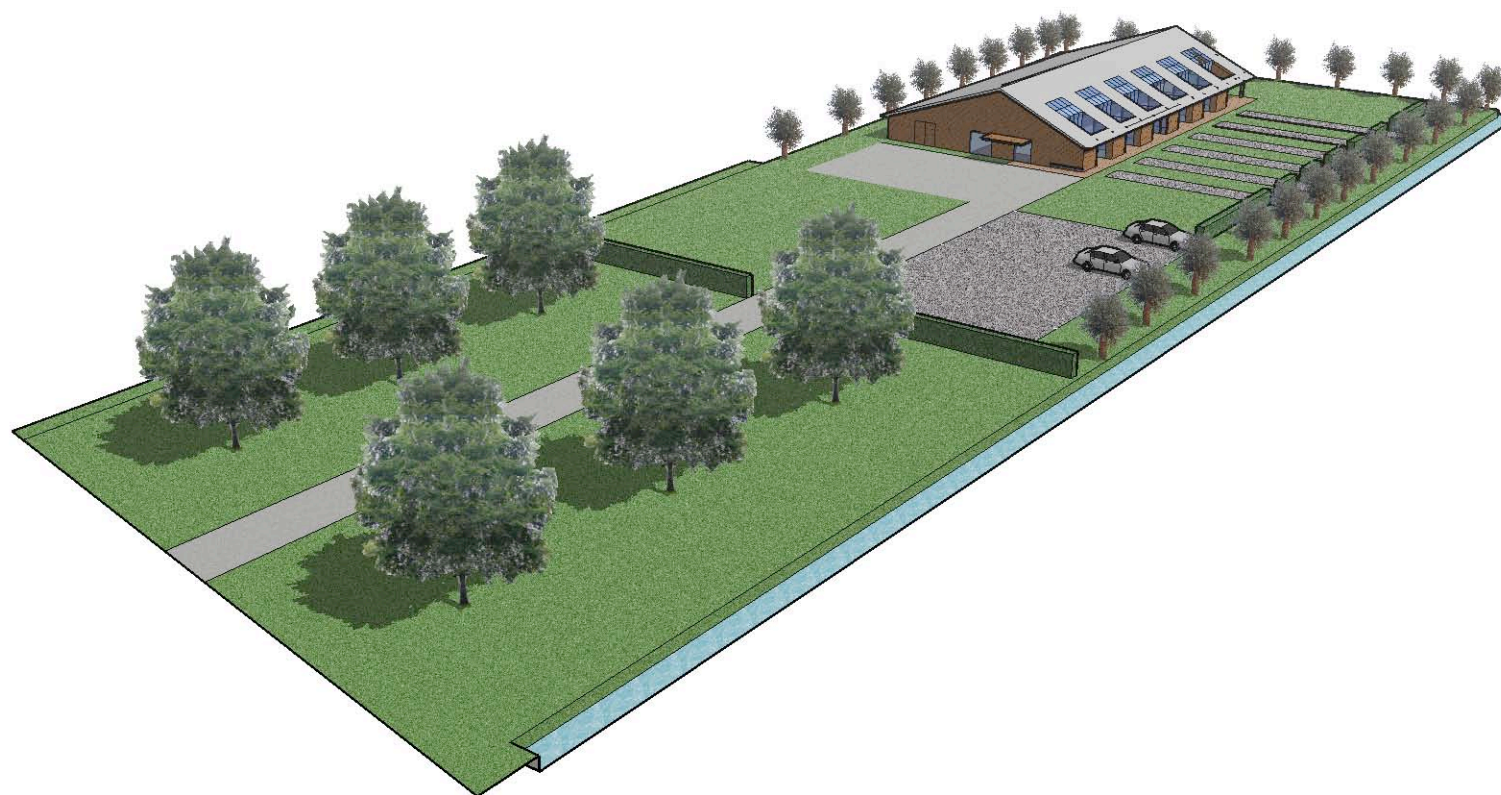


D E W I L G E N A K K E R I J S S E L S T E I N

Ruimtelijke Onderbouwing

DEEL 1

VERSIE 1E 27 DECEMBER 2010



PROCEDUREFASE	Datum
versie 1E	27-12-2010
Concept voor overleg Gemeente IJsselstein	27-01-2010
Opmerkingen/aanvullingen	april-mei 2010
Definitief ROB versie 1D voor ter visie legging Burgerparticipatie	04-06-2010
Aanvulling n.a.v. 1e ter visie Burgerparticipatie versie 1E	27-12-2010
Vastgesteld Raad	----
Gewijzigd vastgesteld	----
Rapportage no.	AIM-4YOU-011-ROB-01E
Datum	27-12-2010
Status	Definitief + aanvulling

OPDRACHTGEVER

"de Wilgenakker"

adres Noord IJsseldijk 26 B 3402 PH te IJsselstein
postadres Noord IJsseldijk 105 3402 PG te IJsselstein

INITIATIEFNEMERS

Mevr. C. Vernooij
Dhr. T. Kromwijk
Noord IJsseldijk 105
3402 PG IJsselstein
telefoon : 030 - 68 87 5 43
e-mail :
web : www.wilgenakker.nl

RAPPORTAGE

Architectuur In Motion

F.L. Kooijman
Duitslandstraat 7a
3402 TJ IJsselstein
telefoon : 030 - 601 27 01
fax : 030 - 601 26 83
e-mail : info@im-architectuur.nl
web : www.im-architectuur.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging Plangebied	6
1.3 Vigerend Bestemmingsplan	8
1.4 Historische achtergronden	8
1.5 Leeswijzer Toelichting	9
2. Het Plan	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	11
2.3 Creatieve- en Educatieve Doelstellingen	14
2.4 Motivering realisering creatief- en educatief centrum "De Wilgenakker"	16
3. Uitvoerbaarheid	18
3.1 Inleiding	18
3.2.1 Rijksbeleid	18
3.2.2. Provinciaal beleid	20
3.2.3. Gemeentelijk beleid	25
3.3. Toetsing per sector	29
3.4. Economische uitvoerbaarheid	45
4. Juridische Aspecten	46
4.1. Juridische vorm	46
4.2. Wijze van bestemmen	46
4.3. de procedure	46
5. Vooroverleg 3.1.1 BRO/Burgerparticipatie	47
5.1. Vooroverleg	47
5.2. Burgerparticipatie	47
6. Bijlagen	48
Bijlage 1 Kadastrale situatie/vigerend bestemmingsplan	48
Bijlage 2 Verkennend Bodemonderzoek	48
Bijlage 3 Verbeeldingen (Tekeningen)	48
Bijlage 4 Watertoets	48
Bijlage 5 Luchtkwaliteit	48
Bijlage 6 Ecologische Quickscan	48

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Met het herontwikkelen van een ligstal voor koeien gelegen aan de Noord IJsseldijk te IJsselstein, willen de initiatiefnemers, Mevr. C. Vernooy en Dhr. T. Kromwijk een centrum ontwikkelen voor creatieve- en educatieve functies en gebruik. Het plangebied is gelegen aan de Noord IJsseldijk 26 B.

Het terrein en de opstallen liggen in het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied noord en zuid” van de Gemeente IJsselstein. Het gebied ten oosten van de Noord IJsseldijk is onderdeel van het Groengebied Utrecht-West, deelgebied Hollandsche IJssel, een van de 6 groengebieden die door het Rijk zijn aangewezen voor de realisatie van natuur en recreatiegebieden in de Randstad.

Op dit moment wordt de stal gebruikt voor opslag ten behoeve van materialen voor de meubelmakerij van Dhr. Kromwijk, gedeeltelijke opslag voor hobby en verhuur aan derden. Het huidige- en toekomstige gebruik past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Hierdoor is voor de realisering van het plan een juridisch-planologische procedure noodzakelijk.

Gedurende een periode van meerdere jaren zijn de initiatiefnemers en de Gemeente IJsselstein in overleg betreffende het huidige gebruik en de wens de oude ligstal om te bouwen voor ateliers die gebruikt kunnen worden voor:

- werkruimten voor creatieve activiteiten voor derden
- werkruimten voor educatieve activiteiten op het gebied van kunst, ecologie en milieu
- het complex te laten fungeren als onderdeel van diverse fiets- en wandelroutes in de directe omgeving
- infocentrum voor diverse recreatieve en landschappelijk gebieden

Voor de ontwikkeling van het centrum voor creatieve- en educatieve functies en gebruik hiervan is het noodzakelijk een projectbesluitprocedure te doorlopen zoals bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Onderdeel van deze procedure is het maken van een ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing bevat de visie op de toekomstige ontwikkelingen van het gebied waarbinnen het project gerealiseerd wordt en een beoordeling van de ruimtelijke effecten van het project op de omgeving.

Uit de gesprekken en de brieven van de Gemeente IJsselstein niet afwijzend staat tegenover het initiatief en wil mee werken aan het realiseren van dit plan en de benodigde procedures voor het nemen van een projectbesluit voor een bestemmingswijziging zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging Plangebied

De locatie is gelegen aan de het einde van de Noord IJsseldijk, vlak voor de aansluiting met Meerndijk (verbindingsweg tussen De Meern/A12 en Montfoort).

Aan de noordwest zijde van de locatie ligt de boerderij “Maernhoef”, aan de noord en oostzijde zal een nieuw openbaar recreatief gebied worden gerealiseerd voor dagrecreatie en routegebonden recreatie (zie structuurplan paragraaf 2.3) en aan de zuidzijde de Noord IJsseldijk en het nieuwe landgoed “De Mare”.

Het plangebied omvat het perceel kadastraal bekend Gemeente IJsselstein, sectie D perceel 4185 en perceel 3705 (zie Bijlage 1)

In februari 2007 hebben de Landinrichtingscommissie voor de herinrichting van Utrecht-West (LC), de Gemeente IJsselstein en het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) het convenant Hollandsche IJssel ondertekend. Hierin is onder andere afgesproken dat de betrokken partijen meewerken aan de sloop van de agrarische bedrijven en de realisatie van nieuwe bouwkelevs.

In het convenant is ook vastgesteld dat de Gemeente IJsselstein haar bestemmingsplan aanpast zodra het geplande natuur- en recreatiegebied is uitgewerkt. Dit plan vormt hiervoor de ruimtelijke onderbouwing. het bestemmingsplan ondersteunt de landinrichtingscommissie met de aanleg.

De LC heeft dit gebiedsplan opgesteld om de Gemeente IJsselstein de ruimtelijke onderbouwing te geven voor het nieuwe bestemmingsplan. Dit gebiedsplan heeft geen wettelijke status. In de procedure van het bestemmingsplan is formele inspraak mogelijk. De LC heeft het ontwerp gebiedsplan ter reactie voorgelegd aan de direct betrokken instanties en de bewoners, eigenaren en geïnteresseerden door middel van twee inloopbijeenkomsten geïnformeerd. De reacties die zijn ingediend zijn zonodig verwerkt in het ontwerp gebiedsplan.

Hiermee is een definitief gebiedsplan ontstaan, vastgesteld door de LC op 4 december 2008.





