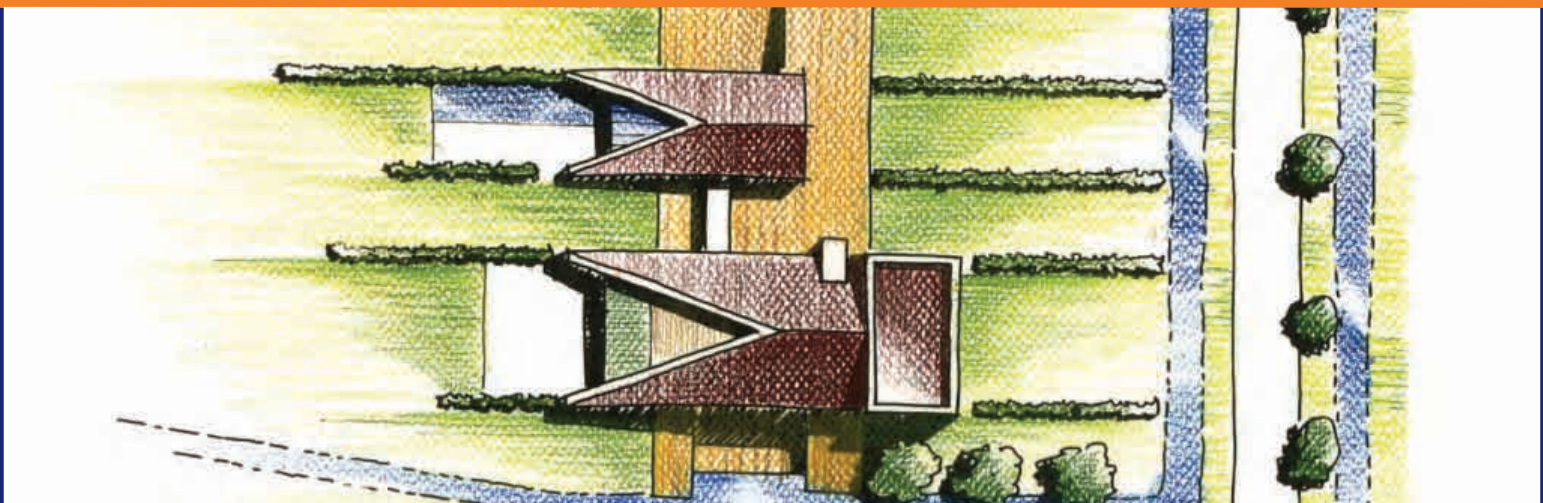


Ruimtelijke Onderbouwing

Achtersloot 51

Gemeente IJsselstein



Ruimtelijke Onderbouwing

Achtersloot 51

Gemeente IJsselstein

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Behorende bij de omgevingsvergunning ten behoeve van Achtersloot 51 van de gemeente IJsselstein.

Opdrachtgever: **Bunnik-Projekten**

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht
November 2011



Statusnummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Mei 2011
02	Ontwerp	Juni 2011
	Na ter visie legging	
03	Vastgesteld	22 november 2011

Bestandsnaam: 2011-11-22_004_RO Achtersloot 51



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING		5
	1.1	Aanleiding	5
	1.2	Ligging projectgebied	6
	1.3	Leeswijzer	6
2	PLANOMSCHRIJVING		7
	2.1	Bestaande situatie	7
	2.2	Toekomstige situatie	7
3	BELEIDSKADER		11
	3.1	Nationaal beleid	11
	3.2	Provinciaal beleid	13
	3.3	Gemeentelijk beleid	14
	3.4	Conclusies beleid	15
4	OMGEVINGSASPECTEN		17
	4.1	Verkeer en parkeren	17
	4.2	Flora en fauna	17
	4.3	Waterparagraaf	18
	4.4	Bodem	19
	4.5	Luchtkwaliteit	19
	4.6	Wegverkeerslawaaï	20
	4.7	Kabels en leidingen	21
	4.8	Externe veiligheid	21
	4.9	Asbestonderzoek	22
	4.10	Cultuurhistorie en archeologie	22
	4.11	Bedrijven en milieuzonering	23
	4.12	Conclusies omgevingsaspecten	23
5	UITVOERBAARHEID		25
	5.1	Economische haalbaarheid	25
	5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	25
6	SAMENVATTING EN CONCLUSIES		27
7	OVERZICHT BIJLAGEN		29

BIJLAGEN

Bijlage 1	Quickscan flora en fauna
Bijlage 2	Waterparagraaf
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4	Geluidsbelasting wegverkeer
Bijlage 5	Asbestinventarisatie
Bijlage 6	Archeologie
Bijlage 7	Planchaderisicoanalyse
Bijlage 8	Principe welstandsadvies Welstandscommissie
Bijlage 9	Principebesluit college B&W

1 INLEIDING

Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing 'Achtersloot 51'. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Het projectgebied, waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, is op een (digitale) kaart aangegeven en toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk worden de aanleiding, de ligging van het projectgebied en leeswijzer van deze ruimtelijke onderbouwing uiteen gezet.

1.1 Aanleiding

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel aan de Achtersloot 51 te IJsselstein, gelegen in de provincie Utrecht. Aan de bebouwingslint Achtersloot bevinden zich verschillende agrarische bedrijven. Door de aanwezigheid van een relatief groot aantal woningen langs de Achtersloot is hier nog nauwelijks sprake van ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven. Dit geldt met name voor intensieve veehouderij. Hierdoor zijn inmiddels meerdere agrarische bedrijven verhuisd naar andere locaties binnen de gemeente.

In het projectgebied, Achtersloot 51, bevindt zich een oude agrarische boerderij. De boerderij is inmiddels in verval geraakt, waardoor een nieuwe locatieontwikkeling wenselijk is. Het perceel wordt ook niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. Initiatiefnemer is voornemens het perceel te herontwikkelen. Derhalve wordt de agrarische gebouwen gesloopt en zal hiervoor in de plaats een woning met bijgebouw worden gerealiseerd.



Figuur 1.1 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord en Zuid.

Het gebruik van de gronden ten behoeve van een woonfunctie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord en Zuid', dat op 11 juli 2002 door de gemeenteraad van de gemeente IJsselstein is vastgesteld. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 1.1. De beoogde nieuwe woning met bijgebouw komt ter vervanging van de huidige woning en agrarische opstallen en zal verder achter op het perceel worden gerealiseerd binnen de agrarische bestemming. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient een nieuw juridisch-planologisch plan vastgesteld te worden. Het bevoegd gezag is voornemens de ontwikkeling mogelijk te maken middels een buitenplanse afwijkmogelijkheid, namelijk een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing.

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. In deze wet worden circa 25 verschillende regelingen die de fysieke leefomgeving betreffen samengebundeld. De regelingen gaan op in één vergunning, de zogenaamde omgevingsvergunning. In artikel 2.1 van de Wabo is bepaald dat het verboden is om zonder een omgevingsvergunning een project uit te voeren die geheel of gedeeltelijk bestaat uit de in dit lid gegeven opsomming.

Op basis van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 kan een omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de daarbij behorende voorwaarden. Voor dit project is op grond van dit artikel een omgevingsvergunning noodzakelijk vanwege de volgende punten:

- a. het bouwen van een bouwwerk;

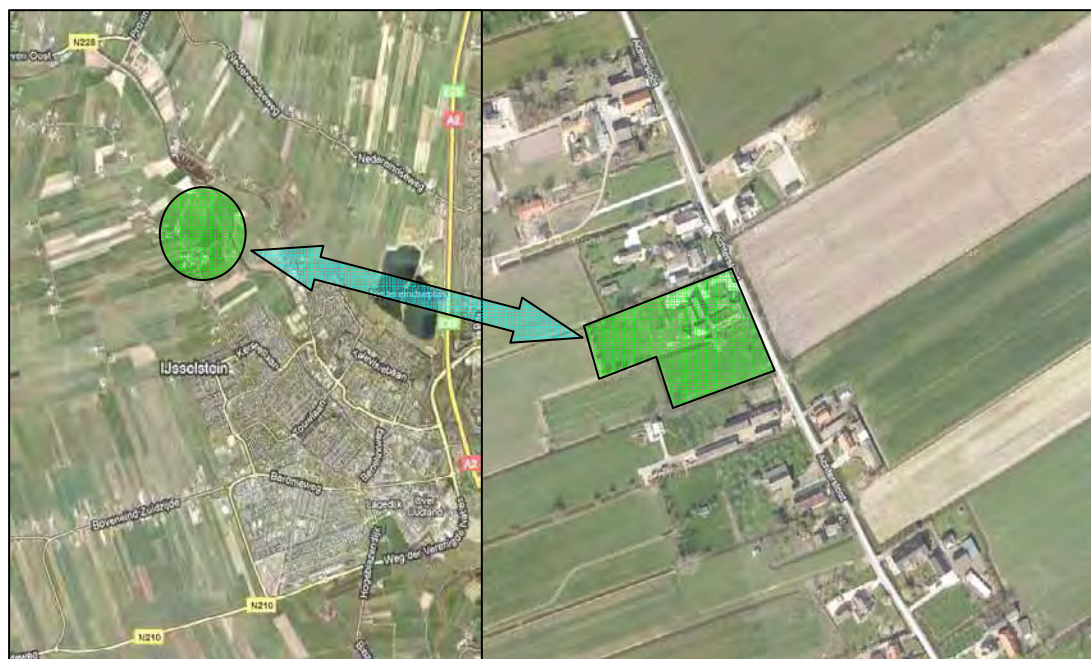
- c. het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan;
- g. het slopen van een bouwwerk;
- i. overige activiteiten, kappen van opgaand groen.

Omdat dit project geen activiteiten betreft op regionaal of provinciaal niveau of om activiteiten met een zeer complex karakter, zijn burgemeester en wethouders het bevoegd gezag om het omgevingsvergunning te verlenen. In hoofdstuk 3 zal nader worden ingegaan op de van toepassing zijnde ruimtelijke wetgeving.

Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om als toelichting te dienen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, ter plaatse van het perceel Achtersloot 51 om de bestaande bebouwing te slopen en een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente IJsselstein, gelegen aan de Achtersloot 51 aan de noordzijde van de kern IJsselstein. De Achtersloot is een bebouwingslint waaraan diverse tuinbouw- en veehouderijbedrijven gevestigd zijn. Aan de Achtersloot bevinden zich ook een relatief groot aantal woningen. Aan weerszijden achter de eerste bebouwingslijn bevinden zich open agrarische gronden. De bebouwingslint vormt een uitloper van de kern IJsselstein, waardoor hier sprake is van een kernrandzone. De Hollandse IJssel bevindt zich op een afstand van circa 500 m aan de oostzijde van het projectgebied. Verder ten oosten (circa 2,5 km) bevindt zich de A2. De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Ligging projectgebied. (Bron: Google Maps, bewerkt)

1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als volgt opgezet.

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een omschrijving van het project gegeven. Hierin wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de toekomstige situatie. Voorts wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleid behandeld. De milieuaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. Hierin wordt onder andere ingegaan op de bodem- en luchtkwaliteit, geluidshinder, verkeersinvloeden, archeologie, flora en fauna en eventueel voorkomende kabels en leidingen. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld. Een samenvatting van de gehele ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in hoofdstuk 6.

2 PLANOMSCHRIJVING

Het projectgebied ligt aan de Achtersloot, ten noorden van de kern IJsselstein. In het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling (RvR) worden de bestaande agrarische opstallen en de bedrijfswoning gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één woning terug gebouwd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historische achtergrond en wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie binnen het projectgebied en van de directe omgeving. Vervolgens wordt de toekomstige situatie geschetst. Hierin wordt het beoogde bouwplan behandeld.

2.1 Bestaande situatie

Geschiedenis en omgeving van de Achtersloot

De Achtersloot vormt een bebouwingslint die in het zuiden start vanuit de kern IJsselstein. Het bebouwingslint is als kenmerkend te typeren vanwege een relatief dichte asymmetrische bebouwingsdichtheid. Bebouwing aan de Achtersloot vindt met name plaats aan de westzijde. De dichtheid van de bebouwing neemt in noordelijke richting af. Door de aanwezigheid van vrij veel bestaande (burger)woningen, komen aan de Achtersloot weinig agrarische bedrijven voor. De ontwikkeling van een (burger)woning in plaats van een bestaande bedrijfswoning zorgt dan ook niet voor een verdere beperking van de agrarische mogelijkheden. Na de ruilverkaveling van de Lopikerwaard zijn veel agrarische bedrijven vanuit de Achtersloot verplaatst naar de Stuivenbergweg. De voormalige boerderijen werden vervolgens gebruikt voor niet-agrarisch gerelateerde bewoning. Een aantal hiervan zijn inmiddels aangemerkt als monument en als karakteristieke pand.

Het achtergelegen open agrarisch gebied maakt onderdeel uit van de 'Grote open ruimte' van het Groene Hart. Echter door de relatief hoge bebouwingsdichtheid aan de westzijde van de Achtersloot zijn het aantal doorkijken hierop beperkt. Ter bevordering van het landschap en de cultuurhistorie is daarom het handhaven en daar waar mogelijk vergroten van het aantal doorzichten van belang.

Gebruik van projectgebied

Binnen het projectgebied zijn verschillende agrarische opstallen aanwezig. Deze opstallen worden niet meer als zodanig gebruikt en zijn mede hierdoor in verval geraakt. Eveneens de aanwezige bedrijfswoning is bouwtechnisch gezien niet meer in goede staat. Anders dan op andere locaties aan de Achtersloot is hier geen sprake van monumentale of karakteristieke panden. De provincie en de gemeente hecht er waarde aan om "verrommeling" van vrijgekomen agrarische bedrijven tegen te gaan.

Met het herontwikkelen van deze locatie kan daarnaast ook een nieuwe doorzicht ontstaan naar het achtergelegen grote open ruimte van het Groene Hart.



Figuur 2.1 Bestaande woning. (bron: Cyclomedia).

2.2 Toekomstige situatie

Ruimtelijke en stedenbouwkundige beschrijving

In het projectgebied wordt één nieuwe woning beoogd met een bijgebouw. De nieuwe woning wordt, ten opzichte van de bestaande woning, verder achterop het perceel gerealiseerd. Dit past in het beeld van de andere percelen aan de Achtersloot, waar een verspringing in de voorste bouwlijn veelvuldig voor komt. De bouwrichting ten opzichte van de huidige situatie is gelijk gebleven. Dit is gedaan door het voorhuis en achterhuis architectonisch te laten verschillen van elkaar. Ook is de voordeur niet in

de voorgevel opgenomen, maar aan de zijkant in een klompenhok. De bebouwing neemt in de breedte af, waardoor nieuwe zichtlijnen ontstaan naar het achtergelegen gebied.

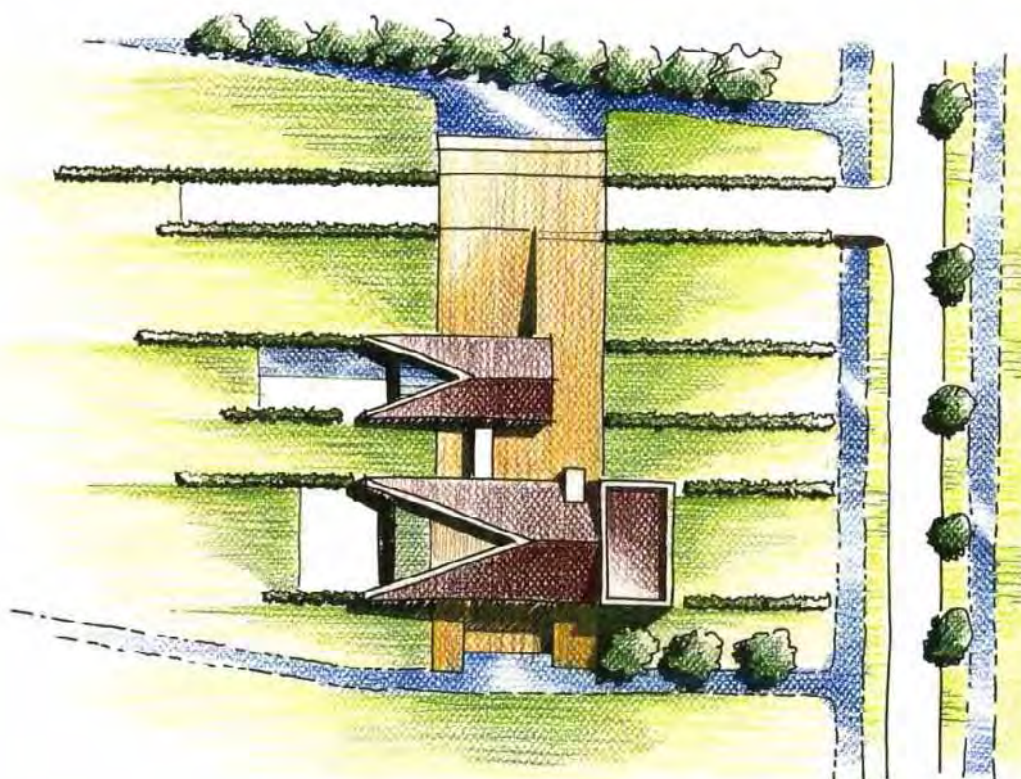
Het hoofdgebouw en het bijgebouw wordt met elkaar verbonden door een transparante glazen gang. Samen met deze gang bedraagt de inhoud van het hoofdgebouw 1.000 m³. Het bijgebouw bedraagt 80 m². De bouwhoogte van het gebouw bedraagt 6,7 m. Ten opzichte van de bestaande woning betekent dat, dat de woning iets lager wordt. Door de herontwikkeling van het perceel neemt de totale bouwvolume binnen het projectgebied af.

