IJsselstein

Landelijk gebied noord en zuid
Lagedijk Zuid 17a

Wijzigingsplan

RBOI
adviseurs ruimtelijke ordening

IJsselstein

Landelijk gebied noord en zuid Lagedijk Zuid 17a

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0353.201010Lageijk217a-Vo01

projectnummer:

32301.15316.00

opdrachtleider:

ing. W.IJ. Groenen

planstatus

datum:	status:
04-05-2010	concept
23-06-2010	voorontwerp
12-11-2010	ontwerp
	vastgesteld

R.008/04

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001: 2000

aangesloten bij: NIVE ingenieurs BNSP

RBOI adviseurs ruimtelijke ordening

RBOI - Rotterdam bv
Delftseplein 27b
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
telefoon (010) 201 85 55
E-mail: info@rboi.nl

© RBOI - Rotterdam/Middelburg bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie,
microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van RBOI - Rotterdam/Middelburg bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een
openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding blz. 3
- 1.1. Aanleiding 3
- 1.2. Ligging plangebied 3
- 1.3. Vigerend bestemmingsplan 3
- 1.4. Leeswijzer 3

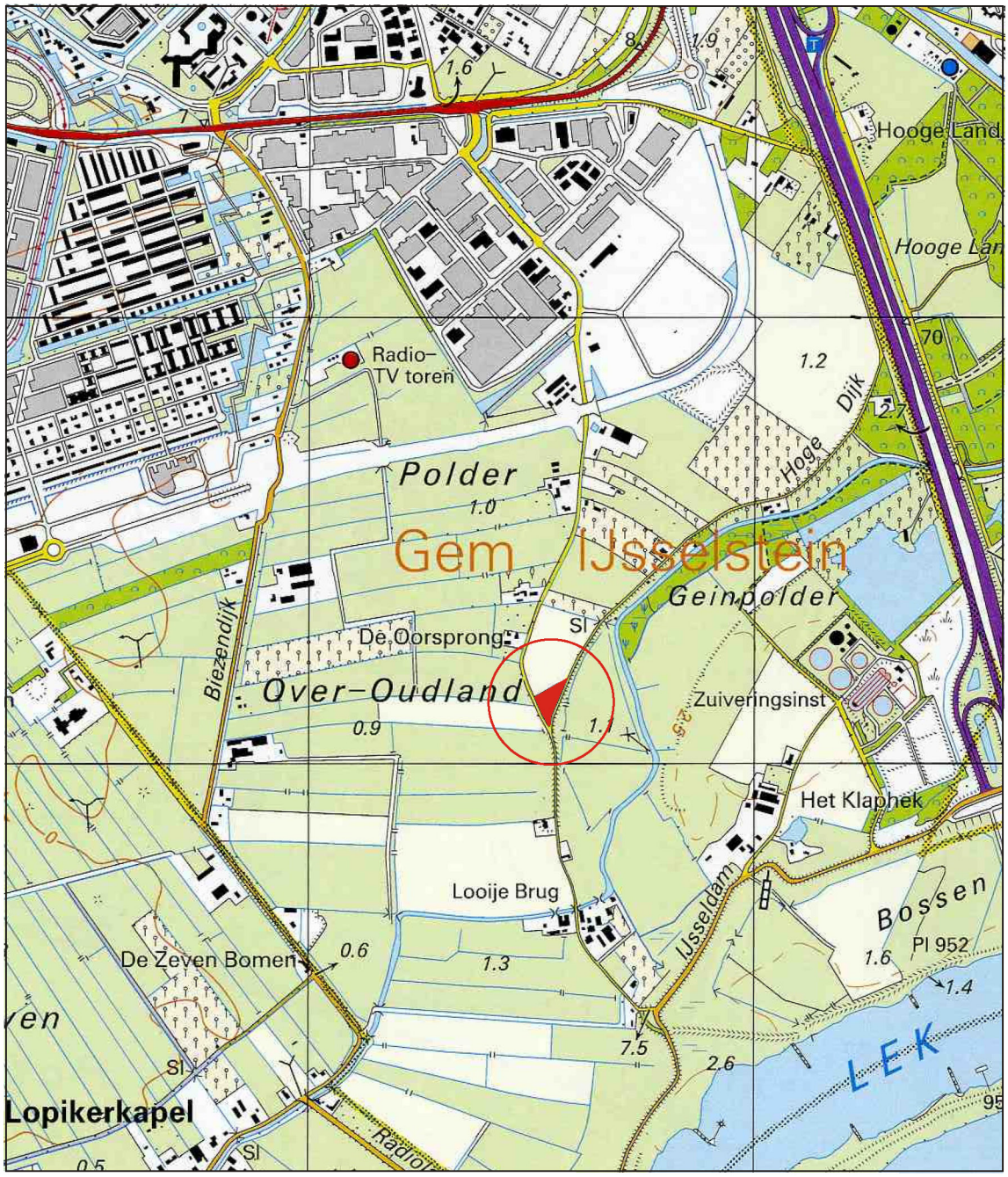
2. Beleidskader en planologische toets 5
- 2.1. Inleiding 5
  - 2.1.1. Gemeentelijk beleid en afwegingskader 5
  - 2.1.2. Conclusie beleidskader 6
- 2.2. Planologische toets 7
  - 2.2.1. Afwegingskader 7
  - 2.2.2. Bouwregels 7
  - 2.2.3. Overige wijzigingsregels 8
  - 2.2.4. Conclusie toetsing aan de wijzigingsregels 9