Figuur 1 : ligging lokatie de Wilgenakker

1.3 Vigerend Bestemmingsplan

Het projectbesluit vervangt, nadat het van kracht wordt, een gedeelte van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied noord en zuid”, Zone I (Agrarisch gebied met ruime ontwikkelingsmogelijkheden).

1e herziening, vastgesteld op 11 juli 2002 door de gemeenteraad IJsselstein vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht op 18 februari 2003.

In het huidige bestemmingsplan (zie ook Bijlage 1) is het perceel aangeduid als : Av (b)(zw)

Av : Agrarische doeleinden, met subbestemming grondgebonden veehouderij,

(b) : Gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, dienen binnen de aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd,

(zw) : Op gronden met deze aanwijzing is de bouw van een woning niet toegestaan

1.4 Historische achtergronden

De schuur was eerst onderdeel van de veehouderij van de Fam. Vernooij gehuisvest op de Noord IJsseldijk 28.

Bij de verkoop van de boerderij is het perceel met de schuur afgesplitst van de naastgelegen boerderij en is nog lange tijd gebruikt als koeien-schuur.

Sinds enige tijd is de schuur niet meer in gebruik als koeienschuur en wordt op dit moment gebruikt als opslagruimte

1.5 Leeswijzer Toelichting

Het voorontwerp bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, met een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridische bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Tevens worden hierin de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro en de inspraak opgenomen.

De toelichting van het bestemmingsplan is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken.

Hoofdstuk 1	Inleiding
Hoofdstuk 2	Doelstelling van het plan Hierin worden aangeven welke planologische afwegingen ten grondslag liggen aan het plan
Hoofdstuk 3	Uitvoerbaarheid Hierin wordt de uitvoerbaarheid van het plan omschreven en getoetst aan een aantal haalbaarheidsaspecten
Hoofdstuk 4	Wijze van bestemming Hierin wordt antwoord geven op hoe hetgeen wat met het plan wordt beoogd, juridisch wordt vastgelegd, hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen in het plan voorkomen
Hoofdstuk 5	Procedures bestemmingsplan

2. Het Plan

2.1 Bestaande situatie

De locatie is onderdeel van het karakteristieke landschap aan weerszijde van de Noord IJsseldijk. De Noord IJsseldijk is een lijnelement met daar aan verschillende elementen met cultuurhistorische waarden, maar ook diverse agrarische bebouwingen van recentere datum.

Bij het realiseren van het nieuwe recreatieve gebied zullen een aantal van deze “recente bouwwerken” bij beëindiging van de agrarische bedrijven en activiteiten worden afgebroken. Hierdoor zal de oorspronkelijk bebouwing meer ruimte krijgen.

Bij de invulling van het plangebied wordt er gestreefd naar een recreatief aantrekkelijk gebied, natuurwaarden herbergt en afwisseling biedt in beleving en gebruiksmogelijkheden. Tegenover de locatie is in de afgelopen jaren het landgoed “De Mare” gerealiseerd en bestaat uit een “groen/blauwe” invulling met bomen en water.

Aan de westzijde van de locatie is de boerderij Mearnhoef (Meernhoeve) gelegen, een rijksmonument.



2.2 Toekomstige situatie

Met het aanpassen van de huidige ligstal voor koeien, wordt een weinig aantrekkelijk, functioneel agrarisch gebouw aangepast zowel in afmeting als in uitstraling om :

- beter en zorgvuldiger inpassing van een bestaand gebouw in het nieuwe landschap en omgeving in plaats van sloop,
- karakteristieke hoofdvorm van de ligstal zoveel mogelijk handhaven,
- de nieuwe creatieve functie kan een bijdrage leveren aan de recreatieve activiteiten aan de Noord IJsseldijk,
- de educatieve functie ondersteund de kwaliteit van het gebied en versterkt de recreatief-toeristische mogelijkheden in het gebied,
- door de ligging aan bestaande- en nieuwe fietsroutes maar ook met openbaar vervoer goed bereikbaar,
- ondersteuning van het openbaar gebruik van het landgoed aan de overzijde van de locatie.
- ontwikkelen van nieuwe activiteiten in het landelijk gebied, die het behoud daarvan ondersteunen.

Het totale complex moet hiervoor aangepast worden en deze zijn te verdelen in twee hoofd activiteiten, t.w : de ligstal en het terrein.

2.2.1 De ligstal

Hiervoor ondergaat de oude ligstal een ware metamorfose. Na demontage van de gevel en een deel van het dak worden de volgende aanpassingen gerealiseerd.

Basisopzet:

- Minimale tot geen vergroting bebouwd oppervlak van de stal, echter een aanpassing in de hoogte
- aan de westzijde wordt over de gehele lengte een 2 m1 brede veranda gemaakt,
- aan de oostzijde wordt de stal uitgebreid met een zone van 4 m1, die voor 50% wordt bebouwd en 50% loggia's
- de begane grondvloer wordt voorzien van een nieuwe deklaag
- constructie aan de oostzijde wordt aangepast, waardoor de nok verschuift
- het toevoegen van een entresol
- de detaillering van de dakrand wordt aangepast om een meer authentieke dakrand te realiseren, die meer refereert aan de traditionele bouw van schuren dan de huidige, moderne opzet.

Zuidgevel:

De zuidgevel wordt de nieuwe entreegevel voor de gebruikers van de ateliers en bezoekers. Door het werken met schuifbare panelen of draaiende elementen blijft de min of meer gesloten gevel van de schuur zo veel mogelijk gehandhaafd om zo veel mogelijk het karakter van de schuur te handhaven.

Westgevel:

De westgevel grenst aan het terrein van de “Mearnhoef”, de monumentale boerderij. De gevel van de westzijde wordt ca. 2 m1 teruggeplaatst en wordt de gevel deels opgebouwd uit glas en houten lamellen, waardoor er een veel vriendelijkere gevel ontstaat en veel meer rekenschap wordt gegeven van de aangrenzende boerderij.

Noordgevel:

Door het doorlopen van het dak ontstaat aan deze zijde een overkapte buitenruimte die als beschutte werkplek met uitzicht op het landschap. De ateliers die aan deze gevel liggen hebben grote gevel openingen die een mooi licht in de ateliers waarborgen, naast een weidse blik op de polder

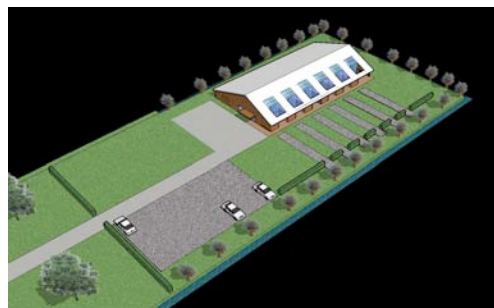
Oostgevel:

Door de aanpassing in plattegrond en de toegevoegde entresol zullen in deze gevel daglichtopeningen gemaakt worden op de begane grond en in de kap. Door deze gevelopeningen terugliggend te maken en het formeren van patio's met een doorlopende dakrand wordt het karakter van de schuur niet te veel aangetast. Gezien de oriëntatie ten opzichte van de weg, is het niet mogelijk de terugliggende glasvlakken waar te nemen. Het beeld van de schuur van af de weg blijft hierdoor gewaarborgd.

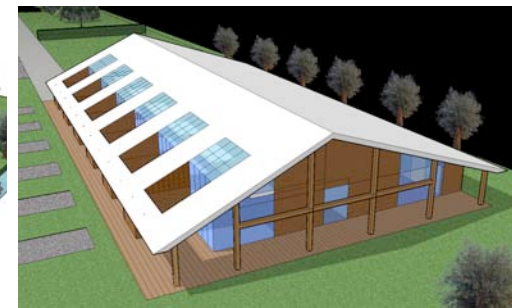
Het terrein aansluitend op deze gevel kan door de gebruikers van de ateliers aan die zijde gebruikt worden om in de buitenlucht te werken, te exposeren en is het mogelijk om aan groepen natuureducatie te geven. Het achterste deel van het terrein heeft nog de oorspronkelijke knotwilgen die langs de sloot staan. Het oorspronkelijke karakter wordt zo veel mogelijk behouden.



Architectuur In Motion



Ontwerp Projectbesluit de Wilgenakker, IJsselstein



versie 1E, 27-12-10

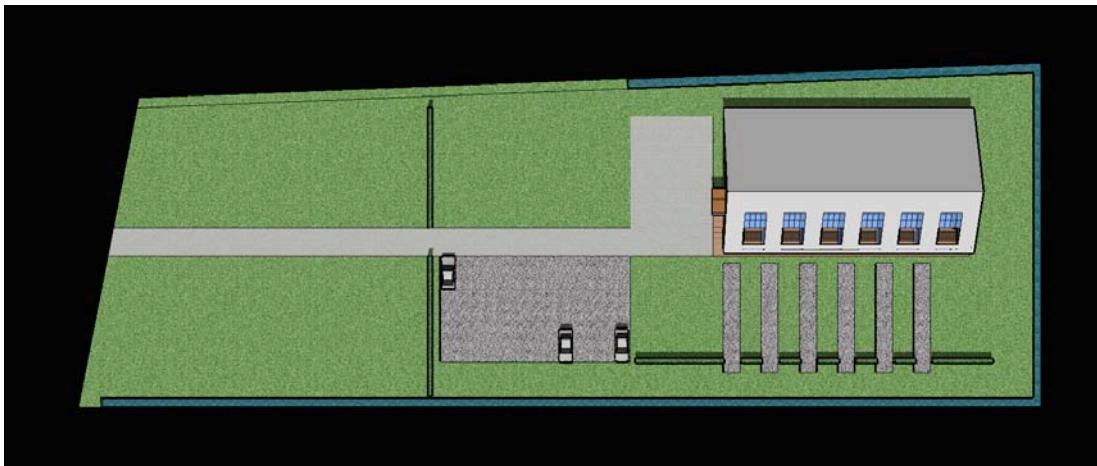
2.2.2 Het terrein

Het terrein is ruwweg op te delen in twee zones:

- het voorste deel (ca. 50 m²) waar het graslandschap wordt gehandhaafd met mogelijk 1 of 2 solitaire bomen.
- het achterste deel (ca. 80 m²) waar een nieuwe inrichting ten behoeve van het creatief- en educatief centrum wordt gemaakt. Deze moet goed aansluiten op de omliggende natuur en de nog te maken nieuwe natuur.

Hiervoor zullen bij de verdere uitwerking van het initiatief een landschapontwerp gemaakt worden om de buitenactiviteiten en de omliggende natuur zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen en vorm te geven. Uitgangspunt is om begroeiing en afwerkingen zoveel mogelijk af te stemmen op de reeds bestaande begroeiing en inrichtingselementen zodat er een versmelting plaats kan vinden. Hierbij is te denken aan bijv. knotwilgen en riet langs sloten, leilinden en hagen voor afscherming en begeleiding, grind als “erfafwerking” en parkeergelegenheid. Verder is het gebruik van zoveel mogelijk natuurlijke materialen een duidelijke wens van de initiatiefnemers.