Landschappelijke inpassing

De weilanden die gelegen zijn achter het perceel van Achtersloot 51 hebben een cultuurhistorische waarden toebedeeld gekregen. Om de waarden daar te behouden is het van belang dat er doorzichten blijven vanaf omliggende wegen naar het onbebouwd agrarisch gebied. Om dit te bewerkstelligen is bij de ruimtelijke inrichting van het projectgebied gekozen voor een relatief smalle en langwerpige bebouwing. Ook de groenvoorziening op het perceel wordt op deze wijze voorzien. Dit is onder andere goed te zien in figuur 2.2. Door de langwerpige inrichting ontstaat ten opzichte van de bestaande situatie meer doorkijken naar het achtergelegen land.

Architectonische beschrijving

De grondgedachte bij het ontwerp van de nieuwe woning is het realiseren van een eigentijdse interpretatie van een Betuwse boerderij, ook wel T-boerderij genoemd. In het ontwerp is de kracht van eenvoud, de kracht van herkenning en de kracht van vernieuwing gecombineerd. De bestaande T-boerderij en opstallen worden geamoveerd. Na de realisatie van de nieuwe woning kan deze locatie opnieuw tot bloei komen. In figuur 2.1 staat een foto van de bestaande boerderij. In figuur 2.2 is een tekening gegeven van de beoogde toekomstige situatie.



Figuur 2.2 Beoogde nieuwe inrichting. (bron: Hans Been architecten).

Met herkenbare hoofdvormen en verhoudingen wordt in de bouwkundige massa gerefereerd naar de bestaande bebouwing. Het voorhuis is prominent aanwezig en wordt voorzien van een rondlopende bekroning. Het achterhuis krijgt voorts een traditionele schuine kap, inclusief een eindschild. Het naastgelegen bijgebouw krijgt dezelfde nokrichting en eindschild, waardoor ze samen een ruraal ensemble vormen op het perceel.

In de voorgevel van het gebouw is afgeweken van de typische voorgevel. Een impressie van de voorgevel is weergegeven in figuur 2.3. De voorgevel straalt de samenwerking uit van eenvoud,

herkenning en vernieuwing. Het neggeloze hoekraam in de voorgevel houdt de traditionele, parallelle oriëntatie van de T-boerderij in stand, maar brengt tegelijkertijd door de subtiële omzetting in de zijgevel nieuwe zichtvelden. Daarnaast is de voordeur niet, traditiegetrouw, in de voorgevel geplaatst, maar zit de entree, historisch gezien correct, daar waar het voorhuis en het achterhuis elkaar ontmoeten, in een eigentijdse klompenhok.



Figuur 2.3 Impressie voorgevel nieuwe woning en bijgebouw. (bron: Hans Been architecten).

Per brief d.d. 7 februari 2011 heeft de welstandscommissie met een principe welstandsadvies een positieve reactie afgegeven voor dit project. Daarnaast heeft het college van IJsselstein een positief principe besluit d.d. 25 januari 2011 genomen. De documenten zijn opgenomen in bijlage 8 en 9.



3 BELEIDSKADER

De doelstelling van deze ruimtelijke onderbouwing is om de beoogde ontwikkeling in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken. ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in deze ruimtelijke onderbouwing inzicht gegeven in de wijze waarop het van toepassing zijnde beleid van invloed is op de ontwikkeling.

In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening moet worden gehouden. Hier zal worden ingegaan op het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid en wordt dit beleid getoetst aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nota Ruimte en de Realisatieparagraaf

Beleidskader Nota Ruimte

Op het gebied van de ruimtelijke ordening staat het Rijksbeleid verwoord in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is in mei 2005 in de Tweede Kamer aangenomen en heeft de Eerste Kamer in januari 2006 met de Nota Ruimte ingestemd. In de Nota Ruimte worden vier algemene doelen genoemd:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Meer specifiek wordt opgemerkt dat voor de leefbaarheid van steden en dorpen een bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Nieuwe functies of bebouwing zouden grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen. Hierbij wordt met name gekeken naar inbreiding in het bestaand bebouwd gebied, direct aansluitend op het bestaand bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De Nota Ruimte zet met name in op een efficiënt en, daar waar mogelijk, meervoudig ruimtegebruik. Daarnaast moeten gemeenten de mogelijkheid hebben om de eigen natuurlijke aanwas op te vangen. Ook moet water een veel sterker sturende rol krijgen bij de ruimtelijke inrichting.

Buitengebied

Voor het buitengebied wordt in de Nota Ruimte aangegeven dat ten aanzien van bebouwing de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw verruimd moet worden. Dit heeft tot doel om de economisch draagvlak, maar ook de vitaliteit van de landelijke gebieden, te vergroten. De ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwbouw van recreatiewoningen wordt in de Nota gelijk gesteld aan de mogelijkheden voor nieuwbouw van reguliere woningen in het buitengebied. Uitzondering hierop geldt echter voor complexen van recreatiewoningen waar door middel van een bedrijfsmatige exploitatie het recreatieve gebruik kan worden verzekerd.

Voor de land- en tuinbouwsector wordt ingezet op een duurzame ontwikkeling en een vitaal platteland. Er wordt gestreefd naar een bundeling van niet grondgebonden en/of kapitaalintensieve landbouw en bijbehorende gerelateerde bedrijvigheid in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG'S). Een accent wordt ook gelegd op zogenaamde Greenports. Dit zijn gebieden waar sprake is van een sterke internationale concurrentiepositie op gebied van voedingstuinbouw- en sierteeltproducten.

Daarnaast moet de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied worden vergroot en een volwaardige plaats krijgen bij ruimtelijke afwegingen. Hierbij gaat het om algemene landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Provincies moeten voorts in de ruimtelijke plannen voldoende ruimte scheppen om de veranderende behoefte aan toeristisch-recreatieve voorzieningen in de samenleving te faciliteren. Hierbij moet ook worden gekeken naar vergroting van de mogelijkheden voor recreatie als nevenactiviteit op agrarische bedrijven.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

In de Nota Ruimte zijn planologische kernbeslissingen (PKB's) opgenomen. Door de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (wro) op 1 juli 2008, moeten structuurvisies niet alleen beleid bevatten, maar moet ook tevens laten zien hoe men zich voorstelt dat deze voornemens zullen worden gerealiseerd. De in de Nota Ruimte opgenomen PKB-teksten beschikken niet over een dergelijke realisatieparagraaf. Met het opstellen van de Realisatieparagraaf wordt hieraan invulling gegeven. Enerzijds beschrijft de Realisatieparagraaf hoe het beleid van de PKB-teksten wordt gerealiseerd, anderzijds ook hoe PKB-teksten uit andere ruimtelijke nota's die bedoeld zijn om door te werken tot op

lokaal niveau worden gerealiseerd. De realisatieparagraaf is opgedeeld in drie categorieën, te weten “netwerken en steden”, “water en groen” en “gebieden en thema's”. De volgende PKB's zijn van belang voor dit bestemmingsplan:

Thema	Nr.	Omschrijving nationaal belang
NETWERKEN EN STEDEN	(07)	Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. O.a.: glastuinbouw, bebouwing buitengebied, recreatiecomplexen, locatiebeleid (bedrijven en voorzieningen incl. detailhandel)
	(09)	Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid
WATER EN GROEN	(12)	Het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen, ter bescherming van het land tegen wateroverlast, de veiligstelling van de zoetwatervoorraden, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond-en oppervlaktewater, de zorg voor een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
	(13)	De realisatie, bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van bijzondere waarden van de VHR- en NB-gebieden, EHS en robuuste ecologische verbindingen.
	(14)	Behoud, beheer en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van de nationale landschappen en het daarbinnen tegengaan van grootschalige verstedelijkingslocaties en bedrijventerreinen, nieuwe grootschalige glastuinbouwlocaties en nieuwe grootschalige infrastructuurprojecten.
	(18)	Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van (inter)nationaal beschermde soorten.
	(19)	Behoud en versterking van de kernkwaliteiten met betrekking tot natuur, architectuur, cultuurhistorie, gebruikswaarde en belevingswaarde van het landschap (landschappelijke kwaliteit).

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten medeoverheden bij de voorbereiding van bestemmingsplannen of andere ruimtelijk relevante plannen overleg voeren met het Rijk. Bij de planvoorbereiding moet getoetst worden of het plan kan bijdragen aan de realisering van de in de realisatieparagraaf genoemde ruimtelijke belangen, of dat er een mogelijk conflict bestaat tussen het voornemen en deze ruimtelijke belangen.

Toetsing

- (07) Binnen dit nationaal belang wordt mede ingezet op hergebruik/vernieuwing van leegstaande gebouwen in het buitengebied. Hier ligt ook de grondslag voor de ruimte-voor-ruimteregeling. Hierin wordt beoogd om bestaande onbruikbare of niet-waardevolle bebouwing te saneren met behulp van nieuwbouw van woningen. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.
- (09) De uitvoerbaarheid van het plan moet onder andere worden aangetoond door middel van milieukundig onderzoek. Hierbij wordt gekeken naar aspecten zoals luchtkwaliteit, akoestiek en externe veiligheid. Toetsing hiervan vindt plaats in hoofdstuk 5.
- (12) In verband met het op orde brengen en houden van watersystemen en bescherming van het land tegen wateroverlast is bij ruimtelijke plannen en besluiten een waterparagraaf noodzakelijk. Ook in dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen. Deze is terug te vinden in hoofdstuk 5.
- (13) Bij ruimtelijke plannen moet worden gekeken naar de nabijheid van onder andere de NB-gebieden en de EHS. Gekeken moet worden in hoeverre de verschillende functies van invloed zijn op elkaar. De toetsing hiervan is opgenomen in hoofdstuk 5.
- (14) Het projectgebied maakt onderdeel uit van het nationaal landschap "Het Groene Hart". Hierbinnen moet bij nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten ('ja, mits'-principe). Daarnaast wordt uitgegaan van migratiesaldo-nul. De ontwikkeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij de herontwikkeling wordt een (bedrijfs)woning gesloopt en een nieuwe woning teruggebouwd. Hierbij wordt voldaan aan migratiesaldo-nul.
- (18) Voor de ontwikkelingen binnen het projectgebied moet gekeken worden in hoeverre deze van invloed zijn op beschermde gebieden, zoals het ecologisch hoofdstructuur. Dit wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.
- (19) Aangezien het projectgebied binnen een nationaal landschap ligt, dient al rekening te worden gehouden met dit onderwerp. Kernkwaliteiten, zoals ook in de Nota Belvedere zijn uitgewerkt, worden in hoofdstuk 5 getoetst.

Conclusie

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte en in de Realisatieparagraaf verschillende PKB's aangegeven. Deze PKB's dienen verticaal door te werken binnen ruimtelijke plannen. De ruimtelijke ontwikkeling die met deze omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt is hieraan getoetst. Na de toetsing blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de doelstellingen van het Rijk.



3.1.2 AMvB Ruimte

De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is een van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te laten implementeren.

De AMvB Ruimte bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Anders dan de Realisatieparagraaf dus, waar alleen is aangegeven hoe het beleid zal worden uitgevoerd door het aanreiken van de mogelijke sturingsinstrumenten.

Het ontwerp van de AMvB Ruimte bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Hiermee kan bijvoorbeeld precies aangegeven worden in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Bij de AMvB Ruimte zijn kaarten van onder andere de rijksbufferzones gevoegd.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen directe relatie met één van de kaarten of bepalingen van het ontwerp van de AMvB Ruimte. De omgevingsvergunning is daarmee niet in strijd met de AMvB Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

Naar aanleiding van de invoering van de Wet ruimtelijk ordening (Wro) op 1 januari 2008 is het Streekplan Utrecht 2005-2015 omgezet naar de status van een structuurvisie. Provinciale Staten van Utrecht hebben op 21 september 2009 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Per 24 december 2009 is de PRV in werking getreden.

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke verordening

Het doel van de verordening is de provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar gemeentelijk niveau. Dit betekent dat de gewenste ontwikkelingen in een gebied of regio op deze manier veilig kunnen worden gesteld. De basis van de verordening wordt gevormd door de Structuurvisie 2005 – 2015.

De structurerende elementen van het provinciale beleid worden gevormd door de rode contouren en de zonering van het landelijk gebied. Binnen deze elementen zijn diverse thema's te onderscheiden te weten, bodem, cultureel erfgoed, landelijk gebied, natuur, recreatie, stedelijk gebied en watersystemen. Het projectgebied is gelegen binnen het gebied dat is aangegeven als landelijk gebied. De PRV biedt de mogelijkheid om anders om te gaan met gebieden waar sprake is van verval. Binnen het onderhavige projectgebied zijn de opstallen niet meer als zodanig in gebruik en is daarnaast ook de bestaande bedrijfswoning in verval geraakt. De Achtersloot kenmerkt zich reeds steeds meer als lintbebouwing, waarbij voornamelijk aan één zijde meer woningbouw is ontstaan. De ontwikkeling van een woning past in dit beeld. Om zorg te dragen dat er geen aantasting plaatsvindt van het landelijk gebied, neemt met dit project de bebouwingsbreedte af, waardoor een betere doorkijk ontstaat naar het landelijk gebied. Daarnaast heeft de provincie Utrecht een Ruimte-voor-Ruimteregeling (RvR). In deze regeling is de mogelijkheid opgenomen om bestaande agrarische bebouwing en kassen te saneren en hiervoor in de plaats een nieuwe woning terug te plaatsen. Hierbij betreft het doorgaans een woning met een maximale inhoud van 600 m³. In overleg met de provincie en de gemeente is voor deze locatie gekozen voor een alternatieve inrichting waarbij uitgegaan wordt van de sloop van alle bestaande bebouwing en hiervoor in de plaats één woning teruggebouwd wordt met een bijgebouw van 80 m². Hierbij is aangegeven dat de inhoud van de te bouwen woning beperkt dient te blijven tot maximaal 1.000 m³. Hierbij is een goede landschappelijke inpassing qua situering een voorwaarde.

Door de langgerekte bouwwijze en inrichting van de woning en het perceel is sprake van een goede landschappelijke inpassing, doordat het perceel meer doorkijk biedt naar het waardevolle achtergelegen agrarisch gebied.

3.2.2 Streekplan 2005-2015

In het streekplan is het zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt van beleid. Het vormt daarom ook één van de hoofdbeleidslijnen van het streekplan. Het gaat bij zorgvuldig ruimtegebruik om efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte. Rode contouren zijn hierbij een belangrijk en doelmatig sturingselement. Door het toepassen van rode contouren worden belangrijke waarden in het buitengebied beschermd en wordt het landelijk gebied open gehouden. Tevens wordt hierdoor zorgvuldig ruimtegebruik in het bestaande stedelijk gebied gestimuleerd.

