omgevingsplan dat (in het tijdelijke deel) een bedrijventerrein aanduidt, meer bestemmingen omvat dan alleen bedrijfsbestemmingen. Zo kan een natuurgebied of landelijk gebied deel uitmaken van een gebied dat in een omgevingsplan is begrensd door een grens die een bedrijventerrein aanduidt. Het is niet de bedoeling dat de hogere waarden ook in die gebieden gelden. Anderzijds kan het voorkomen dat er één of enkele percelen zijn met een andere bestemming dan een bedrijfsbestemming, die omsloten zijn door percelen met bedrijfsbestemmingen. Voor die percelen, bijvoorbeeld een burgerwoning op het bedrijventerrein, zijn de hogere waarden wel van toepassing. Om die reden wordt het begrip beperkt tot een cluster percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen. Opgemerkt wordt dat in het nieuwe stelsel de term «bedrijventerrein» zonder definitie wordt gehanteerd.

Deze regel moet worden overgezet van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan naar het nieuwe deel van dit omgevingsplan. In het nieuwe deel wordt concreet aangeduid voor welke locaties de hogere waarde geldt. Er kan dan geen gebruik meer gemaakt worden van het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein.

### *concentratiegebied geurhinder en veehouderij*

Het begrip «*concentratiegebied geurhinder en veehouderij*» voor in de paragraaf over geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden, in dierenverblijven.

Als een gemeente in een geurverordening een concentratiegebied heeft aangewezen, dan wordt deze verordening na inwerkingtreding van de Omgevingswet op grond van artikel 4.6, eerste lid, onder e van de Invoeringswet Omgevingswet van rechtswege onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten op grond van artikel 5.108 van het Bkl de bevoegdheid om in het omgevingsplan één of meerdere concentratiegebieden aan te wijzen. Bestaande concentratiegebieden geurhinder en veehouderij moeten in de transitieperiode overgezet worden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

### *distributienet voor warmte*

Dit begrip is gedefinieerd als «collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater». Onder dit distributienet valt dus zowel een stadsverwarmingssysteem als een «klein» wijk- of buurtverwarmingssysteem. Voor de definitie is voor zover mogelijk aansluiting gezocht bij de begripsomschrijving zoals deze is opgenomen in NVN 7125 van april 2011.

### *geurgevoelig object*

Om geen te groot gat te laten vallen op moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt er voor geur in de omgevingsplanregels van rijkswege uitgegaan van de begrippen uit de ingetrokken regelgeving.

Onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en de voormalige Wet geurhinder en veehouderij was de groep objecten die beschermd werden tegen geurhinder, anders dan de groep geurgevoelige gebouwen die beschermd worden op grond van en gedefinieerd zijn in het Bkl. Aan de ene kant is het begrip geurgevoelig object breder dan het begrip geurgevoelig gebouw: onder het begrip geurgevoelig object vallen alle locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen. Onder geurgevoelig gebouw op grond van artikel 5.91 van het Bkl vallen kort gezegd alleen gebouwen met een woon-, onderwijs-, of gezondheidszorg- of kinderopvangfunctie. Onder het begrip geurgevoelig object, valt dus ook het begrip geurgevoelig gebouw. Overigens biedt het vierde lid van artikel 5.91 van het Bkl wel de mogelijkheid om in dit omgevingsplan ook andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aan te wijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen.

Aan de andere kant is het begrip geurgevoelig object smaller dan het begrip geurgevoelig gebouw. Onder het begrip geurgevoelig gebouw, wordt ook verstaan: een gebouw dat nog niet aanwezig is maar op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gerealiseerd.

Soms is er voor bestaande of nieuwe situaties wel al bewust verwezen naar een geurgevoelig gebouw, zoals bedoeld in het Bkl.

### *gezoneerd industrieterrein*

Onder de voormalige Wet geluidhinder gold een geluidzone rondom bepaalde industrieterreinen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt deze systematiek van zones. In plaats daarvan worden bij omgevingsplan geluidproductieplafonds – als omgevingswaarde – vastgesteld rondom bepaalde industrieterreinen. Het begrip gezoneerd industrieterrein komt dus niet meer voor in de Omgevingswet.

Voor de omgevingsplanregels van rijkswege is het van belang dat er geen wijziging optreedt in de rechtspositie van bedrijven op het gezoneerde industrieterrein en in de bescherming ten opzichte van van de geluidgevoelige objecten daaromheen zoals woningen. Daarom is het begrip gezoneerd industrieterrein nog wel relevant.