3. Sectorale aspecten 11
- 3.1. Inleiding 11
- 3.2. Sectorale aspecten 11
- 3.3. Bedrijven en milieuhinder 12
- 3.4. Externe veiligheid 12
- 3.5. Kabels en leidingen 14
- 3.6. Luchtkwaliteit 14
- 3.7. Conclusie 16

4. Juridische regeling 17
- 4.1. Inleiding 17
- 4.2. Onderdeel van vigerend bestemmingsplan 17
- 4.3. Regels 17

5. Uitvoerbaarheid 19
- 5.1. Economische uitvoerbaarheid 19
- 5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 19

Regels



Figuur 1.1: Ligging plangebied

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De bewoners van het perceel aan de Lagedijk Zuid 17a hebben de gemeente gevraagd mee te werken aan de planologische wijziging van het gebruik van de agrarische woning naar burgerwoning. De gevraagde wijziging ziet enkel toe op de wijziging van het toegestane gebruik. De gemeente heeft toegezegd medewerking te verlenen. Doel van dit wijzigingsplan is zodoende om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Lagedijk Zuid 17a. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door akkerbouwgrond en aan de oostzijde door de Hoogland.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'IJsselstein Landelijk gebied noord en zuid' rust de bestemming Agrarische doeleinden op het perceel. Het bestemmingsplan bevat de mogelijkheid om door middel van een binnenplanse wijziging de bestemming om te zetten naar een woonbestemming.

1.4. Leeswijzer

Het wijzigingsplan Landelijk gebied noord en zuid Lagedijk Zuid 17a bestaat uit een toelichting, regels en een plankaart. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt het gemeentelijk beleidskader geschetst en wordt getoetst in hoeverre de beoogde wijziging binnen de wijzigingsregels van het vigerende plan past;
- in hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten afgewogen. Gelet op het type wijziging kan een groot deel van de onderzoeken achterwege worden gelaten. In dit hoofdstuk wordt gekeken naar milieuhinder en externe veiligheid;
- hoofdstuk 4 beschrijft de planvorm, namelijk het wijzigingsplan en vormt een uitleg bij de toekomstige nieuwe regeling;
- hoofdstuk 5 toont de uitvoerbaarheid aan van het plan.

Na de toelichting volgen de regels en de plankaart.

2. Beleidskader en planologische toets

2.1. Inleiding

Het nemen van besluiten door overheidsorganen dient in overeenstemming te zijn met de geldende beleidsregels. Vanwege het kleinschalige karakter van de wijziging wordt bij dit wijzigingsplan volstaan met een toets aan het gemeentelijk beleid. Gelet op de aard van het besluit, een binnenplans wijzigingsbesluit, is tevens van belang dat het plan voldoet aan de wijzigingsregels zoals deze zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. In onderstaande paragrafen worden beide aspecten getoetst.

2.1.1. Gemeentelijk beleid en afwegingskader

Vigerend plan

Het bestemmingsplan IJsselstein Landelijk gebied noord en zuid is op 11 juli 2002 vastgesteld door de Raad en op 18 februari 2003 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. Het plangebied heeft de bestemming Agrarische doeleinden. Het in gebruik hebben van de agrarische woning als burgerwoning is enkel na wijziging van het plan toegestaan.

Sinds de inwerkingtreding van het vigerende plan heeft de gemeente verschillende malen van de bevoegdheid gebruikgemaakt om agrarische percelen ter plaatse van agrarische woningen te wijzigen in een woonbestemming.

In de toelichting van het vigerende plan is uitleg gegeven bij de omstandigheid dat in het landelijk gebied van IJsselstein het regelmatig voorkomt dat voormalige agrarische bedrijfswoningen als burgerwoningen in gebruik worden genomen. Er wordt stilgestaan bij de ruimtelijke consequenties die dit voor de omgeving heeft en voor de percelen zelf. Zo worden als positieve aspecten het behoud van de veelal karakteristieke bebouwing en toename van beplanting genoemd. Als negatieve effecten worden onder meer de toename van milieugevoelige functies en de wijziging van karakter van het agrarisch gebied genoemd.

Om een deugdelijke afweging te maken tussen de verschillende aspecten heeft de gemeente bouwstenen voor het beleid opgesomd. Tussen de volgende aspecten dient een afweging te worden gemaakt:

1. economische waarde gebouwen;
2. natuur en landschap;
3. leefbaarheid platteland;
4. gevolgen voor de overblijvende agrarische bedrijven;
5. hinder en overige milieuaspecten.