Het projectgebied is gelegen buiten de rode contour van de kern IJsselstein. Gelet echter op het huidige gebruik van het perceel, waarbij vervallen opstallen aanwezig zijn en een bedrijfswoning past het wel binnen het beleid van de provincie om de perceelsbebouwing aan te passen. Door de realisatie van de woning wordt bestaande bebouwing gesloopt, inclusief een bedrijfswoning. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Hierdoor ontstaat meer doorkijk naar het landelijk gebied, waardoor hier geen sprake is van verdichting van het landelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie IJsselstein 'Kwaliteit met karakter'

De gemeenteraad van IJsselstein heeft op 3 juli 2003 de Structuurvisie IJsselstein 'Kwaliteit met karakter' vastgesteld. De structuurvisie biedt een doorkijk tot en met 2020. De structuurvisie is opgesteld om te kunnen bezien wat de verdere ruimtelijke toekomst van het gebied is en wat de kansen zijn voor de gewenste toekomstbeelden. Hierbij wordt ingezet op een zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij voor stedelijke functies primair de mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied worden benut.

Voor gebieden ten noorden van de kern zet de structuurvisie onder andere in op het overwegend duurzaam agrarisch gebruik voor het gebied Achtersloot en IJsseldijk-zuid. Uitgangspunt is hier de handhaving en/of versterking van de agrarische bestemming en ruimte voor natuurontwikkeling. Een en ander met behoud van het open karakter. De Achtersloot wordt echter wel gezien als een karakteristiek en cultuurhistorisch waardevolle lint. Deze moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt. Doorzichten dienen hier te worden behouden en nieuwe bebouwing is in principe niet aan de orde.

Met het beoogde plan voor het perceel Achtersloot 51 wordt voorzien in de sloop van de bestaande bebouwing, zowel de agrarische opstallen alsook de bestaande bedrijfswoning. Met de realisatie van één nieuwe woning met bijgebouw in plaats van de bestaande bebouwing ontstaan er meer doorzichten naar het achtergelegen agrarische gebied. De bestaande bebouwing is vervallen en kan niet worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Daarnaast zijn de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel en binnen dit gedeelte van de Achtersloot minimaal.

Door de beoogde ontwikkeling verbeterd het beeld van de lintbebouwing en doordat sprake is van vervangende nieuwbouw, waarbij het bouwvolume afneemt en de doorzichten toenemen, past het beoogde project binnen de gegeven visie.

Toekomstvisie IJsselstein Dichtbij

In de raadsvergadering van 21 januari 2010 heeft de gemeenteraad van IJsselstein de toekomstvisie vastgesteld. Deze visie geeft een doorkijk tot en met het jaar 2025. Na jaren van planmatige en fysieke groei, heeft de gemeente een omvang en regionale verzorgingsfunctie bereikt die een voldoende basis is om op voort te borduren en kwalitatief verder uit te leggen. Vanaf heden ontwikkelt de stad zich op natuurlijke wijze, waarbij de ontwikkeling aansluit bij de schaal en kwaliteitseisen van de stad. Hierbij wordt de volgende visie als leidraad gegeven: *"...stad waar inwoners en ondernemers zich mee verbonden voelen. Waarde sociale samenhang kracht heeft. Waar de ruimtelijk-historische uitstraling een 'thuis' biedt. En waar de gemeente als partner aan de zijde van de inwoners en ondernemers staat"* Om deze visie te bewerkstelligen zijn een viertal doelen opgesteld:

1. Dichtbij ... een vitale samenleving van bewoners en ondernemers.
2. Dichtbij ... met herkenbare historische en ruimtelijke structuren.
3. Dichtbij ... het groen en de stedelijke omgeving.
4. Dichtbij ... een duurzame samenleving en duurzame omgeving.

Als uitwerking van deze doelen zijn diverse onderwerpen genoemd die van belang zijn. In het kader van het onderhavige project is onder andere het rondom de stad gelegen groene gebied van belang.



Dit gebied wordt namelijk als zeer waardevol ervaren. De gemeente houdt daarom vast aan de bestaande omvang van de huidige rode contour. Het onderhavige project heeft betrekking op een locatie buiten de rode contour, maar waar wel reeds bebouwing op aanwezig is. Met de realisatie van de vervangende woningbouw ontstaat meer en beter zicht op het waardevolle groene gebied.

Vigerend bestemmingsplan Landelijk gebied

Om enerzijds de kwaliteiten van het landelijk gebied van IJsselstein te waarborgen en anderzijds ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied een plaats te geven, is sturing nodig. Hierbij gaat het om de vraag welke ontwikkelingen gewenst zijn en welke ontwikkelingen tegengegaan moeten worden. In het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied, d.d. 12-06-2007 is beleid geformuleerd voor deze sturing. De gedachte hierachter is de aanwezige kwaliteiten van gebied voldoende te beschermen, met daarbij de nodige flexibiliteit om toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken.

Met de beoogde ontwikkeling wordt, gelet op het karakter van het gebied, de toekomstige mogelijke grondgebonden landbouw niet in het functioneren beperkt. Ter plaatse is reeds een (bedrijfs)woning aanwezig en langs de Achtersloot komen reeds meerdere reguliere woningen voor. Het past hiermee in het beeld van de Achtersloot.

3.4 Conclusies beleid

De beoogde ontwikkeling vindt aansluiting bij de verschillende beleidsstukken op diverse niveaus, doordat met de ontwikkeling in ruime mate sprake is van kwaliteitsverbetering op het onderhavige perceel. De rommelige situatie met opstallen wordt geamoveerd en een nieuwe hoogwaardige woning met bijgebouw wordt hier gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een verbetering in het aanbeeld van de Achtersloot, is meer zicht mogelijk op het achtergelegen landelijk gebied en wordt een kwalitatief hoogwaardige woning met bijgebouw hier gerealiseerd.



4 OMGEVINGSASPECTEN

Omgevingsaspecten betreft aspecten als lucht, water, natuur, bodem en land die invloed hebben op het projectgebied en waar de beoogde ontwikkeling invloed op kan hebben. In dit hoofdstuk wordt verwoord hoe er met de aspecten rekening wordt gehouden.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Verkeerskundige aspecten

Ontsluiting verkeer

De Achtersloot is een ontsluitingsweg buiten de bebouwde kom van IJsselstein met een maximumsnelheid van 60 km/h. De Achtersloot verbindt IJsselstein met de noordelijk gelegen provinciale weg N228. Op het onderhavige perceel is al bebouwing aanwezig. Behalve een bedrijfswoning zijn hier ook nog agrarische opstallen aanwezig. Er kan gesteld worden dat het beoogde gebruik in verhouding minder verkeersbewegingen met zich mee brengt, waardoor de ontwikkeling niet significant bijdraagt aan de verkeersbelasting op de Achtersloot.

Via de Achtersloot kan in zuidelijk richting de kern IJsselstein makkelijk worden bereikt. Via de rondweg kan via de N210, de Weg der Verenigde Naties snel de rijksweg A2 worden bereikt. Via de N210 in westelijke richting kan gebruik gemaakt worden van provinciale wegen in de richting van Lopik en Woerden. Tot slot kan indien de Achtersloot in noordwaarts wordt bereden via de N228 de rijksweg A12 worden bereikt.

Er kan derhalve gesteld worden dat de ontsluiting voor autoverkeer goed is.

Openbaar vervoer

De kern IJsselstein wordt bediend door de sneltram tussen Utrecht en Nieuwegein. De reguliere sneltramlijnen hebben een basisfrequentie van 15 minuten op doordeweekse dagen en op zaterdag overdag. Hier vandaan is het 10 minuten lopen naar het onderhavige projectgebied. Voorts is aan de Achtersloot tevens een busverbinding aanwezig. Dit betreft een spitsbus en rijdt van IJsselstein naar Utrecht De Uithof. In de spits rijdt de bus 2x tot 4x per uur. Gedurende de daluren is dit 1x tot 2x per uur.

Er kan derhalve gesteld worden dat de ontsluiting middels het openbaar vervoer redelijk goed is.

Langzaam verkeer

Binnen het wegprofiel van de Achtersloot is geen ruimte om aparte voet- en fietspaden te realiseren. Dit betekent dat de bestaande, relatief smalle weg, gedeeld moet worden met al het verkeer. Wel ligt het projectgebied op een fietsbare (circa 5 min) en beloopbare afstand (circa 10 min) van IJsselstein. Gelet hierop is de ontsluiting voor het langzaam verkeer door de gedeelde ruimte matig.

4.1.2 Parkeren

Langs de openbare weg is geen ruimte beschikbaar om parkeervoorzieningen te treffen. Dit betekent dat parkeren op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. Dit geldt voor zowel het eigen parkeren als ook het parkeren voor bezoekers. Binnen het projectgebied is voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein.

4.2 Flora en fauna

In het kader van de ontwikkelingen is een Quickscan flora- en fauna uitgevoerd door Eelerwoude met het projectnummer 4987. Dit onderzoek is in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Onderzoek

Op basis van de quickscan wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal algemene beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldonderzoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels, rugstreeppad en vleermuizen. De beoogde ontwikkeling zal naar

verwachting leiden tot aantasting van het leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft echter geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebieden aanwezig zijn en het algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Nadere ontheffing van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

Voor alle beschermde, inheemse vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten en eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen (circa 15 maart tot 15 juli) uitgevoerd mogen worden.

In het projectgebied worden verblijfplaatsen van de kerkuil en steenuil verwacht. Bij de aanwezigheid van deze soorten zijn er directe consequenties vanuit de Flora- en faunawet. Derhalve is nader onderzoek naar de concrete aanwezigheid noodzakelijk.

De strikt beschermde rugstreeppad en/of vleermuizen maken mogelijk gebruik van het projectgebied. Er is nader onderzoek nodig naar het concreet voorkomen van deze dieren. Indien uit nader onderzoek blijkt dat een van deze soorten het projectgebied gebruikt als leefgebied en ook wordt aangetast door de ontwikkeling dan is een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Conclusie en aanbeveling

Op basis van de gedane quickscan is nader onderzoek geadviseerd naar de aanwezigheid van uilen, vleermuizen en rugstreeppadden. Dit onderzoek dient plaats te vinden alvorens de bebouwing gesloopt kan worden en eventueel de beplanting wordt verwijderd. In geval sprake is van aanwezigheid van de genoemde diersoorten worden mitigerende en compenserende maatregelen genomen.

4.3 Waterparagraaf

De Watertoets is het resultaat van één van de acties uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', die op 14 februari 2001 is ondertekend door het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen.

In de Startovereenkomst is vastgelegd dat de Watertoets vanaf het moment van ondertekening zal worden toegepast. Op grond van artikel 3.1.1 Bro is bovendien overleg met de waterbeheerder wettelijk verplicht.

De Watertoets wordt uitgevoerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

Waterbeleid

Voor de beleidskeuzen ten aanzien van deze waterparagraaf in deze ruimtelijke onderbouwing is rekening gehouden met een groot aantal beleidsdocumenten, waaronder:

- Rijksbeleid zoals verwoord in het Nationaal Waterplan "Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst", Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21) en de Watervisie "Nederland veroveren op de toekomst";
- de Vierde Nota Waterhuishouding en de startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw";
- Provinciaal Waterplan 2010-2015, Utrecht;
- Waterbeheerplan 2010-2014: Water Voorop!, Waterschap De Stichtse Rijnlanden.

Een belangrijke conclusie uit het Waterbeleid 21e eeuw - die overgenomen wordt in alle overige beleidsstukken - is om water meer ruimte te geven en te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Er worden twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten aangegeven:

- Ten aanzien van waterkwantiteit: Vasthouden - Bergen - Afvoeren;
- Ten aanzien van waterkwaliteit: Schoonhouden - Scheiden - Zuiveren.

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied naar de volgende aandachtspunten: Meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Toetsing

Door adviesbureau Movares is met d.d. 04-04-2011 een concept Watertoets opgesteld. De watertoets is opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Het onderhavige plan voorziet in de sloop en verwijdering van circa 1.300 m². Het oppervlak van de nieuw te bouwen woning met bijbehorende verharding bedraagt gezamenlijk 700 m². Het perceel is gelegen buiten de bebouwde kom van de gemeente IJsselstein. De waterbeheerder in dit gebied is het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Compensatie, conform het beleid van HDSR, dient plaats te vinden indien sprake is van een toename van het verhard oppervlak in het buitengebied van meer dan 1.000 m². Binnen dit plan is sprake van een afname van het verhard oppervlak, waardoor compensatie niet noodzakelijk is.

Het hemelwater van de woning zal tot slot rechtstreeks op het oppervlaktewater worden geloosd, waardoor schoon water niet overbodig in het rioolsysteem komt.

Conclusie

De ontwikkeling in het projectgebied draagt bij aan een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie. Compenserende maatregelen zijn door een afname van het bebouwd oppervlak niet noodzakelijk zijn.

4.4 Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht van artikel 9 Bro dient onder andere de bodemgesteldheid in het projectgebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Functiewijziging is pas toegestaan als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste functie. Een bodemonderzoek heeft doorgaans een geldigheid van twee tot drie jaar als het gebruikt wordt ten behoeve van een bouw aanvraag. In veel gevallen kan deze termijn worden verruimd naar een periode van vijf jaar. Hierbij mag geen wezenlijke verandering in het gebruik of bodemgesteldheid van de locatie hebben plaatsgevonden.

Om te onderzoeken of gronden milieuhygiënisch geschikt zijn voor de daarvoor gedachte bestemmingen, zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. In deze paragraaf worden de resultaten van de onderzoeken binnen het projectgebied genoemd.

Toetsing

Door Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v. is een vooronderzoek (NEN 5725) en een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd, d.d. 23-03-2011. Dit onderzoek is te vinden in bijlage 3 behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit het onderzoek blijkt dat voor het onderzoeksgebied slechts sprake is van lichte verontreiniging. Voor de grond is dit veroorzaakt door het toepassen van ophoogmateriaal en bijmengingen met puin. De waarde overschrijdt echter de achtergrondwaarden niet. Derhalve kan gesteld worden dat er in milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar is tegen de voorziene ontwikkeling van een woning. Voorts blijkt uit een boomgaardenkaart dat er mogelijk een boomgaard heeft gezeten ter plaatse van het weiland, ten zuiden van de bebouwing. Indien vanaf deze locatie grond wordt afgegraven of afgevoerd, moet deze grond aanvullend worden onderzocht naar organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's).

Conclusie

Voor wat betreft de bodemkwaliteit staat dit aspect de uitvoering van het onderhavige project niet in de weg.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' (2007) bevat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL-programma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De Wet milieubeheer (artikel 5.12 en



verder) vormt de juridische grondslag voor het NSL. Daarnaast zijn de volgende 2 besluiten relevant, namelijk het Besluit derogatie en het Besluit maatregelen richtwaarden. Deze beide besluiten zijn op 1 september 2009 in werking getreden, met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 2009.

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Met name doordat projecten waarvan vastgesteld is dat deze 'Niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term "niet in betekende mate".

De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de realisatie van één woning. Ten opzichte van de huidige situatie leidt dit niet tot een toename van de verkeersbewegingen en zal ook niet of op een andere manier bijdragen aan een toename van vervuilende stoffen in de atmosfeer. De invloed van dit project op de luchtkwaliteit kan daarom worden beschouwd als "Niet in betekende mate".

Conclusie

Binnen dit plan wordt de realisatie mogelijk gemaakt van één woning. Ten opzichte van de huidige situatie, waarbij sprake is van een agrarisch bedrijf en een bedrijfswoning, betekent dit een verbetering voor wat betreft de luchtkwaliteit.

4.6 Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh), artikel 74 eerste lid, heeft een weg met een nader bepaald aantal rijstroken een geluidszone. Voor nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen deze zone is akoestisch onderzoek noodzakelijk in het kader van de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan. De zonebreedte is afhankelijk van de aard van de weg (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken.

Volgens deze wet dienen nieuwe woningen aan grenswaarden te voldoen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB(Lden) voor wegverkeerslawaaï. Voor stedelijk gebied geldt bij bestaande wegen een maximale ontheffing hogere grenswaarde van 63 dB(Lden) voor wegverkeerslawaaï. Voor buitenstedelijk gebied (en hieronder valt ook de situatie van een woning in stedelijk gebied doch binnen de onderzoekszone van een auto(snel)weg) geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB(Lden). Indien sprake is van vervangende nieuwbouw gelden onder speciale voorwaarden nog ontheffingsmogelijkheden tot 63 dB(Lden).

