GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente IJsselstein

Nr. 479100
21 oktober
2026

Omgevingsplanwijziging Europakwartier-Oost

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 juli 2026, zaaknummer 385451.

Artikel I Wijzigingen in het omgevingsplan

Het omgevingsplan IJsselstein wordt gewijzigd zoals is aangegeven in 'bijlage A'.

Artikel II Vervallen planologische besluiten

Door dit besluit vervallen de delen van de bestemmingsplannen 'Noordoost', 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein' en 'Wooneenheden, premantelzorg en kruimelgevallen', voor zover die betrekking hebben op de bij dit besluit behorende /join/id/regdata/gm0353/2024/pons/nld@2026-11-18;1052.

Artikel III Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het definitieve besluit bekend is gemaakt.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 8 oktober 2026,

de griffier, Arnout J.O. van Kooij MMC

de voorzitter, Ester Weststeijn

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

Na titel 20.1 wordt een titel ingevoegd, luidende:

Titel 20.2 Europakwartier-Oost

AFDELING 20.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 20.63 Waar deze titel geldt

De regels van deze titel gelden in het gebied gebiedsontwikkeling Europakwartier-Oost, tenzij elders in deze titel is bepaald dat de regel slechts in een gedeelte van dat gebied van toepassing is.

Artikel 20.64 Begripsbepalingen

1 Begripsbepalingen die zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en 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 op titel 20.2.

2 In aanvulling op artikel 20.64, eerste lid, zijn de volgende begripsbepalingen ook van toepassing:

- bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 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:
  - een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen;
  - een bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners;
- huishouden: een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;
- 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 dit wijzigingsbesluit;
- voorgevel: de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt; en
- woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 20.65 Meetbepalingen

Bij de toepassing van de regels over gebiedsontwikkeling Europakwartier-Oost wordt als volgt gemeten:

a. afstanden: afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

b. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het straatpeil 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;

c. de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk: tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren;

d. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het straatpeil tot aan de van de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

e. 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;

f. 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; en

g. vloeroppervlakte: de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580.

Artikel 20.66 Oogmerken

De regels in deze titel over gebiedsontwikkeling Europakwartier-Oost zijn gesteld met het oog op:
a. een goed woon- en leefklimaat;
b. de bescherming en de verbetering van het leefmilieu;
c. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
d. het ontwikkelen van een duurzame woningvoorraad;
e. het beschermen van de gezondheid; en
f. het gebruik van bouwwerken.

AFDELING 20.2.2 Gebieden

§ 20.2.2.1 Gebiedstype Woongebied

Artikel 20.67 Aanwijzing en geometrische begrenzing

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing binnen het gebiedstype woongebied (EU-o).

Artikel 20.68 Normen met betrekking tot de fysieke leefomgeving

Binnen het gebiedstype woongebied (EU-o) gelden specifiek 'normen met betrekking tot de fysieke leefomgeving' uit § 20.2.3.1 (parkeren).

Artikel 20.69 Gebruiksactiviteiten

1 Alleen de volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan binnen het gebiedstype woongebied (EU-o):
   a. Wonen, zoals bedoeld in artikel 20.87, mits wordt voldaan aan de regels uit § 20.2.4.2;
   b. Uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, als bedoeld in artikel 20.93, mits wordt voldaan aan de regels uit § 20.2.4.3; en
   c. functioneel ondersteunende voorzieningen, ten behoeve van de toegestane activiteiten onder sub a en b van dit artikel, zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, afval(water)inzamelsystemen, geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en kunstwerken.

2 De volgende gebruiksactiviteiten worden niet verricht binnen het gebiedstype woongebied (EU-o):
   a. het gebruik van gebouwen en andere bouwwerken als seksinrichting;
   b. het opslaan van vuurwerk;
   c. milieubelastende activiteiten als bedoeld in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
   d. activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 20.70 Bouwactiviteiten

Het verrichten van bouwactiviteiten binnen het gebiedstype woongebied (EU-o) is toegestaan, mits wordt voldaan aan de regels in:
a. § 20.2.5.1 (algemene bepalingen, bouwactiviteiten);
b. § 20.2.5.2 (hoofdgebouwen);
c. § 20.2.5.3 (bijbehorende bouwwerken);
d. § 20.2.5.4.1 (bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wonen);
e. § 20.2.5.4.2 (bouwwerken, geen gebouwen zijnde, infrastructuur en openbare ruimte); en

f. § 20.2.5.5 (geluidgevoelige gebouwen).

Artikel 20.71 Verrichten van werken en werkzaamheden

Het verrichten van werken en werkzaamheden binnen het gebiedstype woongebied (EU-o) is toegestaan, mits wordt voldaan aan de regels in:
a. § 20.2.7.1 (algemene bepalingen, verrichten werken en werkzaamheden); en
b. § 20.2.7.2 (activiteiten met betrekking tot het aanleggen en in stand houden van infrastructuur en openbare ruimte).

§ 20.2.2.2 Gebiedstype Groen en Water

Artikel 20.72 Aanwijzing en geometrische begrenzing

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing binnen het gebiedstype groen en water (EU-o).

Artikel 20.73 Gebruiksactiviteiten

Alleen de volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan binnen het gebiedstype groen en water (EU-o):
a. Het gebruiken van gronden voor groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen; en
b. functioneel ondersteunende voorzieningen, ten behoeve van de toegestane activiteiten onder sub a van dit artikel, zoals voet- en fietspaden, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, afval(water)inzamelsystemen, geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen, speelvoorzieningen en kunstwerken.

Artikel 20.74 Bouwactiviteiten

Het verrichten van bouwactiviteiten binnen het gebiedstype groen en water (EU-o) is toegestaan, mits wordt voldaan aan de regels in:
a. § 20.2.5.1 (algemene bepalingen, bouwactiviteiten); en
b. § 20.2.5.4.3 (bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groen en water).