Ten aanzien van de eerste drie aspecten wordt de trend, waarin agrarische woningen worden omgezet in burgerwoningen, als positief beoordeeld. De mogelijkheid die de gemeente met deze wijzigingsbevoegdheid biedt, leidt ertoe dat de aanwezige bebouwing een functie kan blijven vervullen waarmee tevens de leefbaarheid van het platteland een impuls wordt gege-

ven. Bewoners hoeven immers niet elders hun heil te zoeken, maar kunnen hun agrarische woningen voor de door hun gewenste (exclusieve) woonfunctie verruilen. Met de mogelijkheid om tevens aan-huis-verbonden beroepen in bijgebouwen te kunnen uitoefenen, wordt tevens een gebruiksmogelijkheid aan de veelal grote bijgebouwen geboden.

Figuur 2.1 Inrichting perceel
Bron: Bingmaps

Nu geen extra bebouwingsmogelijkheden worden geboden, is bovendien geen sprake van een aantasting van natuur- en landschapselementen. Gelet op de huidige inrichting van het perceel, is reeds op dit moment sprake van een uitstraling die overeenkomt met de omliggende bebouwing (zoals de woningen aan de westzijde van de Lagedijk Zuid in de richting van de Weg Der Verenigde Naties).

In hoofdstuk 3 wordt een afweging gemaakt omtrent de belemmeringen (punt 4 en 5) die het toevoegen van een burgerwoning opleveren voor de omliggende bedrijven en vice versa de hinder die deze bedrijven vormen voor de woning (paragraaf 3.3). Hieruit blijkt dat omliggende bedrijven niet in grotere mate in hun activiteiten worden belemmerd ten opzichte van de huidige situatie. Ook is geen sprake van onaanvaardbare milieuhinder ten opzichte van de woning.

2.1.2. Conclusie beleidskader

Het beleid ten aanzien van het omvormen van agrarische woningen naar burgerwoningen is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan IJsselstein Landelijk gebied noord en zuid. Tot op heden heeft de gemeente verschillende malen van deze wijzigingsbevoegdheid gebruikgemaakt. Het afwegingskader dat de gemeente hanteert bij deze wijziging staat niet in de weg aan wijziging van het perceel aan de Lagedijk Zuid 17a van een agrarische bestemming naar een woonbestemming.

2.2. Planologische toets

Op grond van artikel 21 tabel 7b van het bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd ter plaatse van agrarische bouwvlakken het plan te wijzigen naar de vervolgfunctie wonen.

2.2.1. Afwegingskader

Bij de wijziging moeten de volgende aspecten in de afweging worden meegenomen:

1. de belangen van landschap, natuur en cultuurhistorie, zoals deze voor het betrokken deelgebied in hoofdstuk III tot uitdrukking zijn gebracht, waarbij uitdrukkelijk rekening wordt gehouden met de mate waarin deze waarden op het betrokken deelgebied in de beschrijving in hoofdlijnen aangegeven;
2. de wenselijkheid van zinvol gebruik van gebouwen en onbebouwde gronden, ook ter versteviging van het economisch draagvlak in het plangebied;
3. de belangen van de agrarische bedrijven, in die zin dat uitdrukkelijk moet worden nagegaan of de vervolgfuncties – uit oogpunt van milieuwetgeving – geen nadelige invloed hebben op de reeds in het plangebied gevestigde agrarische bedrijven.

Conclusie: de noodzakelijke afweging is in paragraaf 2.1.1 opgenomen. Samenvattend komt dit op het volgende neer:

1. de wijziging ziet enkel op een formele wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning. Het plan staat geen extra bebouwing toe (er wordt zelfs een geringere hoeveelheid aan bijgebouwen toegestaan); er is geen sprake van een aantasting van landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische belangen;
2. de bewoners oefenen geen agrarisch bedrijf meer uit; door een woonfunctie toe te staan, wordt invulling gegeven aan de trend die wordt ingezet om agrarische bedrijfswoningen een nieuwe invulling te geven;
3. uit het onderzoek dat is verricht naar de milieusituatie is gebleken dat de wijziging van de bedrijfswoning als burgerwoning geen beperkingen oplevert voor omliggende bedrijven, terwijl ook ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid betekent geen (onevenredige) aantasting van de verschillende aspecten die het afwegingskader vormen.

2.2.2. Bouwregels

Met betrekking tot de bouwmogelijkheden is hetgeen in artikel 3 lid 3 en lid 4 van toepassing:

- lid 3: binnen de bestemming Woondoeleinden zijn woningen met bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen toegestaan. De bebouwing op het perceel voldoet aan dit voorschrift;
- lid 4: in sub d zijn de maximale oppervlaktematen opgenomen waaraan de bebouwing dient te voldoen:
  - de huidige woning (inclusief uitbouwen) heeft een inhoud van circa 650 m³ en voldoet daarmee niet aan de maximale inhoud van 600 m³;
  - het oppervlak van de bijgebouwen bedraagt circa 240 m² en voldoet daarmee niet aan de toegestane 50 m².