Toetsing

Binnen het projectgebied is sprake van vervangende nieuwbouw van een geluidsgevoelige functie. Het onderzoeksbureau Movares heeft d.d. 11-04-2011 onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op de woning. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4 behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De Achtersloot is de enige van invloed zijnde geluidsbron voor de berekening van deze locatie. De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van telgegevens van de gemeente IJsselstein uit 2009. De intensiteiten zijn vervolgens door berekend tot het jaar 2022, waarbij uitgegaan is van een autonome groei van 1% per jaar.

Uit het onderzoek blijkt dat vanaf 47 m vanuit de as van de weg de geluidsbelasting lager is dan 48 dB, zodat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Indien dicht bij de weg wordt gebouwd is een verzoek tot hogere waarden noodzakelijk. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 58 dB. De grens hiervan ligt op 9 m uit de as van de weg.

De afstand van de voorgevel tot de as van de weg bedraagt circa 19,4 m. In het akoestisch onderzoek zijn geluidszones opgenomen vanaf de Achtersloot. De voorgevel van de woning bevindt zich in de zone tussen de 53 dB-contour, dat op een afstand ligt van 21 m tot de as van de weg en de 54 dB-

contour, dat op een afstand ligt van 17 m tot de as van de weg. Op grond van artikel 83 lid 7 sub a Wgh is het mogelijk om bij het vaststellen van hogere waarden voor woningen buiten de bebouwde kom, die nog niet zijn geprojecteerd en ter vervanging dienen van de bestaande woning, voor de te verwachten geluidsbelasting vanwege een aanwezige weg een waarde vast te stellen van ten hoogste 58 dB. Voorwaarde hiervan is dat geen sprake is van ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur.

Aangezien ter plaatse van het projectgebied sprake is van onder andere vervangende nieuwbouw van een geluidsgevoelige functie, kan gebruikmakend van artikel 83 lid 7 sub a, een hogere waarden worden aangevraagd voor het onderhavige project.

De geluidsbelasting op de voorgevel van de beoogde vervangende woning bedraagt circa 53 dB. Hiermee blijft de vast te stellen hogere waarden onder de maximum van 58 dB.

Conclusie

De geluidsbelasting aan de voorgevel van de nieuwe woning bedraagt circa 53 dB. De berekeningen zijn terug te vinden in bijlage 4. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing wordt een verzoek bij de gemeente ingediend tot het verlenen van ontheffing voor hogere waarden. De uiterste grenswaarde wordt hierbij niet overschreden.

4.7 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Het aspect kabels en leidingen zal daarom ook geen belemmering opleveren voor de verdere procedure van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

- het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico rond inrichtingen en langs transportroutes waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen/verwerkt respectievelijk vervoerd.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten²). Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

Onderzoek en conclusie

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die om andere redenen aangemerkt kunnen worden als risicovol. Daarnaast wordt er ook geen gevaarlijke goederen vervoerd per weg, spoor, water of leidingen in de nabijheid van het projectgebied.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Asbestonderzoek

Ten behoeve van de beoogde sloop van de opstallen binnen het projectgebied is door Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v. een asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is terug te vinden in bijlage 5 behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Toetsing

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de opstallen aan de Achtersloot 51 asbesthoudende items zijn aangetroffen. Het is noodzakelijk om voorafgaand aan de sloop eerst de asbesthoudende materialen te saneren door een daartoe gecertificeerd bedrijf. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er geen vermoeden op de aanwezigheid van asbesthoudende toepassingen in de constructie. Derhalve bestaat er geen aanleiding om in de sloopvergunning de verplichting op te nemen tot het uitvoeren van een aanvullende inventarisatie (type B).

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor de vaststelling van deze ruimtelijke onderbouwing. Wel dient rekening mee gehouden te worden dat voor aanvang van de sloop de asbesthoudende materialen door een gecertificeerd bedrijf gesaneerd wordt.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

Als gevolg van het Verdrag van Valletta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, de Nota Belvédère, de Nota Ruimte en het Structuurschema Groene Ruimte 2.

Toetsing

Door ADC Archeoprojecten is een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van archeologische waarden, d.d. 12-04-2011. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Gezien de landschappelijke ligging van het projectgebied op de Neder-Oudland stroomgordel en op basis van elders op deze stroomgordel aangetroffen archeologische resten kunnen in het hele projectgebied archeologische resten worden aangetroffen uit de Neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

Aan en direct onder het maaiveld kunnen archeologische resten voor komen uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Gezien de ligging van het projectgebied langs een laatmiddeleeuwse ontginningsbasis en aangezien binnen het projectgebied op de geraadpleegde kaarten vanaf de periode 1811-1832 bebouwing aanwezig is, wordt de kans op resten groot geacht.

Bij de boringen 3 en 4 binnen het projectgebied zijn fosfaatvlekken aangetroffen die mogelijk een aanwijzing vormen voor de aanwezigheid van een laatmiddeleeuwse huisplaats. Dit zou ook het gevolg kunnen zijn van (sub)recente opslag van mest. Bij boring 2 zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor archeologische waarden, maar dit wordt niet uitgesloten. Ter plaatse van boring 1 worden geen archeologische waarden meer verwacht. Mogelijke archeologische waarden zullen waarschijnlijk worden gevonden binnen de grenzen van het huidige erf.

Conclusie en aanbeveling

ADC Archeoprojecten heeft het advies opgenomen in het onderzoeksrapport om ter plaatse van de toekomstige bebouwing en buiten de huidige bebouwing een inventariserend veldonderzoek uit laten voeren door middel van een aanvullend karterend booronderzoek teneinde vondstmateriaal te verzamelen dat uitsluitsel kan geven omtrent de aanwezigheid van een huisplaats die terug gaat tot de Late Middeleeuwen. Voor dit onderzoek worden 4 boringen gezet met een 12 cm Edelmanboor tot de in de top van de oeverafzettingen van de Neder-Oudland stroomgordel. De relevante bodemlagen (lagen met archeologische indicatoren) dienen te worden bemonsterd en gezeefd over een zeef met

een maaswijdte van 4 mm. Op grond van artikel 2.7 lid 3 van de Regeling omgevingsrecht (Mor) wordt het onderzoek binnen een termijn van 3 weken voor aanvang van de desbetreffende handeling overhandigd aan het bevoegd gezag.

Ten overvloede wordt aangegeven dat indien tijdens de graafwerkzaamheden losse sporen en vondsten worden aangetroffen, hier op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 de verplichting geldt dit zo spoedig mogelijk te melden bij de bevoegde instantie.

Lettende op het voorgaande staat het aspect archeologie de verdere vaststelling van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing niet in de weg.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe hindergevoelige functies, zoals woningen, moet rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van het projectgebied. Ter plaatse van de woningen moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Om te bepalen wat de invloedssfeer is van een bedrijf wordt gebruik gemaakt van zogenaamde richtafstanden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met verschillende milieuaspecten. Hierbij moet gedacht worden aan geur-, stof- en geluidshinder. De gegeven richtafstanden gaan uit van een rustige woonwijk. In geval dat een onderzoekslocatie is gelegen in een gemengd gebied, mag er uitgegaan worden van verkleinde richtafstanden. Een en ander komt voort uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie.

Toetsing

In de omgeving van het projectgebied zijn aan de Achtersloot 55 en Achtersloot 49A agrarische bedrijven aanwezig die vallen onder het Besluit landbouw milieubeheer. Voor deze agrarische bedrijven geldt dat een afstand aangehouden moet worden van ten minste 50 m ten opzichte van milieugevoelige functies.

Het onderhavige projectgebied ligt op een grotere afstand van deze bedrijven dan de noodzakelijke 50 m afstand. Hierdoor vormt de ontwikkeling geen belemmering voor de nabijgelegen agrarische bedrijven.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect bedrijven de vaststelling van de ruimtelijke onderbouwing niet in de weg staat.

4.12 Conclusies omgevingsaspecten

Verkeer en parkeren De afwikkeling van het verkeer zal plaatsvinden via de Achtersloot. De verkeersbelasting zal door de bouw van één woning, ten opzichte van het vroegere agrarische gebruik, afnemen. Parkeervoorzieningen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Flora- en fauna Op basis van de gedane quickscan is nader onderzoek geadviseerd naar de aanwezigheid van uilen, vleermuizen en rugstreeppadden. Dit onderzoek dient plaats te vinden alvorens de bebouwing gesloopt kan worden en eventueel de beplanting wordt verwijderd. Indien deze soorten inderdaad binnen het projectgebied aanwezig zijn, worden mitigerende en compenserende maatregelen genomen. Zie bijlage 1.

Water Door een afname in verhard oppervlak zijn compenserende maatregelen niet noodzakelijk. De ontwikkeling heeft een positieve invloed op de waterhuishouding. Bijlage 2.

Bodem Ter plaatse van het projectgebied zijn slechts lichte verontreinigingen geconstateerd. Deze lichte verontreiniging is veroorzaakt door bijmenging en ophoging van de grond. Achter de bebouwing, in het weiland, is mogelijk sprake geweest van een boomgaard. Indien de grond hier wordt afgegraven en afgevoerd moet de grond onderzocht worden naar OCB's. De

bodemkwaliteit staat echter het gebruik van de grond ten behoeve van wonen niet in de weg. Bijlage 3.

Luchtkwaliteit	Binnen dit plan wordt de realisatie mogelijk gemaakt van één woning. Ten opzichte van de huidige situatie, waarbij sprake is van een agrarisch bedrijf en een bedrijfswoning, betekent dit een verbetering voor wat betreft de luchtkwaliteit.
Geluid	De voorgevel van de woning staat op een afstand van 19,4 m tot de as vande weg. De 53 dB-contour ligt op een afstand van 21 m, de 54 dB contour op 17 m. De geluidsbelasting op de voorgevel van de woning, zoals deze thans geprojecteerd staat, bedraagt circa 53 dB. De uiterste grenswaarde wordt hier niet overschreden, maar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB echter wel. Ten behoeve van de ontwikkeling moet een hogere waarden worden aangevraagd. Een en ander is terug te vinden in bijlage 4.
Kabels en leidingen en externe veiligheid	In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Daarnaast zijn ook geen bedrijven in de omgeving die vallen onder het Bevi. Ook vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving plaats per weg, spoor, water of door leidingen. Deze aspecten staan de vaststelling van de ruimtelijke onderbouwing niet in de weg.
Asbest	In de opstallen is asbest aanwezig. Voorafgaand aan de sloop moeten deze door een gecertificeerd bedrijf worden verwijderd. Aanvullende inventarisatie (type B) is niet noodzakelijk. Zie ook bijlage 5. Dit aspect staat de vaststelling van de ruimtelijke onderbouwing niet in de weg.
Archeologie	Na het uitvoeren van een inventariserend veldonderzoek is gebleken dat een nader karterend booronderzoek noodzakelijk is. Uiterlijk binnen 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter plaatse wordt een rapport aan het bevoegd gezag overhandigd met daarin de bevindingen van het aanvullende onderzoek. Eén en ander conform artikel 2.7 lid 3 Mor. Lettende op het voorgaande, staat dit aspect de vaststelling van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing niet in de weg.
Bedrijven	In de omgeving van het projectgebied zijn twee bedrijven aanwezig. Een afstand van 50 m dient te worden aangehouden tot deze bedrijven. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische haalbaarheid

Bij ontwikkelingen die middels een omgevingsvergunning, waarbij dit document de onderbouwing van vormt, mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderszins zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt een nieuwe woning met bijgebouw mogelijk gemaakt. Door de realisatie van de woning met bijgebouw is hier sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan noodzakelijk, tenzij het plan anderszins is verzekerd, middels een anterieure overeenkomst.

De ontwikkelaar heeft samen met de onderhavige gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee de gemeente gevrijwaard wordt van het maken van kosten en het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Voorts is door het Kenniscentrum Overheid en Bestuur een planschaderisicoanalyse opgesteld in verband met de beoogde ontwikkeling van één nieuwe woning, d.d. 5 april 2011. De analyse is terug te vinden in bijlage 7 behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing. In de analyse wordt geconcludeerd dat de kans op een tegemoetkoming van planschade, ex artikel 6.1 Wro, nihil wordt geacht. Dit houdt in dat voor zover de voorgestane planologische wijziging voor de eigenaren van de in de analyse opgenomen woonobjecten al als planologisch enigszins nadelig kan worden beschouwd, het hieruit voor hen voortvloeiende financiële nadeel, het wettelijk forfaitair minimale 'normale maatschappelijke risico' (waardevermindering < 2%) in ieder geval *niet* te boven zal gaan. Onverminderd het voorgaande is de risico op en de gevolgen van planschade volledig voor rekening van Bunnik Projecten.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing samen met de aanvraag voor een omgevingsvergunning is op basis van de Wro en overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegd vanaf 21-07-2011 tot en met 31-08-2011. Gedurende deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen op het plan in te dienen. In deze periode is een zienswijze ontvangen. Op 10 oktober is voorts de zienswijze mondeling toegelicht. De zienswijze is, zoals aangegeven in het collegebesluit d.d. 22-11-2011, ongegrond verklaard.



6 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

In deze ruimtelijke onderbouwing is een beschrijving gegeven van de beoogde ontwikkeling (hoofdstuk 2). Om de uitvoerbaarheid van het project aan te tonen, heeft een toetsing plaatsgevonden aan het van belangzijnde beleid (hoofdstuk 3). Ook hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden om te bezien of het project tegen ruimtelijke en milieukundige bezwaren stuit (hoofdstuk 4). Tot slot is in hoofdstuk 5 aangegeven of het project economisch haalbaar is. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies uit de diverse hoofdstukken nogmaals weergegeven.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke ontwikkeling

Met dit project wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt één woning met bijgebouw teruggebouwd. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande omliggende waarden en het beeld van de lintbebouwing aan de Achtersloot.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Om de beoogde ontwikkeling te toetsen aan het vigerende beleid is in dit hoofdstuk gekeken naar het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen raakvlakken heeft met het rijksbeleid. Voor wat betreft het provinciaal beleid is de Provinciale Ruimtelijke verordening en het Streekplan 2005-2015 van belang. In deze beleidsafweging is aangegeven waarom het transformeren van een huidig agrarisch bestemd perceel naar een woonfunctie niet op bezwaren stuit. Het provinciaal beleid geeft de mogelijkheid om anders om te gaan met gebieden waar sprake is van verval. Daarnaast biedt de Ruimte-voor-Ruimte-regeling ook de mogelijkheid om agrarische opstallen te slopen en een woning terug te realiseren. De beoogde ontwikkeling past binnen dit beeld en past daarnaast binnen de gemaakte afspraken ten aanzien van de bouwmogelijkheden.

Tot slot geeft het gemeentelijk beleid aan dat bij de Achtersloot sprake is van een lintbebouwing met cultuurhistorische waarden. Ook het achtergelegen agrarisch gebied wordt als waardevol gezien. Om de bestaande lint meer allure te geven wordt de verpauperde bebouwing geamoveerd en wordt hiervoor in de plaats één woning teruggebouwd. Hierbij wordt rekening gehouden met doorzichten naar het open agrarisch gebied.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk zijn diverse sectorale aspecten nader beschreven en zijn hierin ook de benodigde onderzoeken opgenomen. De conclusies van deze onderzoeken zijn onderstaand opgesomd:

<i>Verkeer en parkeren</i>	De afwikkeling van het verkeer zal plaatsvinden via de Achtersloot. De verkeersbelasting zal door de bouw van één woning, ten opzichte van het vroegere agrarische gebruik, afnemen. Parkeervoorzieningen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd.
<i>Flora en fauna</i>	Op basis van de gedane quickscan is nader onderzoek geadviseerd naar de aanwezigheid van uilen, vleermuizen en rugstreeppadden. Indien deze soorten inderdaad binnen het projectgebied aanwezig zijn, worden mitigerende en compenserende maatregelen genomen.
<i>Water</i>	Door een afname in verhard oppervlak zijn compenserende maatregelen niet noodzakelijk. De ontwikkeling heeft een positieve invloed op de waterhuishouding.
<i>Bodem</i>	Ter plaatse van het projectgebied zijn slechts lichte verontreinigingen geconstateerd. Deze lichte verontreiniging is veroorzaakt door bijmenging en ophoging van de grond. Achter de bebouwing, in het weiland, is mogelijk sprake geweest van een boomgaard. Indien de grond hier wordt afgegraven en afgevoerd moet de grond onderzocht worden naar OCB's. De bodemkwaliteit staat echter het gebruik van de grond ten behoeve van wonen niet in de weg.
<i>Luchtkwaliteit</i>	Binnen dit plan wordt de realisatie mogelijk gemaakt van één woning. Ten opzichte van de huidige situatie, waarbij sprake is van een agrarisch bedrijf en

een bedrijfswoning, betekent dit een verbetering voor wat betreft de luchtkwaliteit.