Artikel 20.75 Verrichten van werken en werkzaamheden

Het verrichten van werken en werkzaamheden binnen het gebiedstype groen en water (EU-o) is toegestaan, mits wordt voldaan aan de regels in:
a. § 20.2.7.1 (algemene bepalingen, verrichten van werken en werkzaamheden); en
b. § 20.2.7.3 (activiteiten met betrekking tot het aanleggen en in stand houden van groen en water).

§ 20.2.2.3 Restrictiegebied Archeologie

Artikel 20.76 Aanwijzing en geometrische begrenzing

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing binnen het restrictiegebied archeologie (EU-o).

Artikel 20.77 Bouwactiviteiten

Het verrichten van bouwactiviteiten binnen het restrictiegebied archeologie (EU-o) is toegestaan, mits wordt voldaan aan de regels in:
a. § 20.2.5.1 (algemene bepalingen, bouwregels); en
b. § 20.2.5.6 (bouwregels, restrictiegebied Archeologie).

Artikel 20.78 Sloopactiviteiten

Het verrichten van sloopactiviteiten binnen het restrictiegebied archeologie (EU-o) is toegestaan, mits wordt voldaan aan de regels in § 20.2.6.2 (sloopactiviteiten, restrictiegebied Archeologie).

Artikel 20.79 Verrichten van werken en werkzaamheden

Het verrichten van werken en werkzaamheden binnen het restrictiegebied archeologie (EU-o) is toegestaan, mits wordt voldaan aan de regels in:
a. § 20.2.7.1 (algemene bepalingen, verrichten van werken en werkzaamheden); en

b. § 20.2.7.4 (verrichten van werken en werkzaamheden, restrictiegebied Archeologie).

§ 20.2.2.4 Boringsvrije zone

Artikel 20.80 Aanwijzing en geometrische begrenzing

Het plangebied gebiedsontwikkeling Europakwartier-Oost valt binnen een door de provincie aangewezen boringsvrije zone vanwege het grondwaterbeschermingsgebied Nieuwegein.

Artikel 20.81 Provinciale regels van toepassing

Met het oog op de bescherming van de drinkwaterwinning Nieuwegein, zijn de provinciale regels ten aanzien van de boringsvrije zone van toepassing in het plangebied gebiedsontwikkeling Europakwartier-Oost.

AFDELING 20.2.3 Normen met betrekking tot de fysieke leefomgeving

§ 20.2.3.1 Parkeren

Artikel 20.82 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het bebouwen en benutten van gronden in het gebiedstype woongebied (EU-o) ten behoeve van parkeren.

Artikel 20.83 Voorzien in voldoende parkeergelegenheid - specifieke zorgplicht

1 Degene die een bouwactiviteit of gebruiksactiviteit verricht, voorziet in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de te verrichten activiteit.

2 De plicht, als bedoeld in artikel 20.83, 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 20.84 Maatwerk- en vergunningvoorschriften

1 Een maatwerkvoorschrift of een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet, kan worden gesteld dan wel aan een omgevingsvergunning als bedoeld in deze titel worden verbonden, over artikel 20.83.

2 Met een maatwerkvoorschrift of een vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de eis in artikel 20.83, 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 college de beleidsregel 'Nota Parkeernormen 2026, gemeente IJsselstein' of diens rechtsopvolger in acht.

4 In afwijking van artikel 20.84, derde lid kan het college bij het stellen van maatwerkvoorschriften of het verbinden van voorschriften aan de omgevingsvergunning afwijken van de genoemde beleidsregel:
   a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
   b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeervoorzieningen wordt voorzien.

5 Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning, als bedoeld in deze titel, kan worden verbonden.

AFDELING 20.2.4 Gebruiksactiviteiten

§ 20.2.4.1 Algemene bepalingen

Artikel 20.85 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over het gebruiken van gronden en bouwwerken in het plangebied gebiedsontwikkeling Europakwartier-Oost.

§ 20.2.4.2 Woonactiviteiten

Artikel 20.86 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op woonactiviteiten in het gebied wonen (EU-o).

Artikel 20.87 Aanwijzing activiteit

Als woonactiviteit wordt aangewezen het wonen in een woning.

Artikel 20.88 Gebruiksregels woonactiviteiten - algemene regels

Woonactiviteiten in het gebied wonen (EU-o) moeten voldoen aan de volgende regels:

a. het is verboden een woning te splitsen in meerdere woningen;

b. het is verboden bergingen en/of bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen;

c. de verhuur van kamers in woningen en/of bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan;

d. in één woning woont slechts één huishouden; en

e. voor de toepassing van deze regels geldt als één huishouden ook een huishouden dat mantelzorg of premantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van (pre)mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.

Artikel 20.89 Aanvulling gebruiksregels woonactiviteiten, fase 1 - algemene regels

1 In het gebied fase 1 (EU-o) gelden, in aanvulling op het bepaalde in artikel 20.88, de volgende regels:

a. er mogen maximaal 42 woningen worden gerealiseerd;

b. een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners is toegestaan; en

c. inpandige bergingen en scootmobielstallingen zijn toegestaan.

2 In aanvulling op artikel 20.89, eerste lid, onder a, geldt:

a. dat in fase 1 (EU-o) de woningen worden gerealiseerd als sociale huurwoningen, als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

b. de doelgroep voor de sociale huurwoningen, als bedoeld onder a van dit lid, is huishoudens met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015; en

c. de woningen, als bedoeld onder a van dit lid, worden voor ten minste vijftien jaar in stand gehouden na ingebruikname.

Artikel 20.90 Aanvulling gebruiksregels woonactiviteiten, fase 2 - algemene regels

In het gebied fase 2 (EU-o) geldt, in aanvulling op artikel 20.88, de bepaling dat er maximaal 80 woningen mogen worden gerealiseerd.

Artikel 20.91 Aanvulling gebruiksregels woonactiviteiten, fase 3 - algemene regels

In het gebied fase 3 (EU-o) geldt, in aanvulling op artikel 20.88, de bepaling dat er maximaal 12 woningen mogen worden gerealiseerd.

§ 20.2.4.3 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Artikel 20.92 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten binnen het gebied wonen (EU-o).