  Tevens zijn in lid 4 de hoogtematen opgenomen:
  - woning: goothoogte = 6 m; bouwhoogte = 10 m;
  - bijgebouw: goothoogte = 3 m; bouwhoogte = 6 m;
  - terreinafscheidingen: 2 m;
  - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

Met uitzondering van de maximaal toegestane inhoud voor de woning en de oppervlaktemaat van bijgebouwen voldoet de aanwezige bebouwing aan de bouwvoorschriften.

Conclusie

- De inhoud van de woning en het oppervlak van de bijgebouwen past respectievelijk niet binnen de maximaal toegestane inhoud en oppervlakte. Voor de woning kan er gebruik worden gemaakt van de algemene vrijstellingsbevoegdheid. De wijzigingsregels bieden ten aanzien van de oppervlakte van bijgebouwen enige flexibiliteit. In paragraaf 2.2.3 worden de algemene vrijstellingsbevoegdheid en de wijzigingregels voor de bijgebouwen besproken.
- Voor het overige voldoet de aanwezige bebouwing aan hetgeen bepaald in artikel 3 en artikel 4.

2.2.3. Overige wijzigingsregels

Artikel 21 tabel 7b lid 3

Artikel 21 bepaalt dat bij een wijziging hetgeen bepaald in lid 3 onder tabel 7b van toepassing is. Hierna volgt een toets aan de opgenomen voorwaarden:

- sub a: het betreffende perceel omvat niet de bestemming Verblijfsrecreatieve doeleinden. Dit voorschrift levert geen beperking voor het wijzigingsbesluit;
- sub b: ingevolge de voorschriften is een woning ter plaatse toegestaan; van een uitbreiding van het aantal woningen is geen sprake; dit voorschrift levert zodoende geen beperking op voor het wijzigingsbesluit;
- sub c: er is geen sprake van een vergroting van gebouwen; dit voorschrift vormt geen beperking voor het wijzigingsbesluit;
- sub d: het wijzigingsplan ziet niet toe op het toevoegen van een woning in monumentale panden; dit voorschrift levert geen beperking op voor het wijzigingsbesluit;
- sub e: burgemeester en wethouders kunnen een vrijstelling (als gevolg van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening: ontheffing) verlenen voor de oppervlaktemaat van bijgebouwen; zodra door de bewoners een bouwaanvraag met betrekking tot de bijgebouwen wordt ingediend, zal de gemeente aan deze ontheffingsbepaling toetsen.

  Gelet op de omvang van het bijgebouw, circa 240 m², kan een ontheffing in onderhavig geval worden toegepast, zodat daarmee de maximale oppervlaktemaat van 50 m² zoals neergelegd in artikel 3 komt te vervallen. Ten aanzien van deze bevoegdheid geldt dat aan de volgende vereisten moet worden voldaan:
  - ingeval van herbouw mag maximaal 50% van de oppervlakte groter dan 100 m² worden herbouwd; bij een bouwaanvraag voor de vervanging van bijgebouwen kan op grond van deze voorwaarde na de sloop van alle aanwezige bijgebouwen 100 m² plus 50% van oppervlakte groter dan deze 100 m² worden teruggebouwd; ten aanzien van onderhavig perceel betekent dit dat hier een maximum van 170 m² kan worden teruggebouwd (100 m²+(140 m²*50%));
  - de ontheffing wordt niet verleend voor monumentale gebouwen; onderhavig bijgebouw betreft geen monumentaal pand zodat dit voorschrift niet aan de orde is;
  - het totale oppervlak aan bebouwing mag niet meer bedragen dan 60% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak; in de huidige situatie bedraagt het bebouwde oppervlak van het perceel circa 12%.

Voor zover een groter oppervlak aanwezig is dan ingevolge de wijzigingsregels toegestaan, zal dit oppervlak onder het overgangsrecht worden gebracht. Dit betekent dat gedurende de termijn dat het bestemmingsplan IJsselstein Landelijk gebied noord en zuid vigeert, de gebouwen rechtsgeldig zijn. Op het moment dat de bewoners tot herbouw willen overgaan,

kan op basis van de ontheffingsbepaling een bouwvergunning worden verkregen voor de bouw van hoogstens 170 m² aan bijgebouwen.

Artikel 34 Afstanden tussen woningen en veehouderijbedrijven
Voorts is het bepaalde in artikel 34 van toepassing:
In dit artikel is bepaald dat de afstand tussen woningen en veehouderijbedrijven niet mag wijzigen ten opzichte van de situatie zoals deze aanwezig was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan IJsselstein Landelijk gebied noord en zuid. De situatie zoals deze na inwerkingtreding van het wijzigingsplan ontstaat, voldoet aan deze regel.

Artikel 36 Algemene vrijstellingsbevoegdheid
Artikel 36 geeft een algemene vrijstellingsbevoegdheid voor afstand, inhoud, oppervlakte- en hoogtematen met ten hoogste 15% (als gevolg van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening: ontheffing). Van deze ontheffing kan gebruik worden gemaakt voor de grotere inhoudsmaat van de woning. In dit geval geldt dan: 15% van 600m³ is 90 m³. De overschrijding van 50 m³ kan met de ontheffing worden toegestaan. Deze regeling is voor de bijgebouwen niet toereikend.