<i>Geluid</i>	De voorgevel van de woning staat op een afstand van 19,4 m tot de as vande weg. De 53 dB-contour ligt op een afstand van 21 m, de 54 dB contour op 17 m. De geluidsbelasting op de voorgevel van de woning, zoals deze thans geprojecteerd staat, bedraagt circa 53 dB. De uiterste grenswaarde wordt hier niet overschreden, maar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB echter wel. Ten behoeve van de ontwikkeling moet een hogere waarden worden aangevraagd.
<i>Kabels en leidingen en externe veiligheid</i>	In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Daarnaast zijn ook geen bedrijven in de omgeving die vallen onder het Bevi. Ook vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving plaats per weg, spoor, water of door leidingen. Deze aspecten staan de vaststelling van de ruimtelijke onderbouwing niet in de weg.
<i>Asbest</i>	In de opstallen is asbest aanwezig. Voorafgaand aan de sloop moeten deze door een gecertificeerd bedrijf worden verwijderd. Aanvullende inventarisatie (type B) is niet noodzakelijk. Dit aspect staat de vaststelling van de ruimtelijke onderbouwing niet in de weg.
<i>Archeologie</i>	Na het uitvoeren van een inventariserend veldonderzoek is gebleken dat een nader karterend booronderzoek noodzakelijk is. Uiterlijk binnen 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter plaatse wordt een rapport aan het bevoegd gezag overhandigd met daarin de bevindingen van het aanvullende onderzoek. Eén en ander conform artikel 2.7 lid 3 Mor. Lettende op het voorgaande, staat dit aspect de vaststelling van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing niet in de weg.
<i>Bedrijven</i>	In de omgeving zijn twee agrarische bedrijven aanwezig. Tot beide bedrijven dient een minimale afstand van 50 m te worden aangehouden. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelaar heeft samen met de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten waarin is opgenomen dat de gemeente wordt gevrijwaard van enige kosten voor de ontwikkeling van het onderhavige project. Daarnaast is Bunnik Projekten de risicodragende partij in geval sprake is van planschade door vaststelling van het onderhavige plan. Hiermee is het project economisch uitvoerbaar en staat dit aspect de vaststelling van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing niet in de weg.

Lettende op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het afwijken van het vigerende bestemmingsplan voor dit project niet op ruimtelijke of beleidsmatige belemmeringen stuit. Middels de beoogde ontwikkeling worden de vervallen agrarische opstallen en een in verpaupering geraakte (bedrijfs)woning geamoveerd en wordt één woning met bijgebouw teruggebouwd. Dit zorgt voor een nieuw allure van het perceel, wat een verbetering van het aanzicht geeft.

7 OVERZICHT BIJLAGEN

Bijlage 1	Quicksan flora en fauna
Bijlage 2	Waterparagraaf
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4	Geluidsbelasting wegverkeer
Bijlage 5	Asbestinventarisatie
Bijlage 6	Archeologie
Bijlage 7	Planschaderisicoanalyse
Bijlage 8	Principe welstandsadvies Welstandscommissie
Bijlage 9	Principebesluit college B&W



Ruimtelijke Onderbouwing

Achtersloot 51

Gemeente IJsselstein

BIJLAGEN



wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

Bijlage 1

Quicksan flora en fauna

Quicksan flora en fauna Achtersloot 51 te IJsselstein

Definitief

Opdrachtgever:

van Dijk geo- en milieu techniek
De heer M. Hanraads
Postbus 29
3454 ZG De Meern
T 030-6661746

E m.hanraads@vandijktech.nl

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Meester Loeffenplein 2
5476 KX VORSTENBOSCH
T (0413) 38 70 00
F (0413) 38 70 01
E zuid@eelerwoude.nl
I www.eelerwoude.nl

Project nr. 4987

Opgesteld door	Gecontroleerd	Datum
R. Heins	J. v. Mierlo	15-3-2011

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
2. NATUURWETGEVING	3
2.1 Flora- en faunawet beschermd flora en fauna.....	3
2.2 Natura 2000-gebieden, Natuurbeschermingswet 1998.....	3
3. METHODE.....	4
3.1 Bureauonderzoek.....	4
3.2 Terreinbezoek.....	4
3.3 Onderzoeksafbakening	4
4. GEBIEDSKARAKTERISTIEK.....	5
4.1 Huidige situatie	5
4.2 Voorgestane ontwikkeling.....	5
5. BESCHERMDE SOORTEN	8
5.1 Planten	8
5.2 Grondgebonden zoogdieren.....	8
5.3 Vleermuizen.....	8
5.4 Vogels.....	9
5.5 Amfibieën en reptielen.....	10
5.6 Vissen.....	10
5.7 Beschermde soorten ongewervelden.....	10
6. CONCLUSIE EN ADVIES	11
6.1 Beschermde soorten	11
6.2 Vervolgonderzoek noodzakelijk	11

LITERATUURLIJST

BIJLAGEN

Bijlage 1: Flora- en faunawet

1. INLEIDING

Aan de Achtersloot 51 wordt een nieuwe woning gebouwd. Daarvoor moet de huidige woning en omliggende (voormalige) agrarische bebouwing wijken.

In verband hiermee is een verkennend onderzoek (quickscan) uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Met dit onderzoek wordt de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied onderzocht. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan over de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkeling en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen.

Het onderzoek heeft bestaan uit een visuele inspectie van het terrein en het raadplegen van vrij beschikbare verspreidingsgegevens van beschermde dier- en plantensoorten.



Figuur 1 Ligging plangebied

2. NATUURWETGEVING

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht (Natuurbeschermingswet 1998) en een soortgericht spoor (Flora- en faunawet). Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in de nationale wetgeving geïmplementeerd.

2.1 Flora- en faunawet beschermd flora en fauna

De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van soorten. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk. Centraal hierbij staat de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Onder bepaalde voorwaarden is een algemene vrijstelling geregeld van de ontheffingsplicht van de Flora- en faunawet. Welke voorwaarden verbonden zijn aan de vrijstelling hangt af het de dier- of plantensoorten die voorkomen in het plangebied. Hiertoe worden verschillende beschermingsregimes onderscheiden.

- Soorten van tabel 1 – algemene soorten – lichtste beschermingsregime
- Soorten van tabel 2 – overige soorten – middelste beschermingsregime
- Soorten van tabel 3 – genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB – zwaarste beschermingsregime

Vogels nemen in de Flora- en faunawet een bijzondere positie in. Vogels worden tijdens het broedseizoen beschermd door de Flora- en faunawet. Voor het aantasten van broedende vogels geldt een zware toets vergelijkbaar met tabel 3-soorten. Daarnaast zijn voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van een aantal vogelsoorten jaarrond beschermd (mits niet definitief verlaten). Het betreft nesten van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele

kwikstaart, huismus, havik, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw.

Voor tabel 1-soorten geldt voor ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling van de ontheffingsplicht en is daarom geen ontheffing nodig. Deze soorten zijn in bij dit onderzoek buiten beschouwing gelaten. Zie bijlage 1 voor een uitgebreide beschrijving en toelichting op de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is overal en altijd van toepassing bij ontwikkelingen. In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op de aanwezigheid van beschermde soorten.

2.2 Natura 2000-gebieden, Natuurbeschermingswet 1998

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is niet aan de orde.

3. METHODE

De aanwezige natuurwaarden zijn in beeld gebracht op basis van een verkenning van bestaande inventarisatiegegevens en een verkennend veldbezoek.

3.1 Bureauonderzoek

De volgende bronnen zijn in het kader van dit onderzoek gebruikt:

- landelijke en provinciale verspreidingsinformatie met betrekking tot planten, dagvlinders, amfibieën, reptielen, vogels en zoogdieren, met name uit verspreidingsatlassen;
- Uit de landelijke verspreidingsinformatie uit atlassen, die deels gedateerd is, moet blijken of nabij de locaties in het verleden strikt beschermde soorten zijn aangetroffen. Exacte locaties of datering van de waarnemingen zijn daarbij veelal niet bekend. Deze gegevens hebben vaak betrekking op atlasblokken (5x5 kilometer). De soortgegevens hebben daarom veelal betrekking op de regio en niet specifiek op het plangebied.

De website www.waarneming.nl en www.telmee.nl zijn ook geraadpleegd. Een groot aantal amateurs kunnen op deze websites natuurwaarnemingen kwijt. De site wordt gecontroleerd door een validatiecommissie. Soortwaarnemingen via deze bron zijn redelijk betrouwbaar, maar kunnen moeilijk geverifieerd worden. Wel kan het een beeld geven van mogelijke soorten in de regio. Waarnemingen zijn, in tegenstelling tot atlassen, vaak tot op de exacte locatie te herleiden.

3.2 Terreinbezoek

Op basis van een eenmalig veldbezoek is de geschiktheid van het onderzoeksgebied voor de verwachte soorten/soortgroepen beoordeeld. Het veldbezoek is overdag door mevr. R. Heins, ecologisch adviseur van Eelerwoude uitgevoerd op 23 februari 2011 bij 3°C. Het gaat hier om een deskundigenoordeel op basis van de fysieke gesteldheid van het terrein (biotopen onder-

zoek). Daarnaast zijn de aangetroffen belangwekkende soorten ook genoteerd.

3.3 Onderzoeksafbakening

Dit onderzoek betreft een verkennend onderzoek of quickscan. Dit betekent dat geen soortgerichte inventarisatie is uitgevoerd. Het onderzoek geeft dus geen (volledig) inzicht in de aanwezige flora en fauna. Wel geeft het onderzoek een indruk van de ecologische waarden en mogelijk aanwezige soorten in het gebied. Dit rapport leent zich dus niet voor een eventueel noodzakelijke ontheffingsaanvraag.

4. GEBIEDSKARAKTERISTIEK

4.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern IJsselstein. Het gebied ligt net buiten de kern in het agrarisch gebied. Het bestaat uit een erf met bebouwing en twee omliggende weilandjes.

Op het terrein is een leegstaand woonhuis met voormalig agrarische opstallen aanwezig. De opstallen bestaan uit een vervallen schuur met ingestort rieten dak gekoppeld aan het woonhuis, een grote losstaande schuur, een ingestorte hooiopslag en een drietal losstaande kleine schuurtjes.

Het achterterrein van het erf is volledig begroeid met bramen. Dit maakte de grote schuur en 2 kleine schuurtjes ontoegankelijk bij het veldbezoek.

De weilandjes rond het woonerf worden extensief beweide. Rondom en binnen het plangebied liggen enkele ondiepe, permanent watervoevende sloten. Langs de sloten staan (knot)wilgen en leilindes. Daarnaast staat er naast het woonhuis een conifeer en staan verspreid over het terrein jonge opstand.

4.2 Voorgestane ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling betreft de bouw van een woning. Hiervoor zal de huidige bebouwing en het merendeel van de beplanting op het terrein verwijderd worden.

De knotwilgen langs de randen en een deel van de leilindes blijft behouden. De sloot in het midden van het plangebied zal voor een klein stukje overdekt worden door een terras/trap. De oevers en de watergang zelf blijven echter volledig behouden.



Figuur 2 Vervallen stal met erf



Figuur 3 Woning vanaf de wegzijde



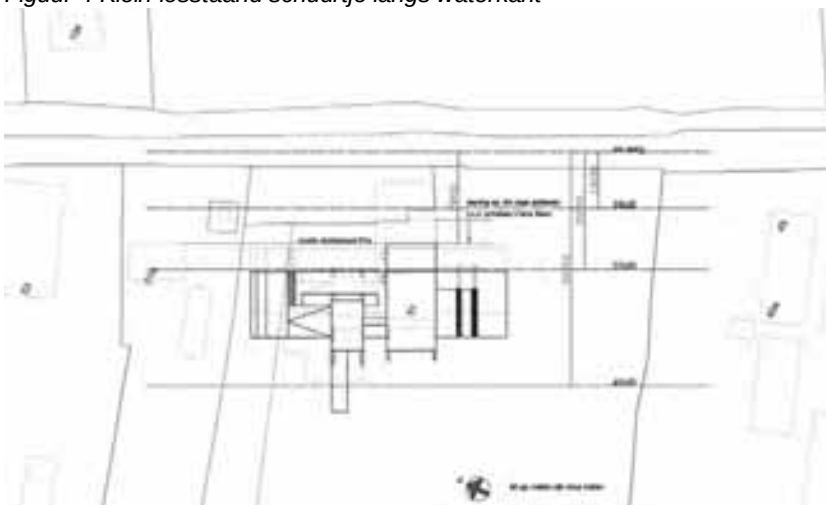
Figuur 4 Klein losstaand schuurtje langs waterkant



Figuur 5 Plangebied gezien vanaf de zuidwestelijke zijde



Figuur 6 Ontoegankelijke grote schuur met omliggende bramenveld



Figuur 7. Voorgestane situering woonhuis.

5. BESCHERMDE SOORTEN

5.1 Planten

Voorkomen en functie

Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Het jaargetijde was niet geschikt om planten te inventariseren. Gelet op de aanwezige terreintypen, het beheer en de functie van het projectgebied is het niet waarschijnlijk dat binnen de projectlocatie zwaar(der) beschermde plantensoorten voorkomen.

Effecten en ontheffing

In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Op basis van aanwezig leefgebied worden geen beschermde soorten verwacht. Hieruit kan worden geconcludeerd dat een ontheffingsaanvraag van de Flora- en faunawet voor planten niet aan de orde is.

5.2 Grondgebonden zoogdieren

Voorkomen en functie

Binnen het plangebied zijn sporen aangetroffen van mollen (molshopen). Mogelijk dat onder de bramen aan de achterzijde van het terrein een vos zit. Bij het veldbezoek zijn enkele dode prooien en vraatsporen van vossen aangetroffen tussen de bramen.

Verder kunnen de volgende algemene zoogdieren binnen of direct rondom het plangebied voorkomen; egel, haas en veldmuis. Deze zoogdieren staan op tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt de algemene zorgplicht ten aanzien van deze soorten.

Effecten en ontheffing

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van de genoemde zoogdieren van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten

omdat er voldoende alternatief leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en Faunawet is daarom niet noodzakelijk.

5.3 Vleermuizen

Voorkomen en functie

Binnen de projectlocatie is tijdens het dagbezoek beoordeeld of de locatie geschikt is voor vleermuizen. Hierbij is onderscheid gemaakt in: verblijfplaats, vliegroute en foerageergebied.

Binnen het plangebied worden in ieder geval de volgende vleermuissoorten verwacht: gewone dwergvleermuis, laatvlieger, water-vleermuis, gewone grootoorvleermuis, meer-vleermuis en rosse vleermuis.

De woning en de schuren zijn geschikt als verblijfplaats voor de verscheidene soorten vleermuizen. Door hun verborgen leefwijze is de aanwezigheid van vleermuizen echter niet uit te sluiten zonder nader onderzoek. De dieren kunnen onder andere onder dakbetimmering, in spouwmuren en in oude rookkanalen zitten. Het gebied en de bebouwing is daarnaast geschikt als foerageergebied en baltslocatie. Mogelijk dat langs de Achtersloot een vliegroute aanwezig is.

Effecten en ontheffing

Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd onder de Flora- en Faunawet. Voor het aantasten of vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen (baltsplaatsen, kraamverblijven, zomer- en winterverblijven, belangrijk foerageergebied en migratieroutes) is een ontheffing Flora- en Faunawet noodzakelijk.

Op basis van dit onderzoek kan echter niet bepaald worden of er vleermuizen in de bebouwing aanwezig is en zo ja welke functie de projectlocatie exact heeft voor vleermuizen.

Zonder deze informatie is het niet mogelijk om de effecten van de ruimtelijke ontwikkelingen te bepalen. Aan de hand van aanvullend, jaar-rondonderzoek naar met name verblijfplaatsen van vleermuizen kan bepaald worden wat het effect is van de ruimtelijke ontwikkelingen op vleermuizen en of deze een negatief effect hebben.