Artikel 20.93 Aanwijzing activiteit

1 Als aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden aangewezen:

a. het in of bij een woning beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied; of
b. het in een (gedeelte) van een woning voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

2 Als niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt aangewezen een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publieksgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

3 Als publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt aangewezen een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan.

Artikel 20.94 Gebruiksregels niet publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten - algemene regels

Een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, als bedoeld in artikel 20.93, tweede lid, is toegestaan in het gebied wonen (EU-o), mits wordt voldaan aan de volgende regels:
a. het beroep of bedrijf aan huis wordt door de bewoner zelf uitgeoefend;
b. het beroep of bedrijf aan huis wordt in de woonruimte of in een bijbehorend bouwwerk bij de woonruimte uitgeoefend;
c. de oppervlakte waarop het beroep of bedrijf aan huis wordt uitgeoefend, is ten hoogste 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m^2;
d. de gebruiksactiviteiten, behorende bij het beroep of bedrijf aan huis, passen qua aard, omvang en uitstraling in de woonomgeving;
e. de gebruiksactiviteiten, behorende bij het beroep of bedrijf aan huis, worden uitsluitend uitgeoefend in de dagperiode tussen 07.00-19.00 uur; en
f. er is geen sprake van reclame-uitingen.

Artikel 20.95 Gebruiksregels publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten - vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, als bedoeld in artikel 20.93, derde lid, uit te oefenen in het gebied wonen (EU-o).

Artikel 20.96 Gebruiksregels publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 20.95, kan alleen worden verleend als wordt voldaan aan de volgende regels:
a. een beroep of bedrijf aan huis wordt door de bewoner zelf uitgeoefend;
b. het beroep of bedrijf aan huis wordt in de woonruimte of in een bijbehorend bouwwerk bij de woonruimte uitgeoefend;
c. de oppervlakte waarop het beroep of bedrijf aan huis wordt uitgeoefend, is ten hoogste 30% van de bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m^2;
d. er vinden geen detailhandel activiteiten plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit aan het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis;
e. de gebruiksactiviteiten, behorende bij het beroep of bedrijf aan huis, passen qua aard, omvang en uitstraling in de woonomgeving,
f. de gebruiksactiviteiten, behorende bij het beroep of bedrijf aan huis, worden uitsluitend uitgeoefend in de dagperiode tussen 07.00-19.00 uur; en
g. de gebruiksactiviteiten, behorende bij het beroep of bedrijf aan huis, leiden niet tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.

AFDELING 20.2.5 Bouwactiviteiten

§ 20.2.5.1 Algemene bepalingen

Artikel 20.97 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over het bouwen en in stand houden van bouwwerken in het plangebied gebiedsontwikkeling Europakwartier-Oost.

Artikel 20.98 Beoordelingsregels bouwwerken bij artikel 22.26

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 22.26, wordt alleen verleend als:
a. de activiteit niet in strijd is met de regels in AFDELING 20.2.5 (bouwactiviteiten); en
b. het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de ruimtelijke kwaliteit voor de betreffende ontwikkeling. Bij het beoordelen van de aanvraag dient de beleidsregel 'Beeldkwaliteitplan Europakwartier-Oost (2024)' in acht te worden genomen.

Artikel 20.99 Vergunningvoorschriften

Aan de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 22.26, kunnen in het belang van het beperken van de stikstofemissie als gevolg van de bouwwerkzaamheden voorschriften worden verbonden.

§ 20.2.5.2 Hoofdgebouwen

Artikel 20.100 Bouwregels (hoofd)gebouwen

Het bouwen van een (hoofd)gebouw is alleen toegestaan in het gebied wonen (EU-o), waarbij moet worden voldaan aan de regels in § 20.2.5.2.

Artikel 20.101 Bouwregels hoofdgebouwen, fase 1

Voor het bouwen van een hoofdgebouw in het gebied fase 1 (EU-o) gelden volgende regels:
a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 16 m; en
c. het dak van een hoofdgebouw is een plat dak.

Artikel 20.102 Bouwregels hoofdgebouwen, fase 2

Voor het bouwen van een hoofdgebouw in het gebied fase 2 (EU-o) gelden de volgende regels:
a. hoofdgebouwen mogen zowel gestapeld als grondgebonden worden gebouwd; en
b. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 21 m.

Artikel 20.103 Bouwregels hoofdgebouwen, fase 3

1 Het bouwen van een hoofdgebouw in het gebied fase 3 (EU-o) is alleen toegestaan binnen het bouwvlak - fase 3 (EU-o).

2 Voor het bouwen van een hoofdgebouw in het bouwvlak - fase 3 (EU-o) gelden de volgende regels:
   a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend als twee-onder-een-kap-woningen worden gebouwd;
   b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3 m;
   c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 m; en
   d. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 6,5 m.

3 In aanvulling op artikel 20.103, eerste lid en artikel 20.103, tweede lid, geldt dat in het gebied fase 3 (EU-o):
   a. de voorste perceelsgrens vormgegeven en in stand gehouden dient te worden door een groenblijvende haag van maximaal 1,2 m;
   b. de zijdelingse perceelsgrens, aansluitend op de openbare ruimte, vormgegeven en in stand gehouden dient te worden door een groen blijvende haag van maximaal 1,2 m vóór de voorgevellijn, en maximaal 2 m áchter de voorgevellijn.

Artikel 20.104 Bouwregels hoofdgebouwen - afwijkingsmogelijkheid

1 In afwijking van de aangegeven bouwmogelijkheden van hoofdgebouwen in § 20.2.5.2, kan de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 22.26, alsnog worden verleend mits:
   a. de afwijking van de aangegeven maten ten aanzien van de bouw- en goothoogten maximaal 10% betreft;
   b. dit in verband met het realiseren van de functie noodzakelijk is of indien door de afwijking een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met direct aangrenzende percelen en/of bouwwerken: en
   c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van het betreffende perceel als ook direct aangrenzende percelen en/of bouwwerken.