2.2.4. Conclusie toetsing aan de wijzigingsregels

In bovenstaande paragrafen is de voorgestane wijziging getoetst aan de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan IJsselstein Landelijk gebied noord en zuid. De conclusies van de toets zijn als volgt:

1. het wijzigingsplan voldoet aan het afwegingskader;
2. het wijzigingsplan voldoet gedeeltelijk aan de bouwregels zoals opgenomen in artikel 3 Woondoeleinden:
   - de hoogten van de woning en bijgebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoet;
3. het wijzigingsplan voldoet op de volgende punten niet aan de wijzigingsregels:
   a. de inhoud van de woning voldoet niet, de inhoud van de woning overschrijdt de toegestane inhoudsmaat met 50 m³. Voor deze overschrijding kan gebruik worden gemaakt van de algemene vrijstellingsbevoegdheid;
   b. de oppervlakte van de bijgebouwen op het perceel bedraagt in totaal circa 240 m², terwijl volgens de wijzigingsregels in totaal maximaal 50 m² aan bijgebouwen is toegestaan;
4. er zijn geen uitzonderingsgronden aanwezig die de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in de weg staan.

Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid leidt ertoe dat een deel van de bijgebouwen (190 m²) op termijn verminderd dienen te worden. Hiervan zal in de praktijk alleen sprake zijn bij nieuwbouw. Burgemeester en wethouders kunnen in een later stadium de ontheffingsbevoegdheid toepassen en hiermee de gedeeltelijke vervanging van de bijgebouwen toestaan (namelijk tot maximaal 170 m² bij gehele sloop).

3. Sectorale aspecten

3.1. Inleiding

Bij besluiten in het spoor van de ruimtelijke ordening is het, ten behoeve van een creëren van een goede ruimtelijke ordening, noodzakelijk te bezien of sectorale wetgeving vereisten stellen aan de onderhavige wijziging, dan wel de wijziging in de weg staan.

3.2. Sectorale aspecten

Voor de vraag welke sectorale onderzoeken benodigd zijn, zijn de volgende feiten van belang:
- in de huidige situatie is het woonhuis op het perceel aan de Lagedijk Zuid 17a in gebruik als agrarische woning; het wijzigingsplan leidt tot een formele wijziging naar een burgerwoning, waarbij in feite het gebruik niet wijzigt;
- de wijziging ziet niet op extra bouwmogelijkheden.

Als gevolg van deze constateringen is onderzoek naar de volgende aspecten niet noodzakelijk.
- Bodemkwaliteit: in de huidige situatie wordt de agrarische woning reeds bewoond. Er is formeel gesproken geen sprake van een functiewijziging, terwijl ook geen extra bouwmogelijkheden worden geboden. Noodzaak tot bodemonderzoek is niet aan de orde.
- Archeologie: de wijziging maakt geen extra grondroeringen mogelijk. Verstoring van eventuele archeologische waarden is niet aan de orde.
- Ecologie: het plan ziet niet op het mogelijk maken van werkzaamheden. Flora- en fauna worden niet aangetast.
- Verkeer: de wijziging leidt niet tot een grotere verkeersintensiteit. Ook is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking.
- Wegverkeerslawaai: omdat in de huidige situatie op de betreffende locatie al wordt gewoond, is er in het kader van wegverkeerslawaai geen nader onderzoek nodig. Het plan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk.
- Water: de wijziging van de bestemming veroorzaakt geen verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en biedt geen mogelijkheden deze te verbeteren. Nader onderzoek naar de verschillende aspecten in het kader van het waterbeheer zijn daarom niet noodzakelijk.

Om te kunnen beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, wordt in onderstaande paragrafen op de volgende milieuaspecten ingegaan:
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

3.3. Bedrijven en milieuhinder

Normstelling en beleid
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Besluit Landbouw milieubeheer (Besluit landbouw)
Het Besluit landbouw milieubeheer bevat algemene milieuvoorschriften voor agrarische bedrijven. Tevens geeft het Besluit voor een aantal gevallen afstandseisen die in acht moeten worden genomen ten opzichte van gevoelige objecten. Onder een gevoelig object wordt een gebouw verstaan dat voor menselijk verblijf is bestemd, daarvoor in gebruik is en ook blijkens aard, indeling en inrichting geschikt is om als zodanig te worden gebruikt. Als niet aan deze afstanden wordt voldaan, herleeft de verplichting voor het landbouwbedrijf om een milieuvergunning aan te vragen.
In het Besluit zijn milieuvoorschriften opgenomen ter voorkoming of het zoveel mogelijk beperken van gevaar, schade of hinder voor de directe omgeving. Zo bevat het besluit onder andere geluidsgrenswaarden die in acht moeten worden genomen.