Voor Tekeningen situatie, Plattegronden, Gevels en Doorsneden, zie Bijlage 3.



2.3. Creatieve- en Educatieve Doelstellingen

2.3.1 Atelierruimte voor kunstenaars en creatieve cursussen

Bij het realiseren hebben de initiatiefnemers een duidelijke creatieve doelstelling voor ogen.
Het realiseren van atelierruimte voor:

- professionele kunstenaars,
- amateur kunstenaars,
- voor scholen of andere instellingen.

Met het combineren van de verschillende doelgroepen bevordert meer uitwisseling van kennis en creativiteit.

De ateliers worden in basis voor een bepaalde periode verhuurd, ook om zo steeds weer nieuwe impulsen en dynamiek te genereren.

2.3.2 Creatiefcentrum voor de Lopikerwaard

In de Lopikerwaard is een actieve groep kunstenaars, die op verschillende manieren een bijdrage leveren aan de recreatief-toeristische mogelijkheden in het gebied ten noorden van IJsselstein. Een van de activiteiten is de jaarlijkse Atelierroute Lopikerwaard. Diverse kunstenaars stellen hun eigen atelier open voor publiek, is er een centrale presentatie op wisselende locaties. “De Wilgenakker” zou hier in de toekomst een belangrijke bijdrage kunnen zijn voor :

- centrale start en finish van de route
- plek voor de centrale presentatie/tentoonstellingen/exposities
- workshop met verschillende kunstenaars

2.3.3 Creatieve educatie in de Lopikerwaard

Het centrum wil diverse activiteiten en cursussen gaan organiseren die niet alleen plaats kunnen vinden op het terrein zelf, maar ook in de omliggende bestaande-en nieuwe natuur en landschap.

2.3.4 Natuureducatie in het gebied van de Hollandse IJssel

Gezien de ligging in de zone voor nieuwe natuur- en recreatiegebied en de ecologische zone langs de Hollandse IJssel zijn er voldoende mogelijkheden om vanuit het centrum verschillende routes te volgen (onder de leiding van een gids of zelfstandig). Zo kunnen recreatie-toeristische bezoekers op een verantwoorde wijze en met de juiste informatie het gebied verkennen en waarnemen.

2.3.5 Landschappelijke- en historische educatie

Samen met de natuureducatie is het een logisch stap meer informatie te bieden over het ontstaan van het huidige landschap, de historie van de mensen en het ontstaan van het cultuurlandschap van de Lopikerwaard.

2.3.6 Ecologische educatie

Ecologische educatie is een logisch vervolg en aanvulling op de hiervoor genoemde doelstellingen. Onderzoek moet nog uitwijzen of deze doelstelling een nuttige aanvulling is op reeds bestaande educatie van organisaties of instellingen.

2.4. Motivering realisering creatief- en educatief centrum “De Wilgenakker”

2.4.1 Natuur- en milieuwinst

Tot 2004 is de locatie gebruikt als agrarisch stalfunctie voor koeien. Na het overgaan van het eigendom in 2004 is de agrarische stalfunctie beëindigd. In de toekomst zal een deel van de agrarische gronden aan de noord- en zuidoever langs de Hollandse IJssel de landbouw opgevolgd worden door natuur en recreatieve functies met natuurwaarden. De op deze locatie beoogde functie en gebruik sluiten aan op de recreatieve doelstellingen.

Langs de oever van de Hollandse IJssel zal een ecologische verbindingszone tot ontwikkeling worden gebracht, waarin water, natuur en plasdrasgebieden elkaar afwisselen. Met het realiseren van het landgoed “De Mare” zal een verbreding van deze zone aan de oostzijde plaatsvinden, waardoor niet alleen de verbindingfunctie, maar ook de biotoopfunctie van deze ecologische zone wordt ondersteund.

De locatie van “De Wilgenakker” ligt aan de noordzijde van het deelgebied ‘Hollandse IJssel’ en is de ideale plek als educatief centrum de bezoekers en gebruikers van het recreatiegebied te informeren over de mogelijkheden en kwaliteiten van het gebied.

2.4.2 Landschappelijke winst

Met betrekking tot de inpassing in het landschap van de omgeving

De oeverwallen zijn van oudsher de plaatsen waar het bodemgebruik zodanig was, dat in het landschap verdichting ontstond. In de agrarische sfeer werd deze gevormd door bebouwing, erfbeplanting, boomgaarden en geriefbosjes.

Tegen over ‘de Wilgenakker’ is de afgelopen jaren het landgoed ‘De Mare’ gerealiseerd, bestaande uit een nieuw woonhuis met daarom heen een nieuw natuurlandschap met moeras en water, dat van oudsher ook aan de rivier voorkwamen. Als gevolg van de omvang tekent het landgoed zich in de nabije toekomst af tegen de leegte van het kommenlandschap. Naarmate de beleidsdoelstellingen voor dit gebied gerealiseerd raken, zal het landgoed deel uit maken van een landschapszone met kleinere maten, uitziend over de lege ruimte.

Het landgoed ‘De Mare’ heeft zelf geen informatiecentrum of andere manier waarop de bezoekers geïnformeerd kunnen worden. Gezien de de ligging van ‘de Wilgenakker’ is het prima dit educatieve aspect in te vullen om zo een bijdrage te leveren in de balans te vinden tussen de toegankelijkheid en de privacy van het landgoed.

2.4.3 Recreatief gebruik

Het plangebied is aangewezen voor extensieve recreatie in combinatie met waterberging.

In het gebied worden de wandelroutes uitgebreid en aantrekkelijker gemaakt (jaagpad langs de Hollandse IJssel en de nieuwe recreatieve delen van het gebied), om vogels kijken, te vissen, te varen en natuurbeleving. Daarnaast maakt de nieuwe fietsbrug het mogelijk vanuit het stilte gebied ten zuiden van de Hollandse IJssel via de Noord IJsseldijk aan te sluiten op de fietsroutes naar Vleuten/De Meern en Nieuwegein.

De creatieve- en educatieve mogelijkheden op “De Wilgenakker verbreedt het recreatieve gebruik van het gebied ten noorden van de Hollandse IJssel als aansluiting op de reeds bestaande recreatieve voorzieningen, t.w. :

- pannenkoekenhuis ‘De Roozeboom’
- jachthaven en restaurant ‘MarneMoende’
- camping ‘De Voormolen’
- het IJsselsteinse bos (Staatsbosbeheer)

3. Uitvoerbaarheid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk geeft een overzicht van de toetsing van de uitvoerbaarheid van het voorstel bestemmingsplan.

Verschillende uitgangspunten en randvoorwaarden op het gebied van :

- ruimtelijk beleid hogere overheden en Gemeente IJsselstein
- milieuaspecten als bodem, geluid, water en externe veiligheid
- archeologie
- flora en fauna

3.2 Beleid

In de volgende paragrafen wordt er ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Voor het rijksbeleid wordt er gebruik gemaakt van de “Nota Ruimte”. Het Provinciaal respectievelijk Regionaal beleid wordt getoetst aan het “Streekplan Utrecht en het Ruimtelijk Actieplan” (Provincie) en het “Regionaal Structuurplan” (RSP) .

Het Gemeentelijke beleid ten aanzien van toekomstige gewenste ontwikkelingen is beschreven in de Structuurvisie IJsselstein 2003 en het Gebiedsplan Hollandsche IJssel, een plan voor een natuur- en recreatiegebied in de Gemeente IJsselstein. (Dienst Landelijk Gebied en Gebiedscommissie Stad en land Utrecht, vastgesteld 4 december 2008)

3.2.1 Rijksbeleid

De “Nota Ruimte”, vastgesteld op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer, gaat in op de inrichtingsvraagstukken tot 2020-2030. Het versterken van de verstedelijking, het voorkomen van ongewenste uitbreidingen van stedelijke kernen en het versterken van economische activiteiten zijn de speerpunten in het beleid. Het verbeteren en optimaliseren van de beschikbare gronden binnen de rode contour is onderdeel van dit beleid.

Uitgangspunten hierbij zijn :

- versterken van de internationale concurrentie positie van Nederland
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter) nationale ruimtelijke waarden
- borging van de veiligheid

Naast deze uitgangspunten staan de volgende beleidsdoeleinden centraal :

- ontwikkeling stedelijke netwerken en stedelijke centra
- versterken van economische kerngebieden
- verbeteren bereikbaarheid
- afstemming van van verstedelijking en economie met de waterhuishouding
- waarborging van de milieukwaliteit

Nota Ruimte 2006

In de Nota Ruimte zijn de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Het gaat daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

Het ruimtelijk beleid moet beter gaan voldoen aan maatschappelijke wensen en sneller uitgevoerd worden. Het accent zal meer liggen op wat kan en minder op wat moet. Daarmee wordt de verouderde toelatingsplanologie omgezet in de bij deze eeuw passende ontwikkelingsplanologie. Burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en overheden worden zo beter in staat gesteld projecten te entameren en uit te voeren, die passen bij de doelen van zowel het nationaal als het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. De nota gaat uit van rijksregie waar het nodig is en decentralisatie waar het kan.

De nota biedt meer ruimte voor ondernemen, wonen en recreëren. Er komt ook meer ruimte voor infrastructuur en water. Het nieuwe beleid vraagt om ontwikkeling en initiatief van overheden, bedrijven en burgers naast waarborgen van onder andere natuur, landschap en cultuurhistorie.

In de Nota Ruimte wordt gesteld dat het economisch draagvlak en de vitaliteit van de landelijke gebieden onder druk staan. Om daarin verlichting te brengen, wil het kabinet de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid.

Soms kan ook nieuwbouw wenselijk zijn. Zo kan woningbouw, bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe landgoederen, geld opbrengen voor de aanleg van recreatie- of natuurgebieden (rood voor groen) of voor het scheppen van waterbergingsruimte (rood voor blauw). Voor verbetering van het buitengebied kunnen soms ook nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken wenselijk zijn. Met behulp van woningbouw kunnen financiële middelen gegenereerd worden voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden (rood voor groen, landgoederen, buitenplaatsen) of voor creatie van ruimte voor waterberging (rood voor blauw). Provincies hebben de laatste jaren vooral ervaring opgedaan met de ontwikkeling van nieuwe landgoederen en - in mindere mate - nieuwe buitenplaatsen.

Het Kabinet wil nadrukkelijk meer ruimte bieden aan maatschappelijke belangen en regionale gebiedsgerichte ontwikkelingen. In de concrete voorliggende situatie dient de aandacht te worden gericht op versterking van het beleid voor het vitale platteland, dat mede is gericht op burgerwonen. Door verruiming van de bestaande beleidskaders is de verwachting dat juist marktpartijen samen met de overheid beter in staat zijn om maatwerkoplossingen te bedenken en uit te voeren.

3.2.2. Provinciaal beleid

3.2.2.1 Streekplan Utrecht 2005 - 2015 (2004)

Het provinciaal beleid is gericht op verdere ontwikkeling en versterking van landschappelijke kernkwaliteiten.