2 Deze afwijking, als bedoeld in artikel 20.104, eerste lid, mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van eerder met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakte afwijkingen.

§ 20.2.5.3 Bijbehorende bouwwerken

Artikel 20.105 Bouwregels bijbehorende bouwwerken, fase 1

Er mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd in het gebied fase 1 (EU-o).

Artikel 20.106 Bouwregels bijbehorende bouwwerken, fase 2

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het gebied fase 2 (EU-o) gelden de volgende regels:
a. bij gestapelde woningen mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken mogen alleen worden gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 2 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
c. de breedte van bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag maximaal de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw bedragen;
d. het zij- en achtererf mag niet voor meer dan 50% worden bebouwd;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 m; en
f. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m.

Artikel 20.107 Bouwregels bijbehorende bouwwerken, fase 3

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het gebied fase 3 (EU-o) gelden de volgende regels:
a. bijbehorende bouwwerken mogen alleen worden gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 2 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
b. de diepte van bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw, maximaal 4 m bedragen;
c. de breedte van bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag maximaal de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw bedragen;
d. de breedte van bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 60% van de oorspronkelijke breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
e. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 1 m;
f. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op het zij- en achtererf bedraagt maximaal 50 m^2, waarbij geldt dat het zij- en achtererf niet voor meer dan 50% mag worden bebouwd;
g. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, indien meer dan 3 m, + 0,25 m; en
h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m bedragen, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 4,5 m.

§ 20.2.5.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

§ 20.2.5.4.1 Wonen

Artikel 20.108 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde, fase 1-3

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het gebied wonen (EU-o) gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van de woning bedraagt maximaal 1,2 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt maximaal 2 m; en
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m.

§ 20.2.5.4.2 Infrastructuur en openbare ruimte

Artikel 20.109 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen het gebied infrastructuur en openbare ruimte (EU-o) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:
a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 m;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 5 m;
c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 4 m;
d. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m en het oppervlak bedraagt maximaal 15 m^2; en
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m.

§ 20.2.5.4.3 Groen en water

Artikel 20.110 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

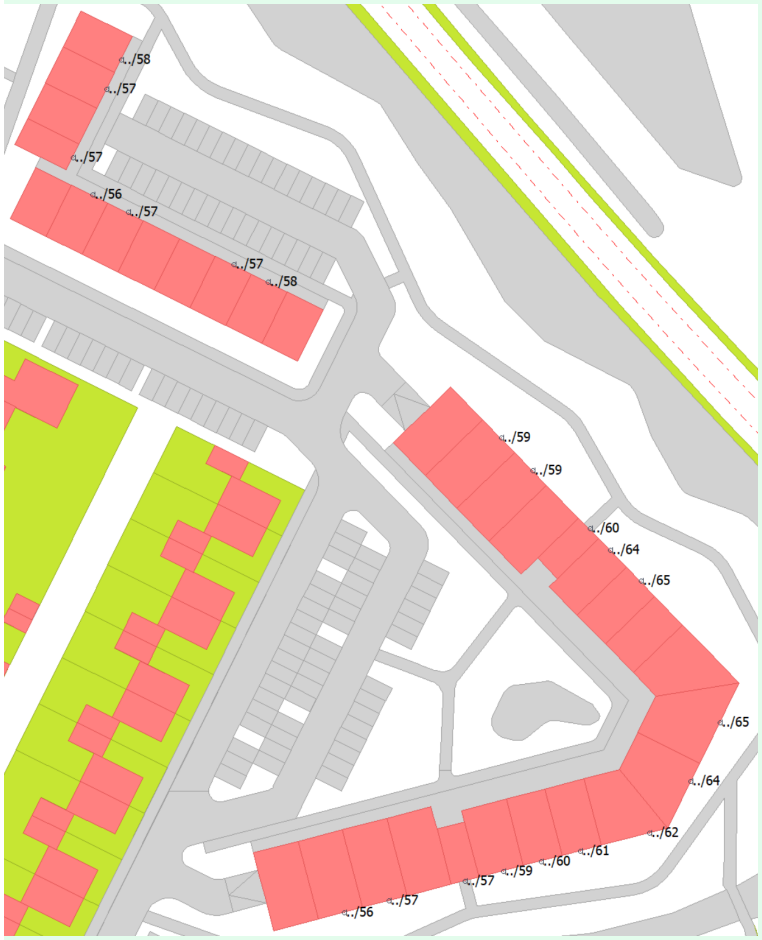
Binnen het gebiedstype groen en water (EU-o) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:
a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 m;
b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 4 m;
c. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m en het oppervlak bedraagt maximaal 15 m^2; en
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste maximaal 2 m.

§ 20.2.5.5 Geluidgevoelige gebouwen

Artikel 20.111 Bouwregels geluidgevoelige gebouwen

Voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw binnen het gebied wonen (EU-o) gelden de volgende regels:
a. iedere woning dient te beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte waar het geluid niet hoger is dan de standaardwaarde zoals genoemd in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving, dan wel (voor de N210) de voorkeurswaarde van 48dB zoals genoemd in de voormalige Wet geluidhinder;
b. per woning dienen zoveel mogelijk verblijfsruimten, maar in ieder geval minimaal een (hoofd)slaapkamer, aan de geluidluwe zijde te zijn gesitueerd;
c. indien het bepaalde onder a niet mogelijk is moet door het toepassen en in stand houden van (bouwkundige) maatregelen een geluidluwe gevel of geveldeel ter plaatse van te openen ramen en een geluidluwe (gemeenschappelijke) buitenruimte worden gerealiseerd;
d. wanneer de berekende geluidbelasting meer bedraagt dan de grenswaarde van 60 dB van de Rijksweg dient:
    1. een uitwendige scheidingsconstructie te worden toegepast die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang; of
    2. het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger te zijn dan de grenswaarde;
e. de gezamenlijke geluidbelasting bedraagt de waarden zoals vastgelegd in afbeelding 20.1; en
f. op locaties waar het gezamenlijk geluid niet zoals genoemd onder d is vastgelegd, gelden voor het geluid de standaardwaarden zoals vastgelegd in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Afbeelding 20.1: Vastlegging gezamenlijke geluidsbelasting - Europakwartier-Oost (EU-o)



KuiperCompagnons, 2026

§ 20.2.5.6 Restrictiegebied Archeologie

Artikel 20.112 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van bouwwerken in het restrictiegebied archeologie (EU-o).