Onderzoek
In de omgeving van de beoogde ontwikkeling liggen een aantal agrarische bedrijven. Op grond van het Besluit landbouw milieubeheer gelden verschillende afstanden tussen agrarische bedrijven en woningen. Voor het omgevingstype waartoe de beoogde ontwikkeling behoort (verspreid liggende woningen buiten de bebouwde kom), geldt een afstand van 50 m voor bedrijven waar landbouwhuisdieren worden gehouden en 25 m voor bedrijven waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden. In verband met mogelijke schadelijke milieueffecten (bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen) wordt fruitteelt binnen een afstand van 50 m van woonbebouwing niet wenselijk geacht. Aangezien geen van de omliggende bedrijven binnen een afstand van 50 m vanuit de beoogde ontwikkeling ligt en de afstand tot gronden waar fruitteelt mogelijk is ongeveer 160 m bedraagt, staat het Besluit landbouw milieubeheer de uitvoering van het wijzigingsplan niet in de weg.

Conclusie
Niet-agrarische bedrijven zijn niet in de omgeving van het wijzigingsgebied gelegen, terwijl de omliggende agrarische bedrijven op zodanige afstand zijn gelegen dat de functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning niet tot een beperking in de bedrijfsvoering van deze bedrijven leidt. Als gevolg van de afstanden tot de milieuhinderende activiteiten is ter plaatse van de burgerwoning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de uitvoering van het wijzigingsplan niet in de weg.

3.4. Externe veiligheid

Beleid en normstelling
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:
- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken[1)] en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
In december 2009 is de aangepaste Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS) gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

In 2010 zal het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen worden vastgesteld.

Vervoer gevaarlijke stoffen door leidingen
Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd zijn de volgende circulaires van toepassing:
1. de circulaire Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen (1984);
2. de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie (1991).

Op grond van de circulaires gelden voor nieuw te bouwen objecten toetsings- en bebouwingsafstanden. Binnen de toetsingsafstand dient de wenselijkheid van een planologische ontwikkeling te worden afgewogen. Binnen de bebouwingsafstand is de realisatie van nieuwe objecten niet toegestaan. De afstand van toetsings- en bebouwingsafstanden is afhankelijk van het type leiding (druk, diameter en soort stof) en de omgeving (weinig of veel bebouwing).

Momenteel is een nieuwe AMvB voor buisleidingen in voorbereiding. Met deze AMvB zal worden aangesloten bij de risiconormering uit het Bevi. Daarbij worden de huidige toetsings- en bebouwingsafstand vervangen door een afstand voor het PR en een afstand voor het invloedsgebied van het GR. VROM adviseert met de nieuwe normstelling rekening te houden.

Onderzoek
In de omgeving van het wijzigingsgebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Tevens vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor of over het water plaats. Uit de bovengenoemde Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen blijkt dat over de A20 vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaatsvindt. Uit deze circulaire blijkt dat de PR 10^{-6}-risicocontour niet buiten de weg is gelegen. De afstand tot de beoogde ontwikkeling bedraagt ongeveer 920 m. Er treedt derhalve geen knelpunt op tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en de beoogde ontwikkeling.

1) Dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het gehele jaar.

Op ongeveer 130 m ten westen van de beoogde ontwikkeling is een buisleiding gelegen. Door deze buisleiding worden brandbare vloeistoffen vervoerd. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat de PR 10^{-6}-risicocontour niet buiten de leiding is gelegen. Deze leiding heeft een uitwendige diameter van 8,63 inch. Op basis van bovengenoemde circulaire voor het vervoer van brandbare vloeistoffen geldt voor een dergelijke leiding een toetsingsafstand[1)] van 27 m en een zakelijk rechtstrook[2)] en een minimale bebouwingsafstand van 5 m. Aangezien het wijzigingsgebied buiten deze afstanden is gelegen, staat het vervoer van gevaarlijke stoffen door deze leiding de functiewijziging niet in de weg.

Conclusie
Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid de realisatie van het wijzigingsplan niet in de weg staat.

3.5. Kabels en leidingen

Binnen het wijzigingsgebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen (met uitzondering van de buisleiding die in paragraaf 3.4 is besproken). Er zijn geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen in de directe omgeving aanwezig. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de functiewijziging.

3.6. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling
Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 3.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

1) De afstand die bij voorkeur dient te worden aangehouden, waarbinnen geen bebouwing is toegestaan.
2) Binnen de zakelijk rechtstrook gelden beperkingen met betrekking tot bouwen en gebruik voor andere functies. De zakelijk rechtstrook vormt dan ook het uitgangspunt voor de toekenning van de bestemming 'Leidingen'. Bouwen ten behoeve van andere, daarmee samenhangende bestemmingen is alleen onder voorwaarden mogelijk en is gekoppeld aan een vrijstellingsbevoegdheid. Tevens gelden voor diverse werken en werkzaamheden binnen de zakelijk rechtstrook ter bescherming van de leidingen het vereiste van een aanlegvergunning.