5.4 Vogels

Voorkomen en functie

De aangetroffen vogels binnen en direct rondom de projectlocatie vallen onder de algemene broedvogels van agrarisch gebied, struwelen en parken. Onder andere de volgende vogelsoorten kunnen gebruik maken van de projectlocatie; ekster, kievit, houtduif, koolmees, merel, pimpelmees, roodborst, huiszwaluw, boerenzwaluw en winterkoning. Binnen het plangebied zijn verschillende oude nesten aangetroffen van algemeen voorkomende broedvogels.

Het plangebied is bij uitstek geschikt als nestlocatie voor uilen, met name steenuil en kerkuil. De oude schuren bieden een ideale verblijfplaats voor beide uilensoorten. Het omliggende gebied met schapen- en paardenweides biedt een goed jachtgebied voor uilen. In de directe omgeving zijn ook waarnemingen van steenuilen bekend.

Ekster, koolmees, pimpelmees, huiszwaluw en boerenzwaluw vallen onder categorie 5 van de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten'.

Effecten en ontheffing

Alle vogelsoorten in Nederland zijn stikt beschermd onder de Flora- en faunawet. Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten beschadigen of verstoren.

Verstoring kan in veel situaties worden voorkomen door verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. De periode van 15 maart tot 15 juli wordt over het algemeen beschouwd als broedseizoen. Voor de Flora- en faunawet zijn echter alle bewoonde vogelnesten beschermd, ongeacht het tijdstip van het

jaar. Het genoemde termijn moet daarom niet al te strikt worden toegepast.

Er zijn een aantal vogelsoorten waarvan de broedplaatsen jaarrond beschermd zijn en bij verwijdering van de broedplaats altijd ontheffing moet worden aangevraagd, dit betreft onder andere enkele uilen- en roofvogelsoorten, zie voor een uitgebreide beschrijving de bijlage. De steenuil en kerkuil vallen onder deze categorie. Er is een nader onderzoek noodzakelijk om de aanwezigheid van deze uilen te onderzoeken. Indien er uilen in het gebied aanwezig zijn, heeft dit directe consequenties vanuit de Flora- en faunawet¹.

In de sinds augustus 2009 geldende 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' zijn in bijlage 5 van deze lijst een aantal vogelsoorten opgenomen die ook binnen het plangebied zijn aangetroffen. Het gaat om een groep van broedvogelsoorten die vaak terugkeert naar de plaats waar ze hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats door bijvoorbeeld ruimtelijke ontwikkelingen verloren is gegaan, uit te wijken naar andere locaties in de omgeving. In deze situatie gaat het ondermeer om pimpelmees, koolmees, huiszwaluw, boerenzwaluw en ekster. Gelet op de beperkte omvang van de projectlocatie en het zeer beperkte aanbod aan geschikte nestlocaties voor deze soorten binnen het projectgebied, gaat het om slechts enkele broedparen van genoemde, algemeen voorkomende soorten. Er is dus geen sprake van een grote aantasting van de (lokale) populaties. Compenserende maatregelen of het aanvragen van een ontheffing voor deze is dan ook niet aan de orde. Daarbij komt dat na planrealisatie (op termijn) ook weer nieuw leefgebied voor deze en andere vogelsoorten zal ontstaan.

¹ Praktisch betekent dit dat indien er een negatief effect wordt verwacht op een beschermde vogelsoort er dusdanige maatregelen moeten worden genomen dat het negatief effect (en daarmee overtreding van de Flora- en faunawet) wordt voorkomen. Oplossingen moeten (in deze volgorde) worden gezocht in planaanpassing, het uitvoeren van mitigerende (verzachtende) maatregelen en in laatste instantie in de vorm van compenserende maatregelen (vervangend leefgebied). Indien dit alles niet mogelijk of wenselijk is kan de ontwikkeling in principe niet plaatsvinden omdat deze in strijd is met de Flora- en faunawet.

5.5 Amfibieën en reptielen

Voorkomen en functie

Uit de regio zijn waarnemingen bekend van de streng beschermde amfibieën heikikker en rugstreeppad. Daarnaast komen er de algemene en licht beschermde gewone pad, bastaardkikker en kleine watersalamander voor.

Met uitzondering van de heikikker kunnen al deze soorten in het plangebied verwacht worden. De heikikker is een kritische soort in zijn leefgebiedkeuze. In het plangebied ontbreekt geschikt habitat.

Op en rond het erf zijn verscheidene geschikte winter- en/of landhabitats aanwezig, in de vorm van rommelhoekjes, het bramenstruweel en opgestapeld snoei en takken afval. De sloten zijn daarnaast geschikt als voortplantingshabitat. Het is niet onwaarschijnlijk dat een zwaar beschermde soort als de rugstreeppad voorkomt in de sloot (voortplantingsplaats) die deel uitmaakt van het plangebied. Bij graafwerkzaamheden kan de rugstreeppad ook aangetrokken worden en het plangebied betreden en dit als winterverblijfplaats gaan gebruiken.

Effecten en ontheffing

De ontwikkeling zal een afname van met name het landhabitat van de genoemde amfibieën tot gevolg hebben. De sloten blijven onveranderd in de plannen waardoor het voortplantingshabitat niet in geding is.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van de genoemde amfibieën van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling.

De strikt beschermde rugstreeppad maakt mogelijk gebruik van het plangebied. Indien de soort aanwezig is, is met name bij de uitvoering/sloop een grote kans dat de soort wordt aangetast. Indien uit nader onderzoek blijkt dat de rugstreeppad leefgebied heeft in het plangebied en wordt aangetast door de ontwikkeling, is een ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk.

5.6 Vissen

Voorkomen en functie

Uit de regio zijn waarnemingen bekend van de beschermde kleine modderkruiper. De sloten in het plangebied zijn geschikt voor deze soort.

Effecten en ontheffing

Bij de ontwikkeling blijven de sloten in het plangebied behouden. Er staan geen werkzaamheden gepland aan de sloten. Mogelijk komt er een kleine overkapping op een deel van de sloot in het plangebied. Dit heeft echter geen invloed op een eventueel aanwezige populatie kleine modderkruipers. Effecten zijn derhalve niet aan de orde. Waardoor een ontheffing Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

5.7 Beschermde soorten ongewervelden

Voorkomen en functie

Beschermde soorten ongewervelden (dagvlinders, libellen, kevers, Europese rivierkreeft en platte schijfhoren) worden op grond van verspreidingsgegevens en habitatvoorkeuren niet verwacht.

Effecten en ontheffing

Er worden geen effecten op beschermde soorten ongewervelden verwacht. Een ontheffing Flora- en faunawet is niet aan de orde.

6. CONCLUSIE EN ADVIES

6.1 Beschermde soorten

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat in het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels, rugstreeppad en vleermuizen.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is daarom niet noodzakelijk.

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen² uitgevoerd mogen worden.

In het plangebied worden verblijfplaatsen van kerkuil en steenuil verwacht. Bij de aanwezigheid van deze soort(en) zijn er directe consequenties vanuit de Flora- en faunawet. Derhalve is een nader onderzoek naar de concrete aanwezigheid noodzakelijk.

De strikt beschermde rugstreeppad en/of vleermuizen maken mogelijk gebruik van het plangebied. Er is nader onderzoek nodig naar

het concreet voorkomen van deze dieren. Indien uit nader onderzoek blijkt dat (een van) deze soorten leefgebied heeft in het plangebied en wordt aangetast door de ontwikkeling, is een ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk.

6.2 Vervolgonderzoek noodzakelijk

Op basis van deze quickscan wordt nader onderzoek naar uilen, vleermuizen en rugstreeppadden geadviseerd. Dit onderzoek is noodzakelijk alvorens de bebouwing gesloopt kan worden en de beplanting verwijderd kan worden.

Het onderzoek kan slechts in een beperkte periode van het jaar worden uitgevoerd. Voor vogels zou een onderzoek van februari tot april moeten worden uitgevoerd. Voor vleermuizen moet een onderzoek van april tot en met september moeten worden uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol. Voor rugstreeppadden moet in mei-juli een veldbezoek worden afgelegd. Het onderzoek naar rugstreeppadden kan worden meegenomen bij het vleermuisonderzoek.

Afhankelijk van wat wordt aangetroffen bij het nader onderzoek kan dit consequenties hebben voor de planning en wijze van de uitvoering van werkzaamheden. Daarnaast kunnen zogenaamde compenserende maatregelen nodig zijn.

² In het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Globaal gaat het echter om de periode van 15 maart tot 15 juli.



LITERATUURLIJST

- Bergmans, W. en A. Zuiderwijk (1986) Atlas van de Nederlandse Amfibieën en Reptielen en hun Bedreiging. Utrecht: KNNV
- Broekhuizen, S., B. Hoekstra, V. van Laar, C. Smeenk & J.B.M. Thissen (1992) Atlas van de Nederlandse zoogdieren. Utrecht: KNNV
- Janssen J.A.M. en J.H.J. Schaminée (2003) Europese Natuur in Nederland, Habitattypen. Utrecht: KNNV Uitgeverij
- Koninklijke Vermande (1999-2009) Planten en dieren, Flora- en faunawet, band 1, 2, 3, 4 en 5, SDU Uitgeverij, Den Haag
- Limpens, H., K. Mostert en W. Bongers (1997) Atlas van de Nederlandse Vleermuizen Utrecht: KNNV Uitgeverij
- Limpens, H., P. Twisk & G. Veenbaas (2004) Met vleermuizen overweg. Brochure over vleermuizen en de wijze waarop bij planning, aanleg, reconstructie en beheer van wegen praktische invullingen kan worden gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor vleermuizen. Dienst Weg- en Waterbouwkunde, Delft / Zoogdierverseniging, Arnhem
- Nie, H.W. de (1996) Atlas van de Nederlandse zoetwatervissen. Doetinchem: Media Publising
- SOVON Vogelonderzoek Nederland (2002) Atlas van de Nederlandse broedvogels. Verspreiding, aantallen verandering. Utrecht: KNNV Uitgeverij
- Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdierverseniging & Gegevensautoriteit Natuur 2010, 5 maart 2010. *Vleermuisprotocol 2010*.
- Weeda, E. J., R. Westra, C. Westra en T. Westra (1985) Nederlandse Oecologische flora; wilde planten en hun relaties 1-5. Utrecht: KNNV
- Wynhoff, I., J. van der Made en C. van Swaay, (1992) Atlas van de Nederlandse dagvlinders. Utrecht: KNNV

www.zoogdieratlas.nl

www.waarneming.nl

www.telmee.nl

BIJLAGE I: FLORA- EN FAUNAWET

Inleiding

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. In deze wet, gepubliceerd op 14 juli 1998 in het Staatsblad 402, is de soortbescherming geregeld van in Nederland inheemse in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. De wet sluit aan op de Europese natuurregeling (Natura 2000). De wet is in plaats gekomen voor de Jachtwet, de Vogelwet 1936, de soortenparagraaf uit de Natuurbeschermingswet, de Wet bedreigde inheemse dier- en plantensoorten en de soortbeschermingscomponent uit de Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn. Deze Europese soortenbescherming heeft met de Flora- en faunawet dus een Nederlandse vertaling gekregen.

Zorgplicht

De Flora- en faunawet gaat over de bescherming van ongeveer 500 planten- en diersoorten, van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het 'nee, tenzij-principe'). Centraal staat hierbij de zorgplicht, wat inhoudt dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving. De wet erkent hierbij de intrinsieke waarde van de in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit. Dat betekent dat voor de wet alle dieren en planten van onvervangbare waarde zijn en dat daar dus zorgvuldig mee omgegaan moet worden. Het gevolg is onder andere, dat iedereen die redelijkerwijs weet of kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor beschermde dier- of plantensoorten worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten, dan wel naar redelijkheid alle maatregelen te nemen om die gevolgen te voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Beschermde soorten

Via de Flora- en faunawet worden de volgende planten- en diersoorten beschermd:

- ruim 100 inheemse plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen;
- alle soorten vogels die van nature op het grondgebied van de lidstaten van de EU in het wild voorkomen;
- alle zoogdieren die van nature in Nederland in het wild voorkomen, met uitzondering van bruine rat, zwarte rat en huismuis;
- alle amfibieën en reptielen die van nature in Nederland in het wild voorkomen;
- vissen, en schaal- en schelpdieren voorzover ze niet onder de Visserijwet vallen;
- bepaalde soorten insecten (bijvoorbeeld vlinders, libellen en mieren);

Als beschermde inheemse soort kunnen door middel van algemene maatregel van bestuur worden aangewezen. Het gaat om soorten die van nature in Nederland voorkomen en: die in hun voortbestaan bedreigd of gevaar lopen in hun voortbestaan bedreigd worden; mogelijk in hun voortbestaan bedreigd worden door overmatige benutting en die uit Nederland zijn verdwenen, maar waarvan de kans op terugkeer reëel is.

Verbodsbepalingen

Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke negatieve effecten dat precies zijn, kan niet in een lijst opgesomd worden. Dat is afhankelijk van soort, locatie en aard van de ingreep. Om die bescherming toch enigszins concreet te maken, zijn een aantal voor planten en dieren schadelijke handelingen als verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet opgenomen. De belangrijkste artikelen zijn:

- Artikel 8: het is verboden beschermde planten te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen.
- Artikel 9: het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.
- Artikel 10: het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten.
- Artikel 11: het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.
- Artikel 12: het is verboden eieren van beschermde dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Ontheffing

Bij werkzaamheden waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten, is een ontheffing of vrijstelling nodig op de in de wet gestelde verbodsbepalingen (artikel 8 tot en met 18). In artikel 75 van de Flora- en faunawet wordt de mogelijkheid geboden om ontheffing aan te vragen op de verbodsbepalingen. De bevoegdheid om een ontheffing te verlenen in het kader van artikel 75 van de Flora- en faunawet ligt bij de Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. Een aanvraag tot ontheffing kan worden ingediend bij Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

Bij de ontheffingverlening gelden, afhankelijk van de status van de soort, verschillende voorwaarden waaraan voldoen moet worden. Onderscheid wordt gemaakt in een lichte toets en een uitgebreide toets.

De **lichte toets** geldt voor algemene soorten en overige soorten (categorie 1 en 2; zie vrijstelling). De lichte toets houdt in dat de werkzaamheden het voortbestaan van de soort niet in gevaar mogen brengen (doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding).

De **uitgebreide toets** geldt voor soorten die in bijlage IV van de Habitatrichtlijn zijn opgenomen, voor soorten van bijlage 1 AMvB artikel 75 en voor beschermde vogelsoorten (categorie 3; zie vrijstelling). De uitgebreide toets houdt in dat:

- de werkzaamheden het voortbestaan van de soort niet in gevaar mogen brengen (doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding) en
- er geen alternatief is voor de activiteiten en
- er sprake is van groot maatschappelijk belang (zoals volksgezondheid, openbare veiligheid et cetera) en
- de werkzaamheden zodanig worden uitgevoerd dat er sprake is van zorgvuldig handelen.

Vrijstelling

In het *'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen'*, ook wel AMvB artikel 75 genoemd, zijn (onder andere) een aantal wijzigingen rondom ontheffingen en vrijstellingen beschreven. In het kort houdt de wijziging in dat niet altijd meer een ontheffing noodzakelijk is. De vrijstellingsregeling bevat vrijstellingen voor activiteiten die vallen onder:

- bestendig beheer en onderhoud (ook in landbouw en bosbouw),
- bestendig gebruik en
- ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Welke voorwaarden verbonden zijn aan de vrijstelling hangt af van de dier- of plantensoorten die voorkomen. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie categorieën, waarin soorten zijn ingedeeld op basis van zeldzaamheid en kwetsbaarheid.

Tabel 1 – Algemene soorten

Voor deze soorten geldt de lichtste vorm van bescherming. Als de werkzaamheden of activiteiten vallen onder de hierboven beschreven activiteiten, dan geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van Artikel 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. De aanvraag wordt beoordeeld volgens de lichte toets. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht.

Tabel 2 – Overige soorten

Deze soorten genieten een zwaardere bescherming. Er geldt alleen een vrijstelling als sprake is van werkzaamheden of activiteiten zoals hierboven beschreven én indien gehandeld wordt volgens een, door de Staatssecretaris van EL&I, goedgekeurde gedragscode. Indien niet gewerkt wordt volgens een gedragscode, kan het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk zijn. De aanvraag wordt beoordeeld volgens de lichte toets.