Artikel 20.113 Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het behoud van archeologische waarden ter plaatse van het restrictiegebied archeologie (EU-o).

Artikel 20.114 Bouwregels, restrictiegebied Archeologie

1 Voor de bouwactiviteiten gelden de volgende regels:
- a. uit het bij de aanvraag gevoegde rapport moet blijken dat er op de locatie van de activiteit geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. door het college van burgemeester en wethouders moeten worden beoordeeld dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de archeologische waarden moeten behouden kunnen worden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

2 Bij de beslissing op de aanvraag wordt rekening gehouden met het beginsel van het behoud van archeologische waarden, bij voorkeur in situ.

3 Bij de beslissing op de aanvraag wordt advies ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

Artikel 20.115 Bouwregels niet van toepassing, restrictiegebied Archeologie

Artikel 20.114 is niet van toepassing als:

a. sprake is van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte op of onder het maaiveld niet wordt uitgebreid en waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. als het bouwen plaatsvindt zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en:
    1. zonder heipalen; of
    2. met heipalen, als de totale verstoring door heipalen niet meer dan 2% van de oppervlakte van het bouwwerk bedraagt, en de afstand tussen de rijen heipalen tenminste 4 m bedraagt.

Artikel 20.116 Bouwactiviteit, restrictiegebied Archeologie - aanvullende indieningsvereisten

In aanvulling op artikel 22.35 geldt dat de gegevens en bescheiden, als bedoel in sub k van dat artikel, in elk geval betreffen:

a. een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld door middel van een proefsleuvenonderzoek of proefputtenonderzoek;
b. een bestek of werkomschrijving met bijbehorende tekeningen;
c. funderingstekeningen inclusief palenplan en voorzien van volledige maatvoering;
d. een rapport waarin de gevolgen van de activiteit voor de archeologische waarden in voldoende mate inzichtelijk zijn gemaakt;
e. het proefsleuvenonderzoek, als bedoeld onder sub a, of opgraving dient te zijn uitgevoerd aan de hand van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen voor het proefsleuvenonderzoek of de opgraving;
f. als sprake is van zichtbare archeologische waarden: overzichtsfoto's van de bestaande situatie en plantekeningen van de nieuwe toestand; en
g. als sprake is van (te verwachten) archeologische waarden onderwater: een vlakdekkende hoge resolutie sonaropname van de waterbodem en ultrahoge resolutie sonaropnamen van details.

Artikel 20.117 Bouwactiviteit, restrictiegebied Archeologie - vergunningvoorschriften

Aan de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 22.26, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval voorschriften worden verbonden, die inhouden een plicht tot:

a. het nemen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in situ kunnen worden behouden;
b. het verrichten van opgravingen als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd archeologisch programma van eisen;
c. het laten begeleiden van een activiteit die tot bodemverstoring leidt door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd archeologisch programma van eisen;
d. het binnen een bepaalde termijn starten van de werkzaamheden;
e. het vooraf melden van de start van de werkzaamheden;
f. het zo spoedig mogelijk schriftelijk melden van feiten of omstandigheden die van invloed zijn op de uitvoering van werkzaamheden in overeenstemming met de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften;
g. het tijdig voor aanvang van werkzaamheden bekend maken van de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften aan de opdrachtnemer van de werkzaamheden, onder wie mede begrepen een onderaannemer; en
h. het uitvoeren van de werkzaamheden in overeenstemming met de in de omgevingsvergunning genoemde versie van tekeningen of een programma van eisen.

Artikel 20.118 Bouwactiviteiten, restrictiegebied Archeologie - advies

Indien sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 22.26, is vereist, wint de aanvrager vooraf archeologisch advies in bij de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen archeologisch deskundige.

AFDELING 20.2.6 Sloopactiviteiten

§ 20.2.6.1 Algemene bepalingen

Artikel 20.119 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over het slopen van bouwwerken in het plangebied gebiedsontwikkeling Europakwartier-Oost.

§ 20.2.6.2 Restrictiegebied Archeologie

Artikel 20.120 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het slopen van bouwwerken in het restrictiegebied archeologie (EU-o).

Artikel 20.121 Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het behoud van archeologische waarden ter plaatse van het restrictiegebied archeologie (EU-o).

Artikel 20.122 Sloopactiviteit, restrictiegbied Archeologie - vergunningplicht

1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te slopen in het restrictiegebied archeologie (EU-o).

2 Het verbod, als bedoeld in artikel 20.122, eerste lid, geldt niet voor activiteiten die:
- a. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
- b. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wijziging van het omgevingsplan; of
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wijziging van het omgevingsplan.

Artikel 20.123 Sloopactiviteit, restrictiegebied Archeologie - beoordelingsregels

1 De omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 20.122, kan alleen worden verleend als:
- a. uit het bij de aanvraag gevoegde rapport blijkt dat er op de locatie van de activiteit geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de archeologische waarden naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet of niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

2 Bij de beslissing op de aanvraag wordt rekening gehouden met het beginsel van het behoud van archeologische waarden, bij voorkeur in situ.

3 Bij de beslissing op de aanvraag wordt advies ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

Artikel 20.124 Sloopactiviteit, restrictiegebied Archeologie - indieningsvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 20.122, worden in elk geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
- a. een rapport waarin de archeologische waarde van de bodem onder het te slopen bouwwerk in voldoende mate is vastgesteld. Dit betreft een rapport van:
  1. een bureauonderzoek;
  2. zo nodig een booronderzoek;
- b. voor zover deze beschikbaar zijn: bestaande funderingstekeningen.