Trefwoorden in het Streekplan Utrecht zijn:

- voldoende aanbod
- bereikbaarheid
- toegankelijkheid
- diversiteit

Voldoende aanbod

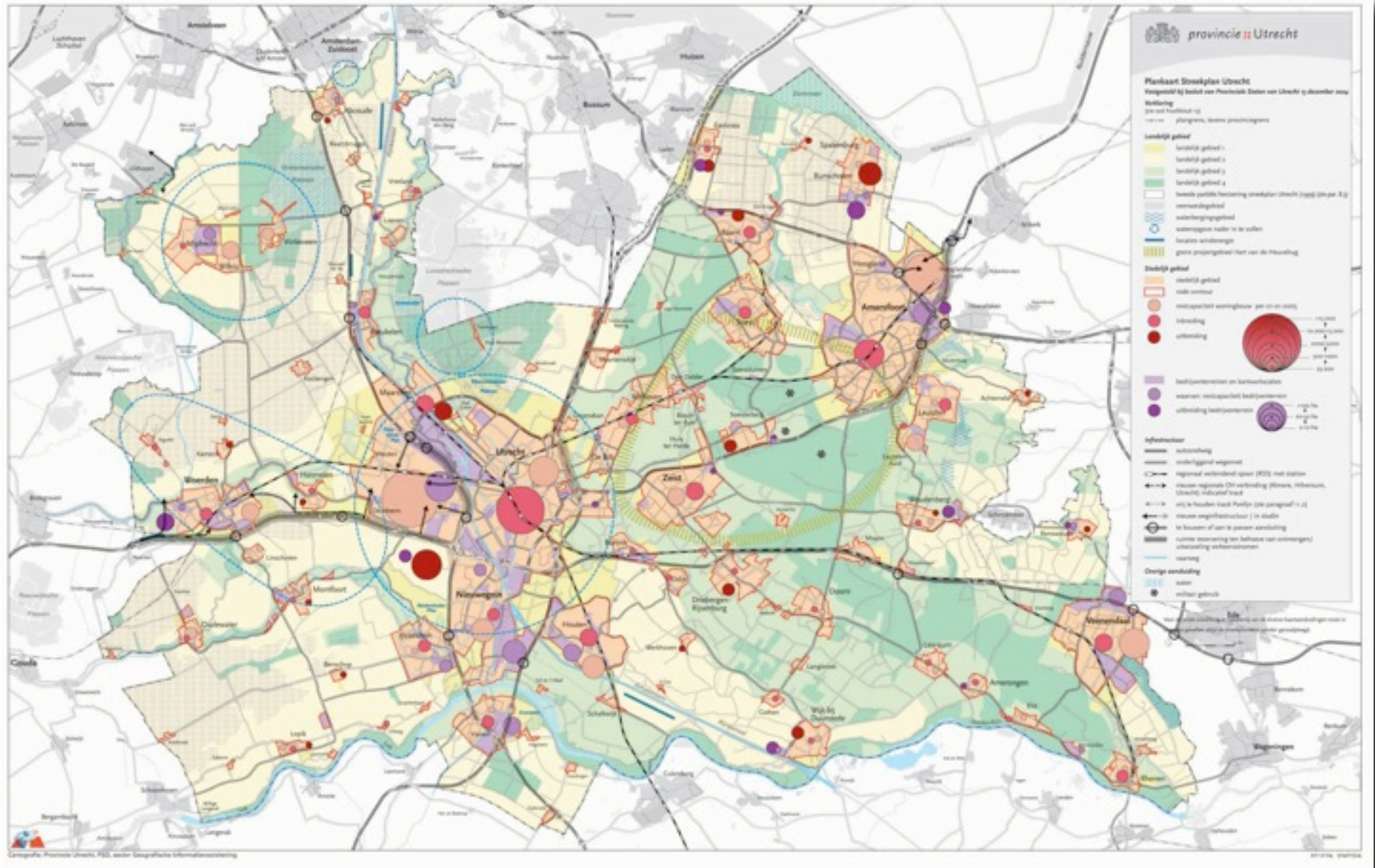
In de stadsgewesten Utrecht en Amersfoort wordt geconstateerd dat er een tekort /achterstand is binnen de steeds maar stijgende vraag naar recreatief-toeristische voorzieningen. Hiervoor is een kwalitatieve en kwantitatieve inhaalslag nodig.

Het beleid is er op gericht het tijdig realiseren van recreatief-toeristische voorzieningen, waarbij de nadruk zal liggen op recreatieve groenprojecten en het bevorderen van stedelijke recreatie.

Bereikbaarheid en toegankelijkheid

De recreatieve voorzieningen en de voor recreatie aantrekkelijke gebieden moeten makkelijk bereikbaar zijn per fiets, te voet of met het openbaar vervoer. Deze moeten niet alleen aantrekkelijk zijn, maar ook veilig.

Een goede aansluiting op het netwerk van fiets- en wandelpaden kan deze doelstelling waarborgen. Naast de bereikbaarheid is de toegankelijkheid belangrijk.



Figuur .2 : Streekplan Utrecht 2005-2015 (2004)

Diversiteit

Het uitbreiden van de diversiteit in de recreatieve voorzieningen is een belangrijke factor die de provincie wil verbeteren. Naast extra recreatief groen is er een behoefte nieuwe recreatieve-toeristische voorzieningen die het totale aanbod versterken en verbreden, naast het verbeteren van de kwaliteit.

In het nieuwe Regionaal Structuurplan uit 2004 worden uitgangspunten opgesteld voor regionale ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij zullen uitgangspunten uit het oude Regionaal Structuurplan grotendeels gehandhaafd worden, wel aangevuld met een nuancering.

3.2.2.2 Regionaal beleid/Structuurplan

Het centrale thema voor het nieuwe plan is beheerste dynamiek. Aandachtspunt is de afstemming tussen het Regionale Structuurplan en het Streekplan, waarbij het RSP inzet op een globaal Streekplan en een uitvoeringsgericht Regionaal Structuurplan.

3.2.2.3 Recreatieve hoofdstructuur

Om eventuele negatieve effecten van recreatie op andere functies te voorkomen is er een onderscheid gemaakt in de intensiteit van het verschillende recreatief gebruik. Aan de hand van de hierboven genoemde uitgangspunten, rekening houdend met de gebiedskenmerken en vraag en aanbod, is een recreatieve hoofdstructuur met kerngebieden, ontwikkelingsgebieden en recreatief medegebruik ontwikkeld:

Recreatieve kerngebieden zijn gebieden met uitstekende recreatieve basiskwaliteit: recreatieplassen, bossen en natuurgebieden. Deze gebieden worden druk bezocht door recreanten. Het recreatief gebruik is de hoofdfunctie of is nevens geschikt dan wel ondergeschikt aan andere functies. Een aanzienlijk deel van de recreatieve kerngebieden is onderdeel van de Ecologische hoofdstructuur. In een aantal zones die grenzen aan stedelijke gebieden, verblijfsrecreatieterreinen en recreatieconcentratiepunten is het recreatief medegebruik intensief of vormt recreatie de hoofdfunctie. In belangrijke natuurraden is het recreatief medegebruik ondergeschikt aan de hoofdfunctie natuur.

Recreatieontwikkelingsgebied: dit zijn gebieden waar de komende periode de dagrecreatieve functie wordt versterkt en gebieden met nieuwe of te versterken concentratiepunten. Hier kan uitbreiding of verbetering van recreatieve voorzieningen zoals groengebieden, jachthavens, camping en golfbanen bij uitstek een meerwaarde hebben voor de recreatiestructuur.

Recreatief medegebruik vinden we met name in de agrarische gebieden. Het gaat vooral om wandelen, fietsen en vormen van plattelandstoerisme. De intensiteit van het gebruik verschilt per gebied, afhankelijk van de aantrekkelijkheid en de bereikbaarheid vanuit het stedelijke gebied. Met name in de landbouwverwervingsgebieden zullen we plattelandstoerisme stimuleren.

Voor de recreatie is het plangebied "kern- en ontwikkelingsgebied" als onderdeel van de recreatieve hoofdstructuur.

Recreatief groen om de stad

Groen in en om de stad zorgt voor een aantrekkelijk leefmilieu. Zeker in de stadsgewesten is het van belang recreatieve groenvoorzieningen, als tegenpool van de verstedelijking, tijdig aan te leggen. De aanleg van groen in de beide stadsgewesten blijft echter achter. Dat komt vooral door de hoge grondprijzen. Het groen in de stadsrandzones moeten zowel stedelijke (onder meer horeca, leisure, sportvoorzieningen) als groen/blauwe (recreatief groen, varen, schaatsen) vrijetijdsbesteding mogelijk maken. Er wordt gestreefd naar een inrichting van deze gebieden tot een gecombineerd aanbod van voorzieningen voor de vrijetijdsbesteding leidt. Bij het realiseren van het nieuwe recreatieve groen worden zo veel mogelijk koppelingen gelegd met waterberging en natuur.

Routestructuren

Fietsen, wandelen en varen zijn belangrijke vormen van recreatief medegebruik. In het Strategisch Mobiliteits Plan Utrecht (SMPU) is een kaart opgenomen met de inventarisatie van de fietsverbindingen, inclusief de gewenste verbindingen (de zogenaamde ontbrekende schakels). Verbetering en uitbreiding van het fiets- en wandelpadennet heeft duidelijk de aandacht binnen de Provincie. Bij het aanleg van recreatieve verbindingen is het belangrijk dat de agrarische structuren zo min mogelijk worden aangetast, en dat ze zoveel mogelijk andere verbindingen worden gekoppeld.