Tabel 3 – Soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 AMvB artikel 75

Deze soorten genieten de zwaarste bescherming. Ook al is sprake van werkzaamheden zoals hierboven beschreven, dan hangt het van de precieze aard van de werkzaamheden af of een vrijstelling met gedragscode geldt, of een ontheffing noodzakelijk is. Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt altijd dat voor deze soorten een ontheffing moet worden aangevraagd. De aanvraag wordt beoordeeld volgens de uitgebreide toets.

Vogels

Vogelsoorten zijn niet opgenomen in de hierboven genoemde categorieën. Voor verstoring van vogels en vogelnesten wordt geen ontheffing verleend voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en niet voor dwingende redenen van openbaar belang. Voor vogels geldt dat u alleen ontheffing kunt krijgen op grond van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn. Dat zijn: bescherming van flora en fauna, veiligheid van het luchtverkeer, volksgezondheid of openbare veiligheid. Buiten het broedseizoen mogen de nestplaatsen, zonder ontheffing, worden verstoord. Daarbij geldt geen standaardperiode voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. De meeste vogels broeden tussen medio maart en medio juli. Van een (beperkt) aantal vogels is de nestplaats jaarrond beschermd. Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Flora- en faunawet het gehele seizoen:

- 1 Nesten die binnen en buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats.

- 2 Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop.
- 3 Nesten van vogels die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing.
- 4 Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen.

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd in de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd. Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

- 5 Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

Mitigatie

Negatieve effecten en daarmee een ontheffingsaanvraag kunnen worden voorkomen door vooraf gaand aan het project mitigerende (= verzachtende) maatregelen op te stellen en uit te voeren. Het gaat dan om het behoud van de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats van de soort.

Bijlage 2

Watertoets

Aan HDSR, de heer Van der Werf
Van Movares, M.H. de Nijs
Telefoon 030 - 265 4373
Kenmerk MDN-BO-110008717
Projectnummer IN172955
Onderwerp Ruimtelijke onderbouwing bouwaanvraag Achtersloot 51 te IJsselstein (concept)
Datum 4 april 2011

Plan

Het plan betreft de bouw van een woning op een perceel aan Achtersloot 51 te IJsselstein. Hiertoe worden de bestaande opstallen gesloopt. Het gezamenlijke oppervlak van de te slopen opstallen en verharding bedraagt circa 1.300 m² (bijlage 1). Het oppervlak van de nieuw te bouwen woning en verharding bedraagt circa 700 m². Het perceel ligt buiten de bebouwde kom van de gemeente IJsselstein.

Als handleiding voor de watertoets heeft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) een checklist voor wateraspecten in bouwplannen (versie oktober 2010) opgesteld.

Verharding

Uitgangspunt in het beleid van HDSR is dat compensatie noodzakelijk is indien er sprake is van een toename van verhard oppervlak (in landelijk gebied) van meer dan 1.000 m². Plannen met een toename van minder dan 1.000 m² hebben een verwaarloosbaar effect op de waterhuishouding van het gehele systeem. Aangezien geen sprake is van toename van verharding is compensatie niet noodzakelijk.

Hemelwaterafvoer

Het hemelwater van de woning wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd.

Grondwater

Het bouwplan bevat een kelder. Tijdens de realisatie zal grondwater worden onttrokken en worden geloosd. Afhankelijk van de bouwwijze zal voor deze activiteiten een melding worden verricht dan wel een vergunning worden aangevraagd.

Werkzaamheden nabij/in/op water of waterhuishoudkundige werken

Volgens de kaart met de ligging van de waterkeringen (HDSR, 25-09-2009) ligt de locatie niet nabij een primaire of regionale waterkering. In het plan zijn de volgende wijzigingen in de bestaande waterhuishouding voorzien (zie bijlage II):

- langs de weg wordt een nieuwe watergang aangelegd
- de dam en duiker in de sloot aan de zuidzijde worden verwijderd

Beide wijzigingen zijn positief voor de waterhuishouding: het bergend oppervlak neemt immers toe. Door het graven van een nieuwe tertiaire watergang zal bovendien de doorstroming verbeteren. De bestaande watergangen kunnen technisch met elkaar verbonden worden, omdat deze in hetzelfde peilgebied liggen. Ook de verwijdering van de dam en duiker in de sloot aan de zuidzijde bevordert de doorstroming. Voor deze werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd.

Conclusies

Het plan leidt niet tot een toename van verhard oppervlak. Er vinden werkzaamheden nabij en in bestaande sloten plaats. Deze wijzingen hebben een positieve invloed op de waterhuishouding.

Voor de wijzigingen in de waterhuishouding, de onttrekking en de lozing van water dient er een watervergunning te worden aangevraagd. Mogelijk kan voor de onttrekking en lozing worden volstaan met een melding.

Geconcludeerd wordt dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het plan.

405
 315
 765
 220 +
 1305 m²

315 m²

365 m²

220 m²

405 m²

Notenboek

G100

450m²

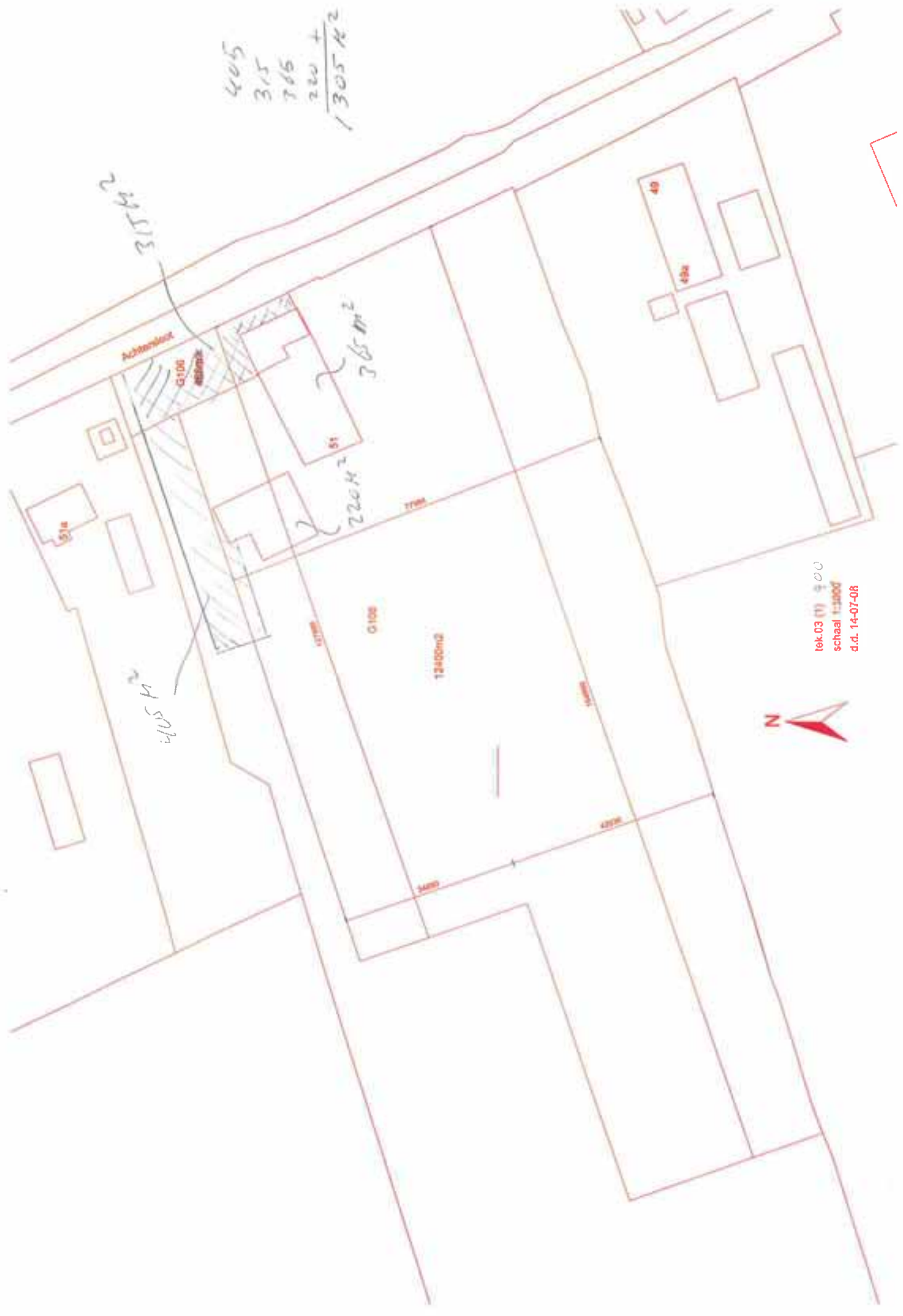
S1

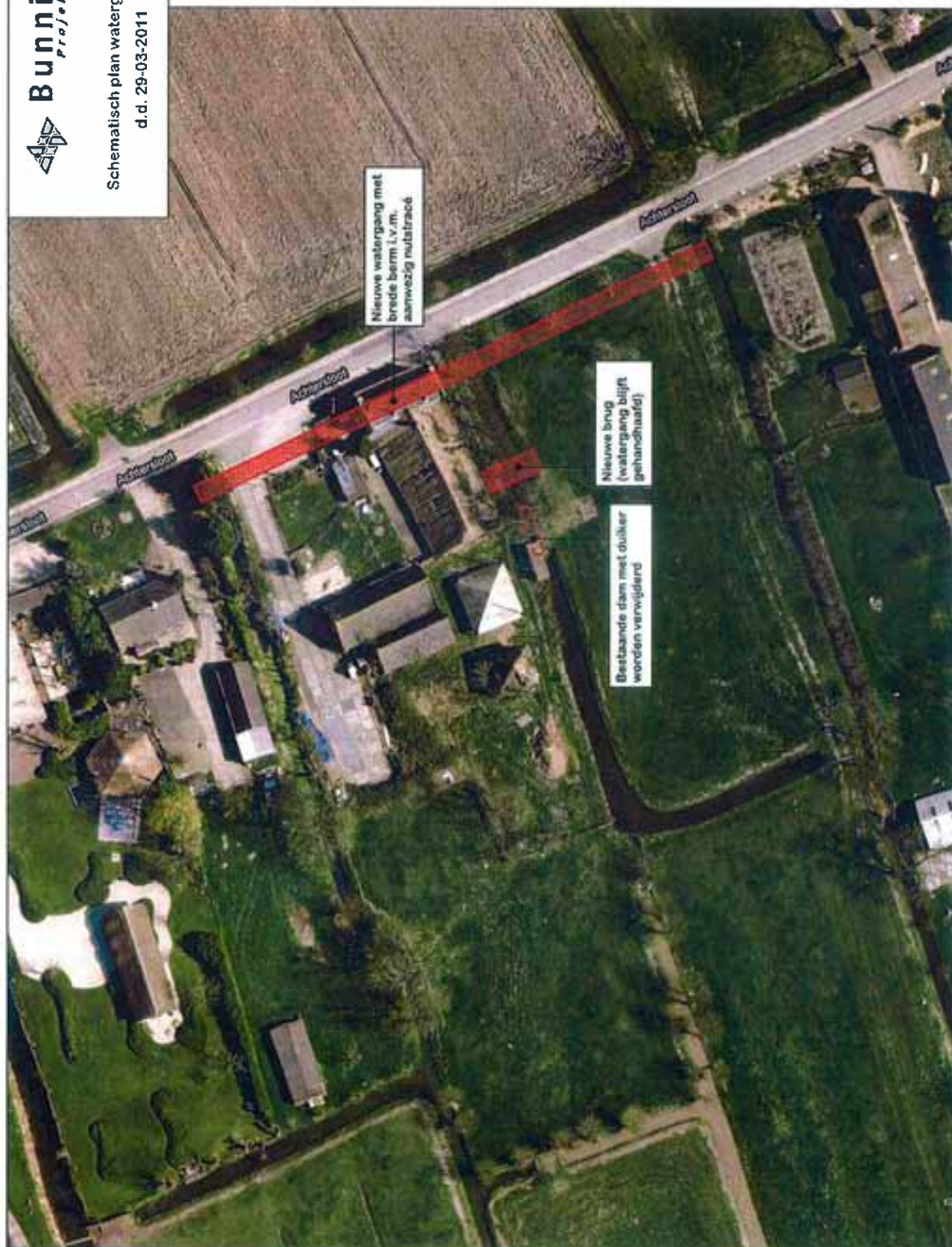
G 100

12400m²



tek.03 (1) 00
 schaal 1:1000
 d.d. 14-07-08





Bijlage 3

Verkennend bodemonderzoek

**Hoofdvestiging**

Strijkviertel 30, Postbus 29, 3454 ZG De Meern
T: 030 - 666 1746 | F: 030 - 666 4854

GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Boogerd 4, 1687 VX Wognum

T: 0229 - 578 123 | F: 0229 - 578 847

Luzernestraat 37, 2153 GM Nieuw Vennep

T: 0252 - 680 107 | F: 0252 - 680 230

Datum: 23-03-2011

Opdrachtnummer: 151136

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Project: nieuwbouw van een vrijstaande villa met
kelder, Achtersloot 51 te IJsselstein

Opdrachtgever: Bunnik Projekten
Postbus 24
3400 AA IJSSELSTEIN

Uitgevoerd:

Grondonderzoek: 28-02-2011 (dhr. R. Sterken)

Grondwaterbemonstering: 08-03-2011 (dhr. R. Sterken)

Projectleider: dhr. drs. T. Snieders



E: info@vandijktech.nl
I: www.vandijktech.nl

KvK Utrecht: 30128364
BTW nr: NL 803.844.451.001

ABN-Amro: 61.32.88.602
Postbank: 1025172

INHOUDSOPGAVE

0.	SAMENVATTING	3
1.	INLEIDING	5
2.	VOORONDERZOEK	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Huidige situatie	5
2.3	Historische situatie	6
2.4	Toekomstige situatie	6
2.5	Bodemopbouw en geohydrologie	6
2.6	Conclusie	6
3.	VELDONDERZOEK	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Veldwerkzaamheden	7
3.3	Bodemopbouw	7
3.4	Zintuiglijke waarnemingen	7
3.5	Monsternamen en veldmetingen	8
4.	ANALYTISCH-CHEMISCH ONDERZOEK	8
4.1	Mengmonsters	8
4.2	Analysepakket	9
4.3	Analyse-uitkomsten	9
4.4	Bespreking analyse-uitkomsten	12
5.	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	13
6.	SLOTOPMERKINGEN	14

BIJLAGEN

- 1.1 Regionale situatie (1:25.000 / niet op schaal)
- 1.2 Situatietekening (1:500)
- 1.3 Foto-overzicht
- 2 Historische informatie
- 3 Boorbeschrijvingen
- 4 Onafhankelijkheidsverklaring veldonderzoek
- 5 Analyse-certificaat grond
- 6 Analyse-certificaat grondwater
- 7 Verklaring der tokens en verklarende woordenlijst

0. SAMENVATTING

Locatie:	Achtersloot 51 te IJsselstein
Kadastrale aanduiding:	gemeente IJsselstein, sectie G, nr. 106 en 108
Oppervlakte perceel:	circa 1 ha
Aanleiding:	nieuwbouw vrijstaande villa met kelder
Oppervlakte onderzoekslocatie:	circa 5.000 m ² (bouwlocatie + leefgebied)
Huidige situatie:	boerderijwoning met bijbehorende agrarische opstallen (vijf schuur(tjes) en een hooiberg) met daaromheen weiland
Historische gegevens:	geen bijzonderheden
Soort onderzoek:	vooronderzoek: NEN 5725 bodemonderzoek: NEN 5740, onverdacht
Aantal boringen:	11x 0,5 m-mv 3x 2,0 m-mv 1x 3,0 m-mv + peelfilter (VPR)
Bodemopbouw:	kleilige toplaag tot circa 2 m-mv (plaatselijk tot 0,5 m-mv) met daaronder een zandpakket tot de geboorde diepte van 2,6 m-mv; plaatselijk bevindt zich een zandige ophooglaag tot 0,5 m-mv (boorlocatie 11 en 12) à 2 m-mv (boorlocatie 2)
Zintuiglijke waarnemingen:	kleilige en zandige toplaag nabij de bebouwing is plaatselijk sterk puinhoudend, daarnaast is op enkele plaatsen een zwakke bijmenging met baksteen in de top van de kleilaag vastgesteld
Aantal onderzochte monsters:	3x toplaag (NEN-pakket) 2x onderlaag (NEN-pakket) 1x grondwater (NEN-pakket)

Verontreiniging grond:	kleiige toplaag: licht met nikkel puinh. zandige toplaag: licht met lood en PAK puinh. kleiige toplaag: licht met kwik, lood, zink en PAK kleiige onderlaag: geen zandige onderlaag: geen
Verontreiniging grondwater:	licht met molybdeen, xylenen* en som dichlooretheen*
Oorzaak verontreiniging(en):	grond: in het verleden toegepast ophoogmateriaal en bijmengingen met puin grondwater: onbekende oorzaak
Conclusies:	milieuhygiënisch gezien geen bezwaar tegen voorziene nieuwbouw

* N.B.V. A53000-correctie, voor nadere toelichting wordt verwezen naar pag. 12, paragraaf 4.4

1. INLEIDING

In opdracht van Bunnik Projekten (d.d. 14-02-2011) is door van Dijk geo- en milieutechniek b.v. een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd op het perceel Achtersloot 51 te IJsselstein.