Artikel 20.125 Sloopactiviteit, restrictiegebied Archeologie - vergunningvoorschriften

Aan de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 20.122, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval voorschriften worden verbonden, die inhouden een plicht tot:

a. het nemen van technische maatregelen in de wijze van slopen waardoor archeologische waarden in situ kunnen worden behouden;
b. het verrichten van opgravingen als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd archeologisch programma van eisen;
c. het laten begeleiden van een activiteit die tot bodemverstoring leidt door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd archeologisch programma van eisen;
d. het binnen een bepaalde termijn starten van de werkzaamheden;
e. het vooraf melden van de start van de werkzaamheden;
f. het zo spoedig mogelijk schriftelijk melden van feiten of omstandigheden die van invloed zijn op de uitvoering van werkzaamheden in overeenstemming met de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften;
g. het tijdig voor aanvang van werkzaamheden bekend maken van de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften aan de opdrachtnemer van de werkzaamheden, onder wie mede begrepen een onderaannemer; en
h. het uitvoeren van de werkzaamheden in overeenstemming met de in de omgevingsvergunning genoemde versie van tekeningen of een programma van eisen.

Artikel 20.126 Sloopactiviteit, restrictiegebied Archeologie - advies

Indien sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 20.122, is vereist, wint de aanvrager vooraf archeologisch advies in bij de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen archeologisch deskundige.

AFDELING 20.2.7 Verrichten van werken en werkzaamheden

§ 20.2.7.1 Algemene bepalingen

Artikel 20.127 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over het verrichten van werken, geen gebouwwerk zijn, en werkzaamheden in het plangebied gebiedsontwikkeling Europakwartier-Oost.

§ 20.2.7.2 Activiteiten met betrekking tot het aanleggen en in stand houden van infrastructuur en openbare ruimte

Artikel 20.128 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het verrichten van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden binnen het gebied infrastructuur en openbare ruimte (EU-o).

Artikel 20.129 Aanleggen en in stand houden van infrastructuur en openbare ruimte - algemene regels

Toegelaten activiteiten binnen het gebied infrastructuur en openbare ruimte (EU-o) zijn uitsluitend het aanleggen en in stand houden van:
a. wegen, in- en uitritten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en geluid afschermende voorzieningen;
b. groenvoorzieningen;
c. water, wateropvang- en infiltratievoorzieningen; en
d. functioneel ondersteunende voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen, ondergrondse infrastructuur, afval(water)inzamelsystemen en overige verhardingen.

Artikel 20.130 Maatwerkvoorschriften

1 Een maatwerkvoorschrift, als bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet, kan worden gesteld over artikel 20.129.

2 Bij het stellen van maatwerkvoorschriften neemt het college de beleidsregels 'Integraal Beheer Openbare Ruimte (2024-2029)' en het 'Handboek Inrichting Openbare Ruimte (2022)' of diens rechtsopvolgers in acht.

3 Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning, als bedoeld in deze titel, kan worden verbonden.

§ 20.2.7.3 Activiteiten met betrekking tot het aanleggen en in stand houden van groen en water

Artikel 20.131 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het verrichten van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden binnen het gebiedstype groen en water (EU-o).

Artikel 20.132 Aanleggen en in stand houden van groen en water - algemene regels

Toegelaten activiteiten binnen het gebiedstype groen en water (EU-o) zijn uitsluitend het aanleggen en in stand houden van:
a. groenvoorzieningen;
b. water, wateropvang- en infiltratievoorzieningen; en
c. functioneel ondersteunende voorzieningen, waaronder fiets- en voetpaden, nutsvoorzieningen, ondergrondse infrastructuur, afval(water)inzamelsystemen en overige verhardingen.

Artikel 20.133 Maatwerkvoorschriften

1 Een maatwerkvoorschrift, als bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet, kan worden gesteld over artikel 20.132.

2 Bij het stellen van maatwerkvoorschriften neemt het college de beleidsregels 'Integraal Beheer Openbare Ruimte (2024-2029)' en het 'Handboek Inrichting Openbare Ruimte (2022)' of diens rechtsopvolgers in acht.

3 Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning, als bedoeld in deze titel, kan worden verbonden.

§ 20.2.7.4 Restrictiegebied Archeologie

Artikel 20.134 Aanwijzing activiteit

Deze paragraaf is van toepassing op het verrichten van de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden binnen het restrictiegebied archeologie (EU-o):
a. het ontgronden, afgraven, saneren, onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het ophogen van de bodem hoger dan 30 cm;
c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bodem, waarbij de stobben worden verwijderd;
f. het aanleggen van drainage;
g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze inbrengen van objecten in de bodem;
i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand; of
j. het verwijderen van ondergrondse fundamenten en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.

Artikel 20.135 Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het behoud van archeologische waarden ter plaatse van het restrictiegebied archeologie (EU-o).

Artikel 20.136 Verrichten werken en werkzaamheden, restrictiegebied Archeologie - vergunningplicht

1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de in artikel 20.134 aangewezen activiteiten te verrichten binnen het restrictiegebied archeologie (EU-o).

2 Het verbod, als bedoeld in artikel 20.136, eerste lid, geldt niet voor activiteiten die:
a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
b. bestaan uit de aanleg van kabelsleuven of leidingsleuven met een breedte van maximaal 30 cm;
c. worden uitgevoerd in een bestaand cunet van een weg of leiding;
d. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
e. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek;
f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wijziging van het omgevingsplan; of
g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wijziging van het omgevingsplan.

Artikel 20.137 Verrichten werken en werkzaamheden, restrictiegebied Archeologie - beoordelingsregels

1 De omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 20.136, kan alleen worden verleend als:
a. uit het bij de aanvraag gevoegde rapport blijkt dat er op de locatie van de activiteit geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. de archeologische waarden naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet of niet onevenredig worden geschaad; of
c. de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

2 Bij de beslissing op de aanvraag wordt rekening gehouden met het beginsel van het behoud van archeologische waarden, bij voorkeur in situ.