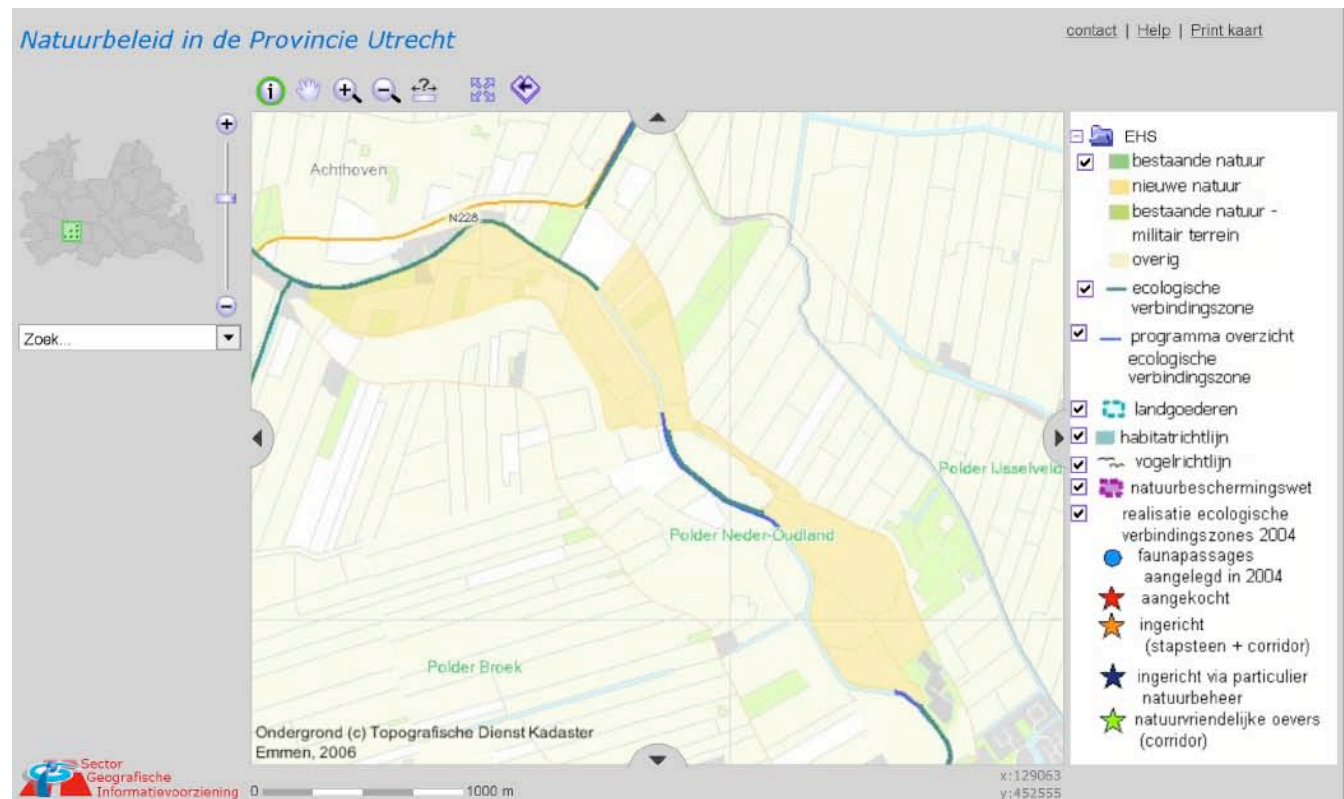
3.2.2.4. Natuurgebiedplan Zuidwest Utrecht en Herziening Natuurgebiedplannen Provincie Utrecht 2005.

Het natuurgebiedplan is op 28 mei 2002 vastgesteld door Gedeputeerde Staten en op 21 oktober 2003 en 16 maart 2004 herzien vastgesteld. Doel van een natuurgebiedplan is het begrenzen van natuurgebieden met de huidige hoofdfunctie natuur en landbouwgronden waar nieuwe natuur ontwikkeld kan worden. In het natuurgebiedplan wordt tevens aangegeven welke natuurdoelen gewenst zijn in begrensde natuurgebieden.

In het natuurgebiedplan uit 2002 was de locatie aan de Noord IJsseldijk langs de Hollandse IJssel nog opgenomen als nieuw te ontwikkelen natuur. Bij de begrenzing van deze gronden was uitgegaan van de kaarten die gepresenteerd zijn in het raamplan Groengebied Utrecht West, waarop voor deze uiterwaarden is aangegeven dat hier ontwikkeling van nieuwe natuur gaat plaatsvinden.

In figuur 3 is een uitsnede gemaakt van de kaart van het Natuurbeleid in de provincie Utrecht waaruit af te lezen is dat de locatie van “De Wilgenakker” niet direct onderdeel is van de gebieden aangewezen voor nieuwe natuur, maar daar wel direct op aansluit.

Nieuwe ontwikkelingen zijn in het gebied wel mogelijk.



Figuur 3 : Kaart Natuurbeleid Provincie Utrecht

Ontwerp ontwikkelingsperspectief Hollandse IJssel (februari 2005)

Het Integraal Ontwikkelingsperspectief van de stuurgroep "Hollandse IJssel, meer dan water" is een integrale visie op de ruimtelijke ontwikkeling en het waterbeheer van de Hollandse IJssel in de komende twintig jaar. Met het oog op het benutten van de potenties van de IJssel is onderzocht of er redenen zijn - in uitzonderlijke gevallen en onder stringente voorwaarden - om buiten de kernen te bouwen. Nieuwe landgoederen bieden hiervoor mogelijkheden. De meest gepaste wijze van recreatie voor het grootste deel van het Hollandse IJsselgebied is de kleinschalige, routegebonden recreatie.

3.2.3. Gemeentelijk beleid

3.2.3.1. Structuurvisie IJsselstein (2003)

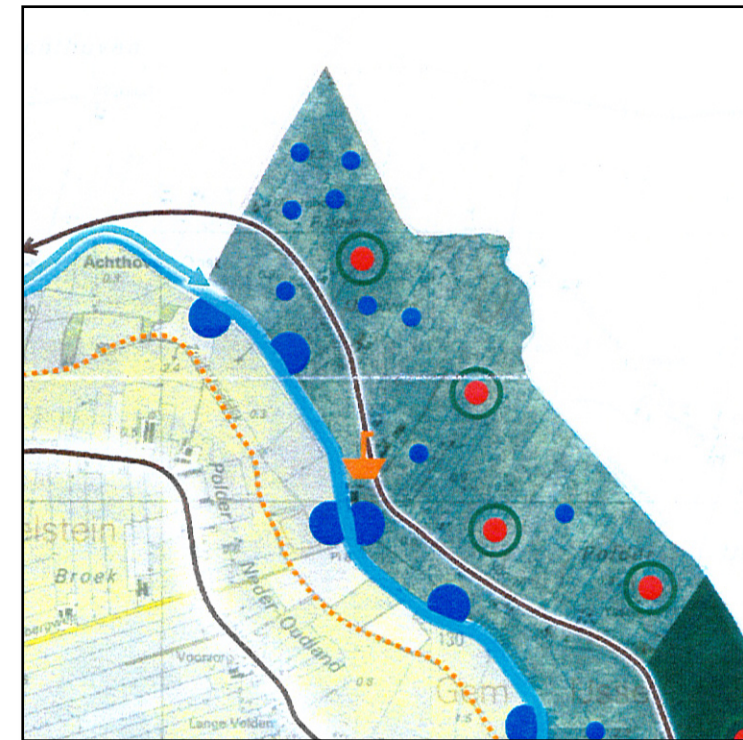
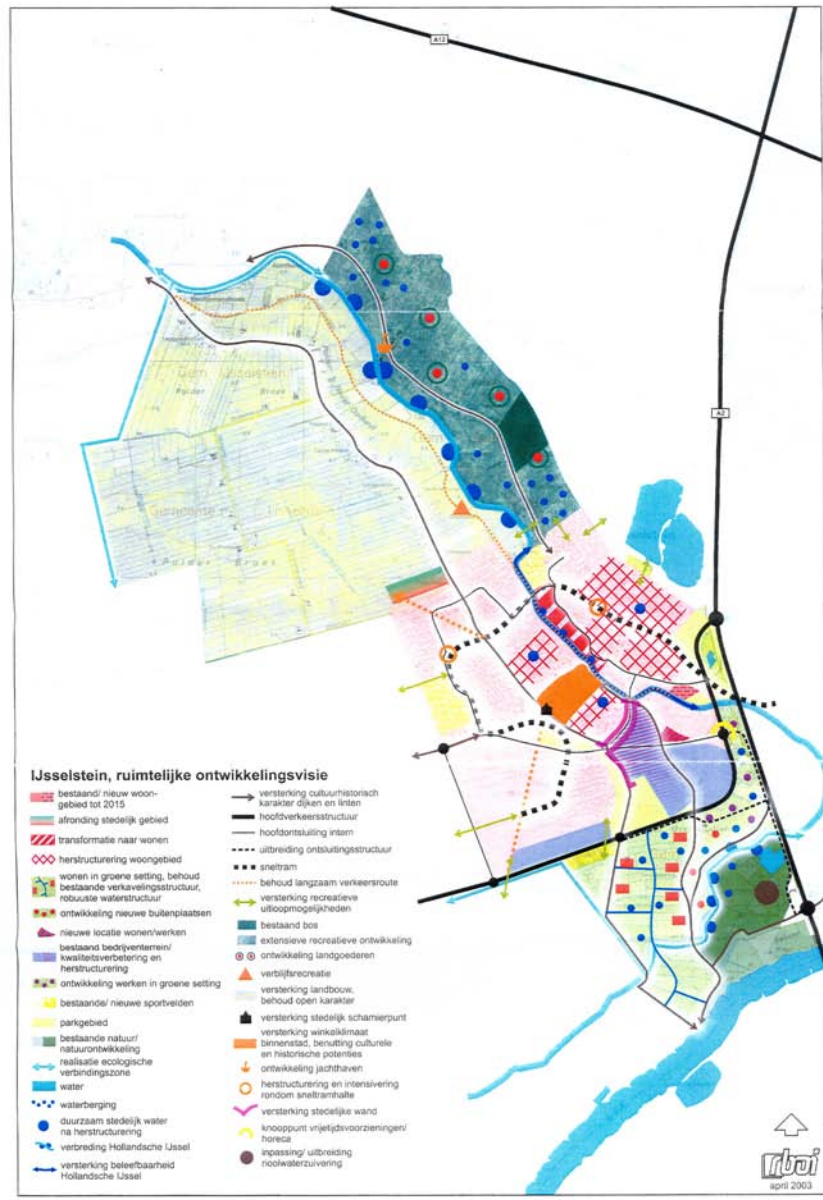
Vanuit de structuurvisie worden de volgende wensen/doelstellingen voor de planvorming voor het gebied tussen Hollandse IJssel en IJsselwetering (Noord IJsseldijk) meegegeven.

Voor de zone oostelijk van de Noord-IJsseldijk wordt uitgegaan van een hoog inrichtingsniveau met een groot aandeel openbaar recreatief gebied, een goede bereikbaarheid vanuit het stedelijk gebied, voorzieningen voor dagrecreatie en routegebonden recreatie (wandelen, fietsen, kanoën, paardrijden). Verder is aandacht nodig voor het maken van voldoende water, met een dubbele functie :

- vergroten waterbergend vermogen (zonodig ook voor het aangrenzende stedelijk gebied)
- versterken/uitbreiden recreatieve activiteiten

Voor de uiterwaarden van de Hollandse IJssel wordt uitgegaan van een ontwikkeling met het accent op natuurontwikkeling in een overwegend open te houden landschap: bloemrijk grasland, eventueel uitgraven van oude rivierbedding, broekbosjes en moerasontwikkeling. Belangrijk aandachtspunt bij de verdere planvorming is vergroting van het waterbergend vermogen van de Hollandse IJssel. Ander aandachtspunt is de bereikbaarheid voor fietsers: recreatief fietspad los van de IJsseldijk en extra langzaamverkeersverbindingen over de Hollandse IJssel. (fietsbrug is gerealiseerd bij de jachthaven Marnemoende)

Zie ook figuur 3 : kaart uit structuurvisie IJsselstein 2003 voor het betreffende gebied en
 figuur 4 : uitsnede uit kaart structuurvisie IJsselstein



figuur 5 : uitsnede uit kaart structuurvisie IJsselstein

figuur 4 : kaart uit structuurvisie IJsselstein 2003 voor het betreffende gebied

3.2.3.2 Bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord en Zuid

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord en Zuid is op 11 juli 2002 door de gemeenteraad vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht op 18 februari 2003. De betreffende gronden hebben in het bestemmingsplan op gebiedsniveau de bestemming Agrarisch gebied met openheid en kenmerkende landschapsstructuur. De gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarisch gebruik in combinatie met het behoud van de openheid. Op perceelsniveau zijn de gronden voorzien van de bestemming Agrarische doeleinden Aa en Av. Ter plaatse van de bestemming "Av" is grondgebonden veehouderij toegestaan de gronden met de bestemming "Aa" zijn bestemd voor akkerbouw. De beoogde ontwikkeling van een creatief- en educatief centrum past niet binnen dit bestemmingsplan, maar maakt wel deel uit van het voorgenomen ruimtelijke beleid.