Tabel 3.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	vanaf 2015
fijn stof (PM_{10})[1)]	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m³	tot en met 10 juni 2011
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 75 µg/m³	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m³	vanaf 11 juni 2011

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een wijzigingsplan) uitoefenen indien:
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Besluit niet in betekenende mate (Besluit nibm)
In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:
- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10};
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek
Het wijzigingsplan maakt de planologische wijziging van het gebruik van een agrarische woning naar een burgerwoning mogelijk. Het feitelijke gebruik verandert niet, waardoor er geen sprake is van een toename in de concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijn stof (PM_{10}). Formele toetsing aan de grenswaarden uit de Wlk kan dan ook achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het wijzigingsgebied. Dit is gedaan langs de Lagedijk Zuid, een maatgevende weg die langs de betreffende woning loopt. Langs deze weg bedraagt in 2011 de jaargemiddelde concentratie NO_2 22,7 µg/m³ en de jaargemiddelde concentratie PM_{10} 25,1 µg/m³. Deze concentraties zijn aangegeven in de Saneringstool 3.1 (www.saneringstool.nl) die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Aangezien direct langs de weg wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk, zal dit ter plaatse van de beoogde ontwikkeling ook het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate de locatie verder van de weg is gelegen.

Conclusie
Uit het bovenstaande blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wlk. Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van het wijzigingsplan niet in de weg.

3.7. Conclusie

In dit hoofdstuk zijn alle relevante sectorale aspecten afgewogen. Omdat reeds in de woning aan de Lagedijk Zuid 17a wordt gewoond en het wijzigingsplan niet in bouwmogelijkheden voorziet, kan de toets aan een aantal aspecten achterwege blijven. In paragraaf 3.2 is overwogen wat hiervoor de achterliggende reden is. Een aantal aspecten behoeft een nadere afweging. Dit betreffen de aspecten bedrijven en milieuhinder, externe veiligheid, kabels en leidingen en luchtkwaliteit. Deze aspecten zijn in paragraaf 3.3 tot en met 3.6 aan de orde gesteld. Uit het verrichte onderzoek is gebleken dat geen van de aspecten de functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning in de weg staat. Er wordt geconcludeerd dat na wijziging van het bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4. Juridische regeling

4.1. Inleiding

In het vigerende bestemmingsplan IJsselstein Landelijk gebied noord en zuid is een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op basis van deze bevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders het plan binnen de wijzigingsregels wijzigen door middel van een wijzigingsbesluit. In de volgende paragrafen wordt uiteengezet welke regels op het plangebied van het wijzigingsbesluit van toepassing zijn.

4.2. Onderdeel van vigerend bestemmingsplan

Dit wijzigingsplan maakt, na inwerkingtreding, onderdeel uit van het bestemmingsplan IJsselstein Landelijk gebied noord en zuid. Als gevolg van het wijzigingsbesluit zijn de volgende artikelen uit het bestemmingsplan IJsselstein Landelijk gebied noord en zuid op het plangebied van toepassing:
- artikel 3 Woondoeleinden (de bestemming op perceelsniveau);
- artikel 18 Zone IV: Agrarisch gebied met kenmerkende structuur- en landschapselementen (bestemming op gebiedsniveau);
- aanduiding landschapsbouw;
- algemene regels (hoofdstuk I, IV, V en VI).

Voor de uitleg van deze artikelen wordt verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan IJsselstein Landelijk gebied noord en zuid.

Plankaart
Dit wijzigingsplan wijzigt enkel de bestemming op perceelsniveau, namelijk de bestemming Agrarische doeleinden wijzigt in Woondoeleinden. Dit is op de plankaart bij het wijzigingsbesluit zichtbaar doordat op het perceel de bestemming 'Woondoeleinden' rust. De bestemming op gebiedsniveau en de aanduidingen wijzigen niet. Deze worden opnieuw op de plankaart bij het wijzigingsbesluit opgenomen.

4.3. Regels

Ten aanzien van het wijzigingsplan is een aantal regels opgenomen:
Artikel I: Begripsbepalingen

Artikel II: Regels
Uit dit artikel blijkt expliciet dat de regels van het bestemmingsplan IJsselstein Landelijk gebied noord en zuid van toepassing zijn op het wijzigingsplan.

Artikel III: Titel
Dit artikel bevat de slotbepaling.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De wijziging van de bestemming Agrarische doeleinden in de bestemming Wonen brengt geen kosten met zich mee. De economische uitvoerbaarheid is daarmee aangetoond.

Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan. De wijziging ziet namelijk niet op een 'aangewezen bouwplan', waarop paragraaf 6.4 (grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpwijzigingsplan is op basis van de Wro en overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht 6 weken ter inzage gelegd van 9 september 2010 tot en met 20 oktober 2010. Gedurende deze termijn zijn er geen inspraakreacties ingediend.

Het ontwerpwijzigingsplan wordt vervolgens gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen.

regels

Inhoud van de regels

Artikel I Begripsbepalingen 3
Artikel II Regels 3
Artikel III Titel 3

Artikel I Begripsbepalingen

plan
wijzigingsplan Landelijk gebied noord en zuid, Lagedijk Zuid 17a.

wijzigingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0353.201010 Lagedijkz17a.on01 en de plankaart (32301.25316.00) met de bijbehorende regels.