3 Bij de beslissing op de aanvraag wordt advies ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

Artikel 20.138 Verrichten werken en werkzaamheden, restrictiegebied Archeologie - indieningsvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 20.136, worden in elk geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een omschrijving van de aard van het werk, geen bouwwerk zijnde, of de werkzaamheid, met vermelding van:
1. de omvang in vierkante meters; en
2. de diepte, in centimeters ten opzichte van het maaiveld;
b. een topografische kaart voorzien van een noordpijl en ten minste twee coördinatieparen, met de exacte locatie en omvang van de activiteit;
c. een bestek of werkomschrijving die in ieder geval de volgende informatie bevat:
1. situatietekeningen van de bestaande- en nieuwe toestand met daarop de ligging van de werken;
2. de te gebruiken materialen;
3. de mate waarin sprake is van afvoer van grond naar een andere locatie; en
4. de aanwezigheid van obstakels die in de weg staan aan het verrichten van de activiteit;
d. doorsnedetekeningen met de exacte locatie, omvang en diepte van de afzonderlijke ingrepen ten opzichte van het maaiveld;
e. een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld door middel van een proefsleuvenonderzoek of proefputtenonderzoek;
f. een rapport waarin de gevolgen van de activiteit voor de archeologische waarden in voldoende mate inzichtelijk zijn gemaakt;
g. het proefsleuvenonderzoek, als bedoeld onder sub e, of opgraving dient te zijn uitgevoerd aan de hand van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen voor het proefsleuvenonderzoek of de opgraving;
h. als sprake is van zichtbare archeologische waarden: overzichtsfoto's van de bestaande situatie en plantekeningen van de nieuwe toestand; en
i. als sprake is van (te verwachten) archeologische waarden onderwater: een vlakdekkende hoge resolutie sonaropname van de waterbodem en ultrahoge resolutie sonaropnamen van details; en
j. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

Artikel 20.139 Verrichten werken en werkzaamheden, restrictiegebied Archeologie - vergunningvoorschriften

Aan de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 20.136, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval voorschriften worden verbonden, die inhouden een plicht tot:

a. het nemen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in situ kunnen worden behouden;
b. het verrichten van opgravingen als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd archeologisch programma van eisen;
c. het laten begeleiden van een activiteit die tot bodemverstoring leidt door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd archeologisch programma van eisen;
d. het binnen een bepaalde termijn starten van de werkzaamheden;
e. het vooraf melden van de start van de werkzaamheden;
f. het zo spoedig mogelijk schriftelijk melden van feiten of omstandigheden die van invloed zijn op de uitvoering van werkzaamheden in overeenstemming met de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften;
g. het tijdig voor aanvang van werkzaamheden bekend maken van de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften aan de opdrachtnemer van de werkzaamheden, onder wie mede begrepen een onderaannemer; en
h. het uitvoeren van de werkzaamheden in overeenstemming met de in de omgevingsvergunning genoemde versie van tekeningen of een programma van eisen.

Artikel 20.140 Verrichten werken en werkzaamheden, restrictiegebied Archeologie - advies

Indien sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 20.136, is vereist, wint de aanvrager vooraf archeologisch advies in bij de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen archeologisch deskundige.

AFDELING 20.2.8 Overgangsrecht

Artikel 20.141 Overgangsrecht met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken

1 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip waarop deze wijziging van het omgevingsplan in werking is getreden, ter plaatse van het plangebied gebiedsontwikkeling Europakwartier-Oost, en dat als gevolg van deze wijziging in strijd is met de regels over gebruiksactiviteiten in titel 20.2, mag worden voortgezet.

2 Artikel 20.141, eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat voorafgaand aan deze wijziging van het omgevingsplan reeds in strijd was met de voorheen geldende regels in het omgevingsplan over gebruiksactiviteiten ter plaatse van het plangebied gebiedsontwikkeling Europakwartier-Oost, daaronder begrepen de overgangsbepalingen daarvan.

3 Het is verboden het strijdige gebruik, als bedoeld in artikel 20.141, eerste lid, te veranderen in een ander met het omgevingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.

4 Indien het strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 20.141, eerste lid, na inwerkingtreding van de in dat lid bedoelde wijziging van het omgevingsplan, voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 20.142 Overgangsrecht met betrekking tot bouwwerken

1 Een bouwwerk, ter plaatse van het plangebied gebiedsontwikkeling Europakwartier-Oost, waarop het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, als bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, van toepassing is, mag in stand worden gehouden.

2 Een bouwwerk dat aanwezig was op het tijdstip waarop deze wijziging van het omgevingsplan in werking is getreden, ter plaatse van het plangebied gebiedsontwikkeling Europakwartier-Oost, en dat als gevolg van deze wijziging in strijd is met de regels over bouwactiviteiten in titel 20.2, mag:

a. in stand worden gehouden, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en in vernieuwde of veranderde staat in stand worden gehouden;

b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd en in vernieuwde of veranderde staat in stand worden gehouden, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.

3 Onder een bouwwerk dat aanwezig was op het tijdstip waarop deze wijziging van het omgevingsplan in werking is getreden, ter plaatse van het plangebied gebiedsontwikkeling Europakwartier-Oost, wordt in dit artikel tevens verstaan 'een bouwwerk dat in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen'.

4 Artikel 20.142, eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken dat weliswaar aanwezig was op het tijdstip dat deze wijziging van het omgevingsplan in werking is getreden, maar is gebouwd zonder vergunning en in strijd was met de voorheen geldende regels in het omgevingsplan over bouwactiviteiten, ter plaatse van het plangebied gebiedsontwikkeling Europakwartier-Oost, daaronder begrepen de overgangsbepalingen daarvan.