Derhalve is voor de realisering ervan een juridisch-planologische procedure noodzakelijk. De Gemeente IJsselstein is voornemens om medewerking te verlenen aan dit plan door middel van een projectbesluit.

3.2.3.3. Visie op hoofdlijnen

De structuurvisie zet in op versterking van de kwaliteit en het karakter van de stad en directe omgeving, na een periode van sterke groei. Van de vermelde doelstellingen is de stelling "Benutten van de potenties van de Hollandsche IJssel voor wonen, recreatie en natuur" van belang voor de beoogde planontwikkeling.

De doelstellingen zijn vertaald in een ontwikkelingsstrategie, met als kenmerk "*beheerste dynamiek*" (uitgangspunt uit het nieuwe Regionale Structuurplan). Bij het zoeken naar ruimte voor de verschillende functies is niet het kwantitatieve programma maatgevend, maar de kwaliteiten en potenties van (deel)gebieden. Ingezet wordt op zorgvuldig ruimtegebruik waarbij voor stedelijke functies primair mogelijkheden in het bestaande stedelijk gebied worden benut. Voor het bestaand stedelijk gebied is uitgangspunt kwaliteitsverbetering, herstructurering, een zekere intensivering van het ruimtegebruik en meer differentiatie in woonmilieus.

Van deze ruimtelijke programmapunten is :

- het verbeteren van de relaties en overgangen tussenstad en buitengebied, en met name tussen stad en de recreatieve voorzieningen in de omgeving.

het belangrijkste argument voor de beoogde planontwikkeling.

Voor de gebieden *ten noorden van de stad* zet de structuurvisie in op de volgende ontwikkeling:

- groene recreatieve inrichting van het gebied ten noordoosten van de Hollandsche IJssel : Groot Groengebied;
- overwegend duurzaam agrarisch gebruik voor het gebied Achtersloot en ZuidIJsseldijk;
- afrondende bebouwing in de omgeving van de Broeksdijk.

De structuurvisie biedt op deze wijze ruimte voor verbetering van de leefomgeving en de recreatieve gebruiksmogelijkheden in en bij de stad.

3.2.3.4 Cultuur/recreatie

Het cultuurbezoek binnen IJsselstein versterken door verbetering/uitbreiden van de huidige voorzieningen en door de versterking van het toerisme en dagrecreatie (watertoerisme). Door betere koppelingen en verbindingen met de bestaande recreatieve routes in de omgeving het bezoek aan de stad verder stimuleren.

Conclusies

Gebaseerd op het beleidskader van de overheid, provincie Utrecht en de Gemeente IJsselstein kunnen de volgende conclusies getrokken worden :

- het initiatief voor het realiseren van een creatief- en educatief centrum past in het versterken van het recreatief gebruik van het landschappelijk gebied,
- het gebied waar de locatie zich bevindt is zowel in het provinciale en gemeentelijk beleidskader bestemd als nieuwe natuur voor recreatief- toeristische ontwikkelingen,
- het landschapsbeleid van een halfopen landschapstructuur wordt ondersteunt,
- door het hergebruik van de bestaande gebouwen en de nieuwe gebouwen wordt het landschappelijke karakter versterkt,
- de educatieve functie van het centrum kan goed aansluiten op de ontwikkeling van het landgoed “de Mare” aan de overzijde van de Noord IJsseldijk,

Vanuit de bovenstaande conclusie kan geconcludeerd worden dat het initiatief op de locatie een creatief- en educatief centrum als mogelijkheid beleidsmatig niet direct wordt genoemd, maar is mogelijk en wenselijk op basis van de bijdrage die het centrum kan leveren aan de gewenste en kwalitatieve verbeteringen van de recreatief-toeristische voorzieningen in het gebied.

3.3. Toetsing per sector

In de volgende paragrafen wordt er ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Voor het rijksbeleid wordt er gebruik gemaakt van de “Nota Ruimte”. Het Provinciaal respectievelijk Regionaal beleid wordt getoetst aan het “Streekplan Utrecht en het Ruimtelijk Actieplan” (Provincie) en het “Regionaal Structuurplan” (RSP) .

3.3.1. Bodem

Verkennend Bodemonderzoek

Voor de locatie is een Verkennend Bodemonderzoek uitgevoerd door Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v. onder nummer 150533

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NVN 5725 ‘Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek’. Het gebied waarbinnen het vooronderzoek is uitgevoerd betreft de onderhavige onderzoekslocatie (geografisch besluitvormingsgebied) en de direct daaraan grenzende percelen. Op basis van de conclusies uit het vooronderzoek is het bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740 ‘Onderzoeksstrategie voor onverdachte locatie’.

Naar aanleiding van het Veldonderzoek en het Analytische-Chemisch Onderzoek worden in het rapport de volgende conclusie getrokken :

1. De vastgestelde verontreinigen in de toplagen zijn vermoedelijk te relateren aan in het verleden opgebrachte ophoogmateriaal en de bijmengingen met puin. Het geringe verhoogde gehalte aan minerale olie heeft een direct aanwijsbare oorzaak.
2. Het grondwater ter plaatse vertoont een lichte verontreiniging, echter dergelijke lichte verhoogde gehalten worden wel vaker in het grondwater vastgesteld en worden doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping

Conclusie :

Met betrekking tot de vastgestelde milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate van verontreiniging milieu hygiënisch gezien er geen bezwaar is tegen de toekomstige bestemmingswijziging en voorziene bouwvergunningaanvraag.

(zie ook bijlage 2, losse bijlage)

3.3.2. Geluid

3.3.2.1 Wegverkeer

Beleid en regelgeving

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van woonerven, 30 km/h-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde Geluidsniveaukaart is aangetoond dat de geluidsbelasting op 10 m uit de as van de weg 48 dB(A) of minder bedraagt. De gemeente IJsselstein beschikt niet over een Geluidsniveaukaart op basis waarvan wegen zijn gedezoneerd.

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De Noord IJsseldijk en de N228 hebben een geluidszone van 250 m (buitenstedelijk gelegen wegen met 2 rijstroken). De geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB(A).

De locatie van 'De Wilgenakker' ligt binnen de geluidszones van beide wegen, echter is geen geluidsgevoelige bestemming, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wgh en zijn er geen directe eisen of voorwaarden.

De gebruiksfuncties conform het Bouwbesluit 2003 zijn :

Functie : Ateliers (Lichte industriefunctie)

Functie : Bijeenkomstruimte (Bijeenkomstfunctie)

In het bouwbesluit is in hoofdstuk 3 Voorschriften uit het oogpunt van gezondheid, afdeling 3.1 Bescherming tegen geluid van buiten voor beide functies geen artikelen of grenswaarden van toepassing (artikel 3.1, tabel 3.1)

Conclusie :

Voor de beoogde functie na bestemmingswijziging zijn de huidige geluidsbelastingen geen belemmering en behoeven geen aanvullende voorzieningen.

Parkeren

In de directe nabijheid van de locatie heeft de Gemeente IJsselstein het voornemen een parkeerterrein te realiseren als onderdeel van het toekomstige natuur- en recreatiegebied.

Conclusie:

Deze ontwikkeling vormt geen verdere belemmering voor het realiseren van de beoogde bestemmingen.

3.3.2.2 Geluidhinder ten aanzien van naastgelegen woning

Beleid en regelgeving

In het Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer (Wm) is er voor de functie lichte industrie voor in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door verrichte werkzaamheden (artikel 2.17.1.a/f) de volgende grenswaarde aangegeven :

Op de gevel van gevoelige gebouwen (tabel 2.17a):

- 50 dB(A) dagsituatie van 07.00 uur tot 19.00 uur
- 45 dB(A) avondsituatie van 19.00 uur tot 23.00 uur
- 40 dB(A) nachtsituatie van 23.00 uur tot 07.00 uur

Conform het Activiteitenbesluit, de Wet milieuhinder artikel , geeft daarnaast een grenswaarde van 35 dB(A) voor de geluidsgevoelige ruimten (slaapkamers) in de de naastgelegen woning.

Uitgangspunt bij het gebruik van de ateliers zijn de volgende activiteiten :

- Verhuur aan personen voor het creëren van kunst en hobbyactiviteiten,
- Bijeenkomsten (5-10 personen) voor het geven van cursussen voor de kunstuitingen zoals schilderen, keramiek, etc.
- Educatie activiteiten op het gebied van cultuur en natuur
- Bergruimte gebruiksmateriaal en gereedschappen

De activiteiten zullen binnen plaats vinden in de ateliers en hiervoor zijn geen verdere speciale installaties en toestellen voorzien die een geluid overlast kunnen opleveren voor de naastgelegen woning.

Bij de activiteiten wordt er doorgaans gebruikt gemaakt van handgereedschap. Uitgangspunt is dat de geluidswering van de gevel- en dakconstructies afgestemd wordt op de te verwachten maximale geluidsniveau's op basis van de werkzaamheden in de ateliers om te kunnen voldoen aan de bovenstaande grenswaarden

De gebouw gebonden installaties zullen aan de bovenstaande grenswaarden voldoen.

Het terrein kan gebruikt worden voor activiteiten gerelateerd aan het bovenstaande binnen gebruik, aangevuld met mogelijke activiteiten als :

- Buitententoonstelling werken
- Bijeenkomsten natuureducatie

Uitgangspunt bij deze activiteiten zijn de bovenstaande grenswaarden, voorzover gewenst zal voor specifieke activiteiten altijd overleg plaats vinden met de bewoners van de naastgelegen woning.

Daarnaast worden de volgende uitgangspunten gehanteerd bij het gebruik van de ateliers,

Dagsituatie

- de activiteiten/uitoefenen van de werkzaamheden binnen en buiten,
- bij activiteiten buiten de ateliers altijd gerelateerd aan de grenswaarden,
- overleg bij specifieke activiteiten die mogelijk overlast kunnen opleveren

Avondtsituatie

- de activiteiten/uitoefenen van de werkzaamheden binnen,

Nachtsituatie

- doorgaans geen activiteiten in of buiten het gebouw

Conclusie :

Ten aanzien van de geluidhinder zal ten opzichte van de huidige Agrarische bestemming en de beoogde bestemmingen geen verslechtering plaats vinden en zo geen bezwaren kunnen zijn voor de toekomstige bestemmingswijziging en voorziene bouwvergunningaanvraag.