De begripsbepaling verwijst naar de betekenis die onder de voormalige Wet geluidhinder aan een gezoneerd industrieterrein werd gegeven. Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat het begrip gezoneerd industrieterrein enkel in het omgevingsplan is opgenomen om de bestaande rechtsposities ongewijzigd te handhaven, en dat niet is bedoeld om een inhoudelijke wijziging van het begrip door te voeren.

### *straatpeil*

Het begrip straatpeil was voorheen opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Deze definitie is destijds ontleend aan de definitie van dat begrip zoals opgenomen in de Modelbouwverordening van de VNG.

### *warmteplan*

Het begrip «warmteplan» is gedefinieerd als besluit van de gemeenteraad, inzake de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor die periode de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen. Waarbij moet worden uitgegaan van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet. Het warmteplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld voor een periode van ten hoogste 10 jaar.

Daarna moet in ieder geval een nieuw warmteplan worden vastgesteld. Als de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, kan de gemeenteraad het plan wijzigen (tussentijds een nieuw plan vaststellen of het plan aanpassen). Dit zou het geval kunnen zijn wanneer over de energiezuinigheids- en/of milieuprestatie van het warmtenet actuele gegevens beschikbaar zijn gekomen, die substantieel afwijken van de aan het vastgestelde warmteplan ten grondslag liggende gegevens, of wanneer de bouwopgave in het warmteplangebied in de loop der tijd dusdanig wijzigt dat dit gevolgen heeft voor het geplande aantal aansluitingen op het warmtenet. Uit de samenhang met artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte» volgt dat een warmteplan kan worden vastgesteld door gemeenten die tot aanleg van een nieuw distributienet willen overgaan. Wanneer een gemeente in verschillende gebieden tot aanleg van warmtenetten wil overgaan, moet het warmteplan per distributienet worden vastgesteld. Het gebied moet in het warmteplan zo nauwkeurig mogelijk worden afgebakend, bijvoorbeeld door een van het warmteplan deel uitmakende plankaart. In het warmteplan moet het geplande aantal aansluitingen op het distributienet worden aangegeven. Dat is van belang omdat de aansluitplicht op grond van artikel 22.10, eerste lid, onder a, niet meer van toepassing is op in het warmteplangebied te bouwen bouwwerken wanneer het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen daadwerkelijk is bereikt. Dit wordt beoordeeld op het moment van het indienen van de aanvraag om een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een bouwwerk. Als aan het geplande aantal aansluitingen is voldaan, is vrijwillige aansluiting niet uitgesloten. In de fase dat het geplande aantal aansluitingen nog niet is bereikt, geldt de aansluitplicht overigens ook wanneer het definitieve distributienet nog niet gereed is en bouwwerken tijdelijk collectief van warmte worden voorzien door transport van in hulpketels opgewekte warmte totdat de definitieve infrastructuur gereed is.

In het warmteplan moet de te bereiken mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu van de aansluiting op het distributienet voor warmte, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, worden aangegeven. Het gaat daarbij om de mate die bereikt wordt wanneer het in het warmteplan aangegeven aantal aansluitingen op dat distributienet is bereikt. Deze mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu moet duidelijk zijn aangegeven, bijvoorbeeld aan de hand van getallen voor CO<sub>2</sub> en NO<sub>x</sub>, zodat eenvoudig kan worden getoetst of sprake is van een aansluiting op het warmtenet gelijkwaardige oplossing.

De gemeenteraad is bevoegd het warmteplan vast te stellen. Hiermee is zeker gesteld dat de te maken gemeentelijke keuzen over de aanleg van warmtenetten in een gebied via een voor belanghebbenden transparant en democratisch gelegitimeerd proces tot stand komen. Voor het warmteplan gelden – als onderdeel van het omgevingsplan – geen specifieke inhoudelijke vereisten.

Als een gemeente geen warmteplan heeft vastgesteld of niet tijdig (binnen de afgesproken periode) opnieuw heeft vastgesteld, dan kan in die gemeente artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte» niet worden toegepast. In die gemeente kan op basis van vrijwilligheid worden aangesloten op het warmtenet. Zie ook de toelichting op het begrip *distributienet voor warmte* en de toelichting bij artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte».

## **Motivering**

I

Motivering WOP Lagebieden 4-10 IJsselstein

Bijlage 1. Nota van Uitgangspunten

Bijlage 2. Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 3. Archeologisch onderzoek

Bijlage 4. Bodemonderzoek 2021

Bijlage 5. Bodemonderzoek 2025

Bijlage 6. Quicksan natuur

Bijlage 7. Rapportage berekening stikstofdepositie

Bijlage 7a. Stikstofdepositie berekening Aanlegfase

Bijlage 7b. Stikstofdepositie berekening Gebruiksfase

Bijlage 8. Aanmeldnotitie Lagebieden 4-10

Bijlage 9. Reactienota zienswijzen