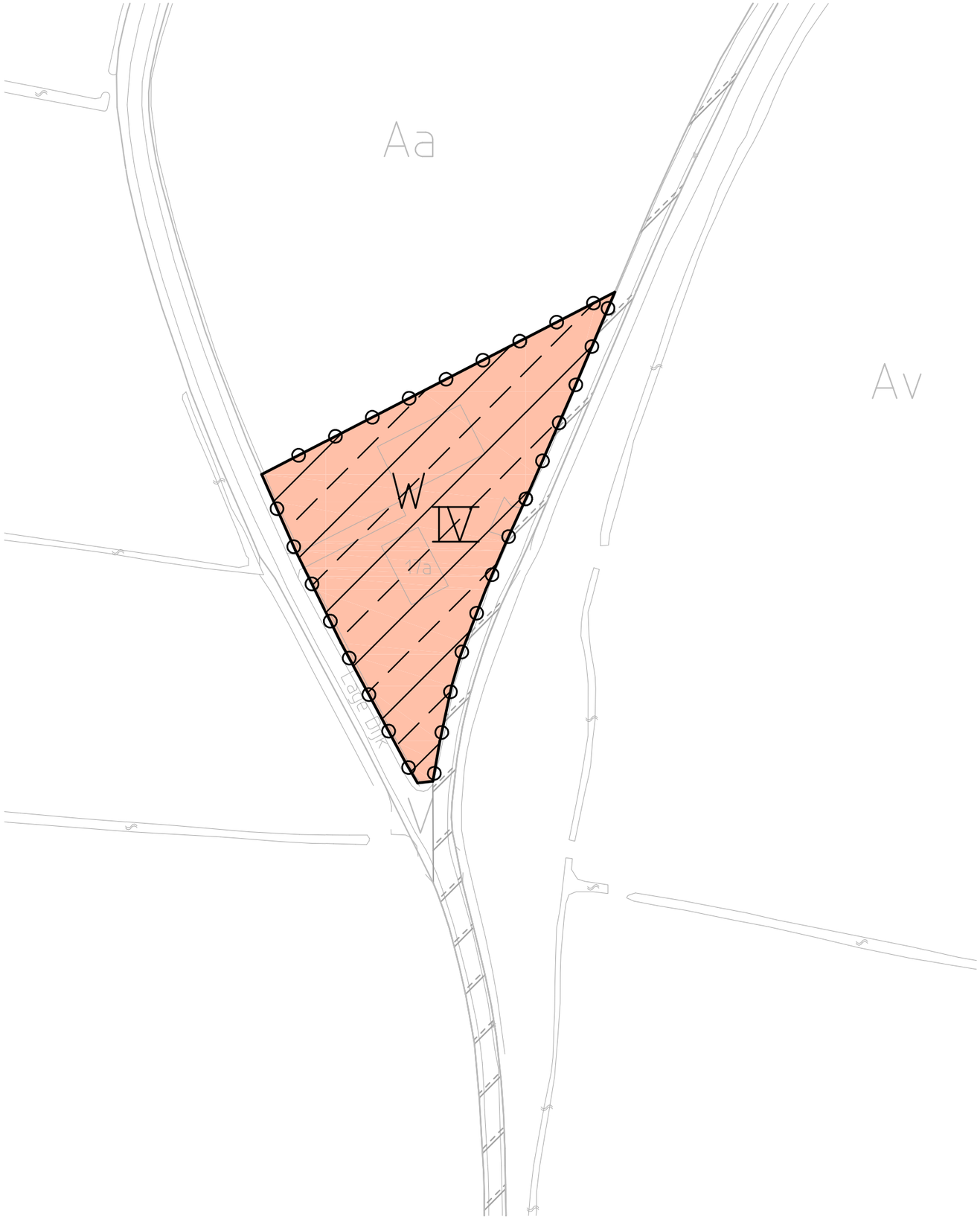
Artikel II Regels

De voorschriften van het bestemmingsplan 'IJsselstein Landelijk gebied noord en zuid' zijn van overeenkomstige toepassing op dit plan.

Artikel III Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam 'Wijzigingsplan Landelijk gebied noord en zuid, Lagedijk Zuid 17a'.

kaart(en)



BESTEMMINGEN

W — WOONDOELEINDEN

BESTEMMINGEN OP GEBIEDSNIVEAU

IV — Zone IV: agrarisch gebied met kenmerkende landschapsstructuur en landschapselementen

AANDUIDINGEN

landschapsbouw

topografische gegevens

grens wijzigingsplan

gemeente **IJsselstein**

wijzigingsplan **Landelijk gebied noord en zuid, Lagedijk Zuid 17a**

noordpijl

identificatie	planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:1000
NL.IMRO.0353.201010Lagedijkz17a.on01	04-05-2010	concept	afmeting	: A3
kaartnr. 323011531600	23-06-2010	voorontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer	12-11-2010	ontwerp	aantal bladen	: 1
32301.15316.00		vastgesteld	bestand	: 0TDW-wz1

RBOI adviseurs ruimtelijke ordening

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte : mw ir M.C. Koot
getekend : PL