B

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Overzicht informatie objecten

Overzicht Informatie objecten

~~*Archeologische beleidszone*~~	~~/join/id/regdata/gm0353/2026/gebiedsaanwijzing_325b89a4553d438e9081952dd3239f5a/nld@2026-06-10;1~~
~~*Bouwvlakken - LB*~~	~~/join/id/regdata/gm0353/2026/locatiegroep_a2f70fcc6a06479c918787a1306b2ef0/nld@2026-06-10;1~~
~~*Lagebiezen 4-10*~~	~~/join/id/regdata/gm0353/2026/locatiegroep_a77f616a4f57448e8f7af115a20e9007/nld@2026-06-10;1~~
~~*Maatschappelijk - LB*~~	~~/join/id/regdata/gm0353/2026/locatiegroep_2c17ff8a68d94cb9b594e4fee7e87230/nld@2026-06-10;1~~
~~*Parkeervoorzieningen - LB*~~	~~/join/id/regdata/gm0353/2026/locatiegroep_1e9500b94e524abaaae371409668e3b2/nld@2026-06-10;1~~
~~*Woongebied - LB*~~	~~/join/id/regdata/gm0353/2026/locatiegroep_a89b2365bda34e0d9f0b70af7172cb5c/nld@2026-06-10;1~~

Archeologische beleidszone	/join/id/regdata/gm0353/2026/gebiedsaanwijzing_325b89a4553d438e9081952dd3239f5a/nld@2026-06-10;1
bouwvlak - fase 3 (EU-o)	/join/id/regdata/gm0353/2026/gebiedsaanwijzing_2345454caadb49339478bb3867f75b1b/nld@2026-10-21;1
Bouwvlakken - LB	/join/id/regdata/gm0353/2026/locatiegroep_a2f70fcc6a06479c918787a1306b2ef0/nld@2026-06-10;1
fase 1 (EU-o)	/join/id/regdata/gm0353/2026/gebiedsaanwijzing_54ea59953071430b8c2cb65a93e827cd/nld@2026-10-21;1
fase 2 (EU-o)	/join/id/regdata/gm0353/2026/gebiedsaanwijzing_905d2d97e3904482ab74a1e132eabf85/nld@2026-10-21;1
fase 3 (EU-o)	/join/id/regdata/gm0353/2026/gebiedsaanwijzing_276e6b7ea848444ea292d220627b24ee/nld@2026-10-21;1
gebiedsontwikkeling Europakwartier-Oost	/join/id/regdata/gm0353/2026/gebiedsaanwijzing_f2d1ae04612d4b969f12fa6fce8bf1bf/nld@2026-10-21;1
groen en water (EU-o)	/join/id/regdata/gm0353/2026/gebiedsaanwijzing_961029e4f03c4677a6c4102b0627f827/nld@2026-10-21;1
infrastructuur en openbare ruimte (EU-o)	/join/id/regdata/gm0353/2026/gebiedsaanwijzing_a4fd9bd2054f4e46b01b659c7d553678/nld@2026-10-21;1
Lagebiezen 4-10	/join/id/regdata/gm0353/2026/locatiegroep_a77f616a4f57448e8f7af115a20e9007/nld@2026-06-10;1
Maatschappelijk - LB	/join/id/regdata/gm0353/2026/locatiegroep_2c17ff8a68d94cb9b594e4fee7e87230/nld@2026-06-10;1

Parkeervoorzieningen - LB	/join/id/regdata/gm0353/2026/locatie-groep_1e9500b94e524abaaae371409668e3b2/nld@2026-06-10;1
restrictiegebied archeologie (EU-o)	/join/id/regdata/gm0353/2026/gebiedsaanwijzing_d22053658249469fa78b86688a2844be/nld@2026-10-21;1
wonen (EU-o)	/join/id/regdata/gm0353/2026/gebiedsaanwijzing_b2ac110be0164300893ec015e23aa96a/nld@2026-10-21;1
woongebied (EU-o)	/join/id/regdata/gm0353/2026/gebiedsaanwijzing_91b61bafb4394e908c866ee9979ec6c6/nld@2026-10-21;1
Woongebied - LB	/join/id/regdata/gm0353/2026/locatie-groep_a89b2365bda34e0d9f0b70af7172cb5c/nld@2026-06-10;1

Motivering

Motivering omgevingsplanwijziging Europakwartier-Oost

FL-OP-624.134.60_Motivering-Wijziging_omgevingsplan_Europakwartier_IJsselstein_[juli_2026].pdf

Overzicht documentbijlagen

Bijlage_1-Gemeente_IJsselstein-Nota_van_uitgangspunten_EuropakwartierOost-december_2021.pdf

Bijlage_2-Gemeente_IJsselstein-Beeldkwaliteitsplan_EuropakwartierOost-mei_2024.pdf

Bijlage_3-ABO_Milieuconsult-Quickscan_ecologie-17_december_2024.pdf

Bijlage_4-Eco_Reest-Nader_ecologisch_onderzoek_Utrechtseweg_107-13_januari_2026.pdf

Bijlage_5-KuiperCompagnons-Stikstofdepositie_onderzoek-04_november_2025.pdf

Bijlage_6-Vestigia-Archeologisch_vooronderzoek-19_februari_2025.pdf

Bijlage_7-Vestigia-Archeologisch_verkennend_booronderzoek-07_juli_2025.pdf

Bijlage_8-KuiperCompagnons-Geluidonderzoek-17_november_2025.pdf

Bijlage_9-Goudappel-Verkeersonderzoek-02_juli_2025.pdf

Bijlage_10-Antea_Group-Verkennend_bodemonderzoek_Noorwegenlaan-06_februari_2025.pdf

Bijlage_11-Antea_Group-Nader_bodemonderzoek_Utrechtseweg_107-06_februari_2025.pdf

Bijlage_12-Antea_Group-Aanvullend_bodemonderzoek_Noorwegenlaan_Utrechtseweg-27_mei_2025.pdf

Bijlage_13-ODRU-Ontwerpbesluit_Hogere_Waarden_EuropakwartierOost-08_januari_2026.pdf

Bijlage_14-KuiperCompagnons-Vastlegging_Gezamenlijke_Geluidbelasting-17_november_2025.pdf

Bijlage_15-TrafficDesign-Onderzoek_verkeerseffecten-29_april_2026.pdf

Bijlage_16-Reactienota_zienswijzen_en_nota_van_wijzigingen-6_juli_2026.pdf