3.3.3. Grondwater en waterhuishouding

Waterbeheer en watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer binnen het plangebied wordt gevoerd door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Tevens beheert zij de waterkeringen en wegen, niet zijnde rijkswegen, in het landelijke gebied. Over de voorgenomen realisatie van de ateliers zal door de opdrachtgever overleg gevoerd met de waterbeheerder. De opmerkingen van de waterbeheerder naar aanleiding van dit overleg zullen worden verwerkt in de waterparagraaf van het ontwerpbestemmingsplan.

Huidige situatie bodem en watersysteem

De locatie is gelegen aan de Noord IJsseldijk, in het buitengebied ten noordoosten van IJsselstein. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4000 m², is deels bebouwd (ca. 530 m² BVO) en in gebruik als schuur. Het resterende terrein is deels verhard (ca 600 m²) en grasland. Volgens het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie een agrarische bestemming.

De bodem bestaat grotendeels kleipakket (5m¹- mv). Hieronder bevindt zich van 5m¹-mv tot circa 10m¹-mv een zandpakket. Onder het zandpakket bevindt zich een 0,5 m¹ dikke kleilaag met daaronder een zandpakket dat zicht tot meer dan 20m¹-mv uitstrekt. Lokale afwijkingen hiervan zijn niet uit te sluiten.

Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van ateliers, een ontsluitingsweg alsmede parkeerplaatsen.

Het bebouwd oppervlak zal toenemen met ca. 95 m² tot 625 m².

Het BVO van de bebouwing zal toenemen met ca. 33 m² tot 563 m² BVO.

Ter compensatie zal het verharde oppervlak op het terrein zal afnemen met ca. 100-150 m² door het verwijderen van de betonnen terreinverharding. Voor het parkeren zal zoveel mogelijk een halfverharding gebruikt worden, wat infiltratie van regenwater verder mogelijk maakt.

Van belang voor de watertoets is dat de ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve gevolgen mag hebben voor de waterhuishouding. Enkele thema's, welke vanuit het perspectief van integraal waterbeheer relevant zijn en terug te voeren zijn naar de zorgtaken van het hoogheemraadschap, zijn hieronder, in relatie tot het planvoornemen, kort beschreven.

Voorkomen van wateroverlast

De provincie laat de vaststelling van het benodigde percentage waterberging over aan de lokale waterbeheerder maar stelt in principe dat 10% van het bruto-oppervlak (oppervlak gehele plangebied) hiervoor dient te worden gereserveerd. Extra verharding dient te worden gecompenseerd door het realiseren van extra waterberging (bijv. nieuw open water, verbreden bestaande watergangen, infiltratievoorziening en/of betongrasklinkers) binnen het plangebied.

Voorkomen van grondwateroverlast

Het is de voorkeur om het bestaande oppervlaktewaterpeil te handhaven. Er is op dit moment voldoende drooglegging, het verschil tussen het wegpeil en het openwaterpeil, zodat de nodige veiligheid tegen grondwateroverlast te waarborgen. Verdere uitwerking wordt in het plan van de inrichting van het terrein meegenomen.

Riolering en waterkwaliteit

Het geniet de voorkeur om een verbeterd gescheiden stelsel aan te leggen, waarbij afstromend hemelwater van schone oppervlakken afgevoerd wordt naar het oppervlaktewater. Het afkoppelen geschiedt met inachtneming van de daarvoor bij het waterschap geldende richtlijnen. Voorbeelden van oppervlakken die relatief schoon zijn, zijn onder andere daken en verkeersluwe wegen. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterrioolzuiveringsinstallatie. Verder zal het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen toegepast worden, alsmede niet-uitlogende en milieuvriendelijke beschoeiing en betuining. Hiermee wordt verontreiniging van het afstromende hemelwater beperkt. Het huidige plan voorziet in het afkoppelen van schone oppervlakten. In de huidige situatie is het afvalwater aangesloten op het recent aangelegde drukriool (april 2010) en zal in de toekomst gehandhaafd blijven.

Inrichting en ecologie

Het inrichten van doodlopende watergangen wordt in principe niet toegestaan omdat deze te weinig doorstroming krijgen, hetgeen ten koste gaat van de waterkwaliteit (eutrofiëringsproblematiek). Daarnaast verdient het de voorkeur om geen peilwijzigingen door te voeren en aan te sluiten bij de huidige inrichting van de waterhuishouding.

Beheer en onderhoud

Voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel dient bij het Waterschap vergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap op de grond van de "Keur" (ex art. 77 en 80 van de Waterschapswet. Het plangebied is geheel binnendijs gelegen en er zijn geen aanpassingen aan de watergangen of waterkeringen.

Voor lozingen op het oppervlaktewater (afkoppelen en IBA lozing) dient toestemming verkregen te worden in het kader van de Wet Verontreiniging oppervlaktewater (Wvo).

In het bestemmingsplan dienen de watergangen en waterkeringen, inclusief hun beschermingszones, als zodanig te worden bestemd.

*Overzicht maatregelen ter verbetering van de huidige situatie:*Verhard oppervlak en waterberging :

- De beperkte toename van het dakoppervlak zal gecompenseerd worden door de toepassing van grindputten en vermindering van het verharde oppervlak om de infiltratie van regenwater te verbeteren.
- Door afname van terreinverharding en de toepassing van halfverharding, wordt de infiltratie van regenwater verder mogelijk maken, ter verbetering van de huidige situatie.

Conclusie : Verbetering van de bestaande situatie, geen compenserende waterberging noodzakelijk

Drooglegging :

- Het plan vergt geen peilaanpassingen of andere maatregelen om voldoende drooglegging te garanderen
- De watergangen rondom het terrein zullen gebaggerd en schoongemaakt worden i.o.m. de beheerder van naast gelegen terrein.

Conclusie : Geen wijzigingen

Riolering :

- De vuilwater riolering (afvalwater) zal worden aangesloten op de nieuw aangelegde persrioolleiding (2009/2010)
- Het regenwater zal worden geïnfiltreerd worden door de toepassing van grindputten en halfopen verharding, eventueel overtollig regenwater (extreme situaties) zal via een overstort afgevoerd worden naar het omringende oppervlakte water

Conclusie : Verbetering van de bestaande situatie

Conclusie :

Ten opzichte van de huidige situatie zal er sprake van een verbetering in de waterhuishouding zijn en zullen er geen bezwaren zijn tegen de toekomstige bestemmingswijziging en voorziene bouwvergunningaanvraag.

3.3.4. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De locatie wordt ontsloten op de Noord IJsseldijk, een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 60 km/h. Via de Noord IJsseldijk bereikt verkeer in noordelijke richting de N228, die Montfoort met de A12 (Den Haag-Arnhem) verbindt (80 km/h). In zuidelijke richting bereikt verkeer via de Noord IJsseldijk de kern IJsselstein.

Op de Noord IJsseldijk wordt fietsverkeer gemengd met het autoverkeer afgewikkeld. Dit is conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig voor erftoegangswegen. Op gebiedsontsluitingswegen, zoals de N228, wordt het fietsverkeer gescheiden van het autoverkeer door middel van een eenzijdig in twee richtingen bereden fietspad.

Per openbaar vervoer is de locatie bereikbaar via een lijndienst tussen Utrecht en Gouda. De bushalte ligt op een loopafstand van circa 300 m van "De Wilgenakker".

Parkeren

De bewoners en bezoekers van het centrum parkeren op eigen terrein op het tweede deel van het terrein. Hiervoor zal er een parkeerterrein worden ingericht, het parkeren zal afgeschermd worden met hagen e.d. zodat de geparkeerde auto's zo min mogelijk zichtbaar zijn van de Noord IJsseldijk.

Het totaal aantal parkeerplaatsen zal in beide fasen 18 stuks zijn (450 m²), met een 5-tal opstelplaatsen voor het aan- en afvoeren van goederen voor de ateliers (entreezijde) op de bestaande verharding. Totaal 23 parkeerplaatsen.

Verkeersafwikkeling t.g.v. de realisatie de Wilgenakker

De realisatie van het creatief- en educatiefcentrum leidt tot een toename van verkeer ten gevolge van de bezoekers die komen voor cursussen en het gebruik van de ateliers. De cursussen zullen verspreid over een week gegeven kunnen worden.

Voor het bepalen van de mogelijke toename is er uitgegaan van 2 cursussen per week, van gemiddeld 4-6 mensen.

Uitgaande meer personen per auto wordt er uitgegaan van gemiddeld 5 motorvoertuigen per cursus, wat leidt tot een verkeersproductie van 10 mvt/etmaal.

Het gebruik van de ateliers is er uitgegaan van een gelijktijdig gebruik van 40-50% per etmaal. Uitgaande van het 11 ateliers zullen gemiddeld 6 ateliers per etmaal in gebruik zijn, wat leidt tot een verkeersproductie van 12 mvt/etmaal.

De totale verkeersproductie bedraagt zodoende circa 22 mvt/etmaal.

De verkeersintensiteit van de Noord-IJsseldijk is afkomstig van een verkeerstelling door de Gemeente IJsselstein, die van de N228 van de provincie Utrecht (tabel 1) en is een afspiegeling van de verkeersintensiteit op een normale (gemiddelde) werkdag. Voor beide wegen is een autonome groei van 1% per jaar aangehouden. Deze groei is een afgeleide van de groei van het verkeer over de periode 2002 tot en met 2004. De tabel geeft de groei van de verkeersintensiteit in het prognose jaar 2016 zonder en met de ontwikkelingen van het landgoed “De Mare” en “De Wilgenakker”.

Tabel 1 : Verkeersintensiteiten (in mvt/etmaal)

WEG	VERKEERSTELLING	PROGNOSE 2016	PROGNOSE 2016 INCL. ONTWIKKELINGEN
Noord IJsseldijk	3.584 (2005)	4000	4051
N228	9.900 (2004)	11150	11201

Conclusie :

Gezien het zeer geringe toename van de verkeersproductie ten opzichte van het reeds aanwezige- en prognose verkeersintensiteiten is de verwachting dat dit geen belemmering is voor de toekomstige bestemmingswijziging en voorziene bouwvergunningaanvraag.

3.3.5. Luchtkwaliteit en Geurhinder

Met het realiseren van de ateliers zal er van uit de functies zelf geen onevenredige verslechtering van de huidige situatie ontstaan. Met de 18 parkeerplaatsen voor bezoekers en 5 opstelplaatsen voor de vaste gebruikers zijn voldoende parkeerplaatsen.

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats. (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

NSL/NIBM

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-nIBM.

BESTEMMINGSPLAN

In de AMvB-nIBM is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een 11 ateliers. Op basis van de uitgangspunten in de paragraaf 3.3.4 is de verkeersintensiteit beredeneerd. Dit betekent een gemiddelde ritproductie van ongeveer 22 ritten per etmaal. Voor het weekend met bijzondere activiteiten is er gerekend met een hogere ritproductie van 44 ritten per etmaal.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de NIBM-tool 3-8-2009¹ ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Zie ook bijlage 5 (berekeningen met de NIBM-tool)

¹ <http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/luchtkwaliteit/meten-rekenen/nibm-tool/>

Geurhinder Agrarische Bedrijven

Normstelling en beleid

De beoordeling van de mogelijke geurhinder is vastgelegd in het Besluit landbouw milieubeheer en de Wet geurhinder en veehouderij, waarin de grenswaarden, afstanden en regels ten aanzien van geurhinder van specifieke functies en activiteiten zijn vastgelegd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er worden beoordeeld of de agrarische bedrijven door de beoogde ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en of voor de nieuwe functies een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Voor het meten van afstanden is het in het bestemmingsplan opgenomen bouwperceel/bouwvlak bepalend, omdat hierbinnen bedrijfsbebouwing kan worden opgericht waarin hinderveroorzakende activiteiten plaatsvinden. Daarom geldt in beginsel de grens van het bouwvlak van het agrarische bedrijf als meetpunt, tenzij stankveroorzakende onderdelen buiten het bouwvlak liggen.

Nieuwe situatie

De nieuwe te realiseren ateliers zijn in geen geurgevoelige objecten.

Conclusie :

Luchtkwaliteit

Ten opzichte van de huidige agrarische bestemming en de nieuwe bestemming zal de luchtkwaliteit niet verslechteren. Om de invloed van de toename van de verkeersbewegingen duidelijk te maken en gezien de Noord IJsseldijk een belangrijke in- en uitvalsroute van IJsselstein zijn twee modellen ritproducties (dag en weekend) een berekening gemaakt met het behulp van de NIBM-tool.

De berekeningen geven een goed beeld van de te verwachten toename ten opzichte van de grenswaarde.

Naast de luchtkwaliteit verandering door de verkeersbewegingen zal de belasting op de luchtkwaliteit door het oorspronkelijke agrarisch gebruik vervallen. Per saldo is te stellen dat de luchtkwaliteit zal verbeteren.

Geurhinder

Daarnaast zal door het vervallen van het agrarisch gebruik de geurhinder ten opzichte van het naastgelegen geurgevoelig object (woning) duidelijk verbeteren.

De afstanden tot andere agrarische bedrijven zal vervallen gezien het feit dat in het nieuwe natuurgebied de agrarische activiteiten tot een minimum worden teruggebracht door het stoppen of verplaatsen van bedrijven.

De bedrijven langs de N228 liggen op een grotere afstand dan de wettelijke grenswaarden.

3.3.6. Externe veiligheid

Om de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot inrichtingen met gevaarlijke stoffen vast te leggen is in juni 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) gepubliceerd in het Staatsblad.

Gemeenten en provincies moeten de normen uit het Bevi (en de daarbij horende Regeling externe veiligheid inrichtingen) naleven bij de opstelling van bestemmingsplannen.

Het Bevi is voor :

- het plaatsgebonden risico ten opzichte van kwetsbare objecten een grenswaarde opgesteld.
- voor beperkte kwetsbare objecten is het plaatsgebonden risico een richtwaarde.

In het Bevi zijn geen harde normen voor risicogroepen vastgelegd, maar is er voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Huidige situatie

Bij een eerste inventarisatie is er duidelijk geworden dat binnen de gemeente IJsselstein in de directe omgeving geen Bevi-bedrijven aanwezig zijn. In de aangrenzende Gemeente Montfoort zijn volgende Bevi- bedrijven op afstand aanwezig zijn :

- tankstation Achthoven

Geen van de bekende Bevi-bedrijven en de vuurwerkinrichtingen, of de aanvoerroutes daar naar toe leveren geen belemmering voor de externe veiligheid.

Normstelling en beleid

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 wegen, spoor, water of leidingen.

Leidingen

Er zijn in het projectgebied en zijn directe omgeving geen planologisch relevante leidingen gelegen.

Conclusie :

Er vinden in de directe omgeving van het plangebied geen relevante activiteiten (vervoer of bedrijvigheid) plaats.

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan liggen geen planologisch relevante leidingen.

Derhalve wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen gevolgen heeft voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.7. Archeologie

Beleid en regelgeving

In de Monumentenverordening is opgenomen dat bij een gebied/perceel met hoge archeologische verwachtingswaarde en groter dan 20 m² en dieper dan 300 mm onder het maaiveld, het noodzakelijk is een volledig archeologisch onderzoek te doen.

Uit de gemeentelijke Beleidsadvieskaart voor archeologie, de ligging van het perceel Noord IJsseldijk met een Hoge verwachting van Archeologische Vondsten en de afmeting van het project (>20 m²) geeft aan dat er bij planvorming en vooruitlopend een Archeologisch Onderzoek moet worden uitgevoerd.

Echter de werkzaamheden in de grond zijn beperkt, het huidige peil van de schuur ligt ca 150 mm boven het verharde maaiveld. De werkzaamheden voor de fundering van de uitbreiding zullen niet dieper gaan dan 750 mm onder het peil. Ter plaatse van de uitbreiding is een betonnen terreinverharding aanwezig van ca 250 mm dik. Na het verwijderen van deze afwerking ontstaat een hoogteverschil van 400-500 mm tot het maaiveld. De fundering sleuven die gemaakt moeten worden ten behoeve van de uitbreiding zullen nooit dieper dan 300 mm onder dit maaiveld gaan. Hierdoor is een volledig archeologisch onderzoek niet direct noodzakelijk.

Conclusie

Archeologische onderzoek is niet noodzakelijk, om dat geen van de werkzaamheden zijn ten behoeve van de fundering, dieper dan 300 mm onder het maaiveld zullen plaatsvinden.

Legenda behorende bij de verwachtingskaart	Categorie	Doelstelling van behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan	
	Ondiep gelegen goed geconserveerde stroomgordels met resten uit het Neolithicum of recenter	Archeologische verwachting Hoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Geen bodemingenrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	Bij de plan vorming en voorafgaand aan de vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van de terreinen met archeologische waarden
	Relatief hoog gelegen gebieden geschikt voor bewoning vanaf de Middeleeuwen met direct e aanwijzingen voor archeologische resten	Archeologische verwachting Hoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Geen bodemingenrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	

Uitsnede Kaart
zie volgende blad





3.3.8. Flora en fauna (Quickscan)

Het plangebied heeft geen status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000, Vogel- of Habitatrichtlijn en beschermd Natuurmonument).

In de directe omgeving is ook verder geen dergelijk beschermd gebied in de buurt of directe omgeving. (binnen een straal van 3 kilometer). Een nader onderzoek is derhalve ook niet nodig. Het plangebied vormt geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Een eerste inventarisatie bij het Natuurloket geeft aan dat de lokatie op de grens ligt van twee kilometer hokken ligt, t.w. (X:129/Y:451) en (X:129/Y452).

Om de mogelijke consequenties voor de Flora en Fauna in kaart te brengen is er opdracht gegeven aan bureau Regelink Ecologie & Landschap een Ecologische Quickscan uit te voeren.

De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in rapport no. RA 10119-01 bijlage no. 6

Conclusie :

Ten aanzien van de te verwachten gevolgen voor de Flora en Fauna ten gevolge van de beoogde functie(s) zijn er geen bezwaren tegen de toekomstige bestemmingswijziging en voorziene bouwvergunningaanvraag.

3.4. Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het realiseren van het plangebied komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Buiten deze en de legeskosten voor het verlenen van de benodigde (bouw)vergunningen zijn er geen andere gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

3.4.1. Planschade

Ten behoeve van een planschadeovereenkomst tussen Gemeente en de initiatiefnemer geeft een eerste analyse aan dat er met deze planologische wijziging geen directe planschade valt te verwachten. De initiatiefnemer zal met alle betrokken partijen hiervoor ook vooroverleg plegen.

De Gemeente stelt tevens een planschadeovereenkomst op en zal deze te ondertekening aan de initiatiefnemer voorleggen.

4. Juridische Aspecten

4.1. Juridische vorm

De bestemming 'Noord IJsseldijk 26 B' is een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

4.2. Wijze van bestemmen

Hieronder wordt een korte toelichting geven op de bestemmingen welke in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

- Ateliers (Lichte Industriefunctie)
- Bijeenkomstruimte

Binnen het plangebied en het te realiseren volume worden op de begane grond ateliers, bergruimte en dienstruimten gerealiseerd, op de entresol nog 1 atelier, bergruimte en installatieruimte, zoals aangegeven op de verbeeldingen in bijlage 3.

4.3. de procedure

De procedure die een bestemmingsplan moet doorlopen, is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Overleg

In de kader van een projectbesluit wordt er door de Gemeente IJsselstein geen vooroverleg gevoerd.

De aanvrager verzorgt zelf vooroverleg met :

- het Hoogheemraadschap ten behoeve van de watertoets

Inspraakprocedure

Het ontwerpprojectbesluit wordt gepubliceerd en ligt zes weken ter inzage.

Ontwerp projectbesluit

Het ontwerpprojectbesluit wordt zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan schriftelijk of mondeling zienswijze kenbaar maken

Vaststelling

Na het eventueel verwerken van zienswijze(n) wordt projectbesluit vastgesteld door de gemeenteraad van IJsselstein.

5. Vooroverleg 3.1.1 BRO/Burgerparticipatie

5.1. Vooroverleg

Ter voorbereiding van het projectbesluit wordt er geen vooroverleg gevoerd door de Gemeente IJsselstein.

5.2. Burgerparticipatie

Ter voorbereiding van het projectbesluit wordt de Ruimtelijke Onderbouwing en bijbehorende stukken voorafgaande aan de wettelijke periode ter visie legging voor 6 weken ter inzage gelegd volgens de verordening Burgerparticipatie.

De stukken hebben ter visie gelegen van 22 juli t/m 1 september 2010.

In de daarvoor gestelde inspraakperiode zijn er geen inspraakreacties ingediend.

6. Bijlagen

De nu volgende bijlagen zijn opgenomen in deel 2

Bijlage 1 Kadastrale situatie/vigerend bestemmingsplan

kadastrale kaart, gegevens kadastrale nummering, kopie bestaand bestemmingsplan kaart.

Bijlage 2 Verkennend Bodemonderzoek

Rapportage Verkennend bodemonderzoek vooronderzoek NVN 5725 en bodemonderzoek NEN 5740, onverdacht.

Bijlage 3 Verbeeldingen (Tekeningen)

Bijlage 3A Plattegronden, gevels en doorsneden, bestaande situatie.

Bijlage 3B Plattegronden, gevels en doorsneden, nieuwe situatie.

Bijlage 4 Watertoets

Eerste inventarisatie /reactie van het Waterschap (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden).

Bijlage 5 Luchtkwaliteit

Berekening luchtkwaliteit NIBM-tool voor 2 modellen, t.w. gemiddeld en hoog.

Bijlage 6 Ecologische Quickscan

Externe rapportage Regelink Ecologie & landschap rapport nummer RA 10119-01