Op het onderhavige perceel is de na sloop van de bestaande bebouwing de nieuwbouw van een vrijstaande villa met onderkeldering voorzien. Ten behoeve van de bouwvergunningaanvraag dient de milieuhygiënische situatie van de bodem (grond en grondwater) te worden vastgelegd.

Inzake het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is tussen van Dijk geo- en milieutechniek b.v. en de opdrachtgever op geen enkele juridische, financiële, personele of andere wijze een relatie die de onafhankelijkheid van het resultaat heeft kunnen beïnvloeden.

2. VOORONDERZOEK

2.1 Algemeen

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 'Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek'. Onderstaand is een beschrijving van de historische, de huidige en de toekomstige situatie weergegeven.

Het gebied waarbinnen het vooronderzoek is uitgevoerd betreft de onderhavige onderzoekslocatie (geografisch besluitvormingsgebied) en de direct daaraan grenzende percelen.

Ten behoeve van het vooronderzoek zijn de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- gemeente IJsselstein (de schriftelijke informatie is als bijlage 2 opgenomen);
- www.bodemloket.nl (de schriftelijke informatie is als bijlage 2 opgenomen);
- opdrachtgever;
- grondwaterkaart van Nederland van de dienst Grondwaterverkenning TNO;
- geo- en milieutechnisch archief van Dijk geo- en milieutechniek b.v.

Voorts is ter plaatse een veldinspectie uitgevoerd.

2.2 Huidige situatie

De ligging van de onderzoekslocatie is globaal aangeduid op een topografische kaart, die is opgenomen als bijlage 1.1.

Het onderhavige perceel (gemeente IJsselstein, sectie G, nr. 106 en 108), met een oppervlakte van circa 1 ha, is gelegen in het buitengebied ten noorden van IJsselstein. Het perceel is momenteel deels bebouwd met een boerderijwoning met enkele opstallen zoals een vervallen schuur met ingestort rieten dak gekoppeld aan het woonhuis, een grote losstaande schuur, een ingestorte hooiberg en een drietal losstaande schuurtjes. Het schuurtje ten noorden van de woning heeft een dakbedekking van asbestverdachte golfplaten. Het buitenterrein rondom de bebouwing is deels verhard met tegels, grind en stelconplaten.

De rest van het maaiveld betreft deels grasveld en is deels braakliggend (ten westen van de bebouwing sterk begroeid met bramenstruiken). De percelen ten zuiden en westen van de bebouwing zijn in gebruik als weiland, waarbij het zuidelijke weiland wordt gescheiden door een watergang. De situatietekening van de onderzoekslocatie is opgenomen als bijlage 1.2; een foto-overzicht als bijlage 1.3.

Tijdens de op het perceel uitgevoerde veldinspectie zijn met uitzondering van voornoemde geen bijzonderheden op of aan de bodem en de aanwezige begroeiing waargenomen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Hierbij is met name gelet op verzakkingen of ophogingen, verkleuringen als gevolg van brand of lozingen, halfverhardingen met puin, sintels, slakken e.d. en de aanwezigheid van voor asbest verdacht materiaal op het maaiveld of aanwezig als dakbedekking of beschoeiing.

2.3 Historische situatie

Over de locatie zijn geen bijzonderheden (brandstoftanks, asbest, calamiteiten e.d.) naar voren gekomen die kunnen wijzen op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging.

2.4 Toekomstige situatie

Op het onderhavige perceel is na sloop van de bestaande bebouwing de nieuwbouw van een vrijstaande villa met kelder voorzien. Het maaiveld rondom de bestaande bebouwing zal opnieuw worden ingericht waarbij de bestaande watergangen worden gehandhaafd. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.000 m² en staat aangegeven op de situatietekening (zie bijlage 1.2).

2.5 Bodemopbouw en geohydrologie

Voor het bepalen van de te verwachten regionale bodemopbouw en grondwaterstromingsrichting, is de grondwaterkaart van Nederland van de dienst Grondwaterverkenning TNO, kaartblad Utrecht 31 oost, 32 west, 38 oost, 39 west (ten noorden van Lek en Nederrijn), uitgave 1978 gehanteerd.

Uit de kaart met geohydrologische profielen (profiel D-D1) blijkt globaal dat er zich vanaf maaiveld tot circa 10,0 m-mv een kleipakket (deklaag) bevindt. Dit kleipakket ligt op een matig grof, grindig zandpakket (formatie van Twente) dat zich tot meer dan 20,0 m-mv uitstrekt. Lokale afwijkingen hiervan zijn niet uit te sluiten.

Uit de isohypsenkaart met de stijghoogten in het eerste watervoerende pakket blijkt dat de grondwaterstromingsrichting westelijk is.

2.6 Conclusie

Op basis van de voorhanden gegevens is het onderzoek opgezet conform de NEN 5740 'onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie'.

3. VELDONDERZOEK

3.1 Algemeen

Het veldwerk is verricht door van Dijk geo- en milieutechniek b.v., vestiging de Meern, conform BRL-SIKB 2000 en de geldende NEN-voorschriften van het Nederlands Normalisatie Instituut.

De veldwerkzaamheden zijn op 28-02-2011 uitgevoerd, waarna het het grondwater op 08-03-2011 bemonsterd is; beiden door dhr. R. Sterken. In verband met de inpandige betenvloer/bestaande bebouwing zijn alle boringen uitpandig verricht. Deze boringen worden representatief geacht voor de bodem onder de bebouwing. De veldwerkzaamheden en grondwatermonsternamen zijn onafhankelijk van de opdrachtgever uitgevoerd; de onafhankelijkheidsverklaring is als bijlage 4 opgenomen.

3.2 Veldwerkzaamheden

Verspreid over de onderzoekslocatie zijn in totaal vijftien boringen uitgevoerd (nrs. 1 t/m 15). Boring 1 is tot een diepte van 2,6 m-mv verricht en afgewerkt met een peilfilter voor de bemonstering van het ondiepe grondwater. De boringen 2, 3 en 4 zijn tot een diepte van 2,0 m-mv uitgevoerd; de overige boringen tot 0,5 m-mv.

De boringen zijn boven de grondwaterspiegel uitgevoerd met de edelmanboor. De boorlocaties zijn op schaal ingetekend op de situatietekening (zie bijlage 1.2).

3.3 Bodemopbouw

De bodemopbouw, beschreven aan de hand van de uitgevoerde boringen, is verwerkt in de boorbeschrijvingen die zijn opgenomen in bijlage 3.

De bodem ter plaatse bestaat vanaf maaiveld tot circa 2,0 m-mv uit een kleilige toplaag met daaronder tot de geboorde diepte van 2,6 m-mv zand. Plaatselijk is sprake van een zandige ophooglaag tot circa 0,5 m-mv (boorlocatie 11 en 12) á 2 m-mv (boorlocatie 2). Ten tijde van de uitvoering van de grondboringen is de grondwaterstand vastgesteld rond 1,1 m-mv.

3.4 Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens de uitvoering van het veldwerk is het opgeboorde bodemmateriaal op basis van zintuiglijke waarnemingen en velddetectiemethoden beoordeeld op afwijkingen zoals de aanwezigheid van aardolieproducten en bodemvreemd materiaal (puin, asbest, kooldelen e.d.). De zintuiglijke waarnemingen zijn opgenomen in tabel 1, waarin tevens de diepte waarop de waarneming betrekking heeft en de aard en mate van voorkomen zijn aangegeven.

Tabel 1: zintuiglijke waarnemingen

boring	diepte m-mv	opmerkingen
1, 3, 6, 13, 14, 15	0,0-0,5	zwak baksteenhoudend
1	0,5-1,0	sterk puinhoudend
9	0,0-0,5 [#]	sterk puinhoudend
11	0,0-0,5 [#]	sterk puinhoudend
12	0,0-0,5 [#]	sterk puinhoudend

[#] einde boordiepte

Uit de tabel blijkt dat plaatselijk een sterke bijmenging met puin aanwezig. Dit betreft vermoedelijk een oude erfverharding.

Tijdens de bemonstering van het grondwater zijn geen aanwijzingen voor de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen waargenomen.

3.5 Monsternamen en veldmetingen

De bodem is per in het veld te onderscheiden bodemlaag bemonsterd, waarbij in de bovenste twee meter een bemonsteringstraject is aangehouden van ten hoogste 0,5 meter. Zintuiglijk als verontreinigd beoordeelde lagen zijn afzonderlijk bemonsterd. De per boring verkregen grondmonsters zijn aangegeven in de boorbeschrijvingen (zie bijlage 3).

Grondwatermonsternamen zijn uitgevoerd ter plaatse van het aangebrachte peilfilter. Het grondwatermonster is genomen na grondig afpompen. Het monster heeft als code het nummer van de betreffende boring, aangevuld met de letter A (freatisch grondwater).

In het veld zijn de zuurgraad (pH), de geleidbaarheid (EC) en de temperatuur van het bemonsterde grondwater bepaald. In tabel 2 is voor het peilfilter naast de voornoemde parameters tevens de grondwaterstand op moment van monsternamen weergegeven.

Tabel 2. Grondwaterstand, pH, EC en temperatuur

peilfilter	filterstelling (m-mv)	grondwaterstand (m-mv)	pH	EC (mS/cm)	T (°C)
1	1,6-2,6	1,1	6,53	1,11	7,8

De gemeten zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC) zijn voor grondwater als normaal te beschouwen.

4. ANALYTISCH-CHEMISCH ONDERZOEK

Het analytisch-chemisch onderzoek is uitgevoerd door ALcontrol Laboratoria te Rotterdam, geaccrediteerd door de Raad voor Accreditatie conform ISO/IEC 17025:2005 onder nr. L028. De monstervoorbehandeling is conform AS3000 uitgevoerd.

4.1 Mengmonsters

In het laboratorium is uit de afzonderlijke monsters van de toplaag (tot 1,0 m-mv) een drietal grondmengmonsters samengesteld. Van de boringen 1, 3, 4 t/m 8 en 13 t/m 15 (code MM1.1, klei), de boringen 11 en 12 (code MM2.1, puinh. zand) en de boringen 1 en 9 (code MM3.1, puinh. klei) zijn hiertoe de toplaagmonsters samengenomen. Van de diepere laag zijn de grondmonsters uit de laag van 0,5 m-mv tot 2,0 m-mv van de boringen 1 en 4 (code MM1.2, klei) en van de boringen 2 en 3 (code MM2.2, zand) samengevoegd. Het mengschema is opgenomen in tabel 3.

Tabel 3: mengschema grondmengmonsters

monster-code	diepte m-mv	samengesteld uit de monsters	Grondslag
MM1.1	0,0-0,5	1.1 + 3.1 + 4.1 + 5.1 + 6.1 + 7.1 + 8.1 + 13.1 + 14.1 + 15.1	klei
MM2.1	0,0-0,5	11.1 + 12.1	puinh. zand
MM3.1	0,0-1,0	1.2 + 9.1	puinh. klei
MM1.2	0,5-2,0	1.3 + 1.4 + 4.2 + 4.3	klei
MM2.2	0,5-2,0	2.2 + 2.3 + 2.4 + 3.2 + 3.4 + 3.5	zand

4.2 Analysepakket

De vijf grondmengmonsters zijn geanalyseerd op:

- (zware) metalen: barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink,
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK),
- polychloorbifenylen (PCB),
- minerale olie.

Daarnaast is van de mengmonsters het gehalte aan droge stof, organisch stof en lutum bepaald.

Het grondwatermonster 1A is geanalyseerd op:

- (zware) metalen: barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink,
- vluchtige aromatische koolwaterstoffen (BTEX, inclusief naftaleen en styreen),
- vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen,
- minerale olie.

4.3 Analyse-uitkomsten

De uitkomsten van de analyses zijn getoetst aan de achtergrond- en interventiewaarden grond (A- en I-waarde) en streef- en interventiewaarden grondwater (S- en I-waarde) zoals opgenomen in de Circulaire bodemsanering 2009 van het Ministerie van VROM. Monsters waarvan de gehalten tussen de A- en I-waarde grond en S- en I-waarde grondwater vallen worden tevens getoetst aan een tussenwaarde (T-waarde, criteriumwaarde ten behoeve van nader onderzoek) die wordt gedefinieerd als de halve som van de achtergrond- of streefwaarde en interventiewaarde.

In onderstaande tabellen (4.1 t/m 4.6) worden per grondmengmonster en grondwatermonster de analyseresultaten en de eventuele overschrijdingen van de toetsingswaarden weergegeven. De analysecertificaten zijn als bijlage 5 (grond) en bijlage 6 (grondwater) opgenomen.

Tabel 4.1: analyseresultaten grondmengmonster MM1.1

	gehalte (mg/kgds)	A-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
organische stof	17,5				
lutum	20				
barium [†]	270			772	
cadmium	<0,35	0,69	7,9	15	-
kobalt	9,1	13	87	160	-
koper	29	42	120	198	-
kwik	<0,10	0,15	18	35	-
lood	36	51	299	546	-
molybdeen	<1,5	1,5	96	190	-
nikkel	33	30	58	86	*
zink	100	136	418	701	-
PAK-totaal (10 van VROM)	0,86	2,6	36	70	-
som PCB (µg/kgds)	4,9	35	892	1750	-
minerale olie	<20	332	4541	8750	-

Tabel 4.2: analyseresultaten grondmengmonster MM2.1

	gehalte (mg/kgds)	A-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
organische stof	6,0				
lutum	3,5				
barium [†]	48			282	
cadmium	<0,35	0,42	4,8	9,1	-
kobalt	4,4	5,0	34	63	-
koper	10	23	66	109	-
kwik	<0,10	0,11	13	26	-
lood	38	35	203	371	*
molybdeen	<1,5	1,5	96	190	-
nikkel	13	14	26	39	-
zink	62	70	213	357	-
PAK-totaal (10 van VROM)	3,1	1,5	21	40	*
som PCB (µg/kgds)	4,9	12	306	600	-
minerale olie	<20	114	1557	3000	-

Tabel 4.3: analyseresultaten grondmengmonster MM3.1

	gehalte (mg/kgds)	A-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
organische stof	15,7				
lutum	16				
barium [†]	340			653	
cadmium	0,4	0,64	7,3	14	-
kobalt	7,3	11	74	137	-
koper	27	38	109	180	-
kwik	0,31	0,14	17	34	*
lood	120	48	279	509	*
molybdeen	<1,5	1,5	96	190	-
nikkel	25	26	50	74	-
zink	170	122	373	625	*
PAK-totaal (10 van VROM)	2,6	2,4	33	63	*
som PCB (µg/kgds)	5,4	31	801	1570	-
minerale olie	<20	298	4074	7850	-

Tabel 4.4: analyseresultaten grondmengmonster MM1.2

	gehalte (mg/kgds)	A-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
organische stof	14,6				
lutum	49				
barium ⁺	290			1632	
cadmium	0,4	0,80	9,1	17	-
kobalt	13	26	179	332	-
koper	34	59	170	281	-
kwik	<0,10	0,19	23	47	-
lood	31	67	388	708	-
molybdeen	<1,5	1,5	96	190	-
nikkel	43	59	114	169	-
zink	130	219	672	1126	-
PAK-totaal (10 van VROM)	0,07	2,2	30	58	-
som PCB (µg/kgds)	4,9	29	745	1460	-
minerale olie	<20	277	3789	7300	-

Tabel 4.5: analyseresultaten grondmengmonster MM2.2

	gehalte (mg/kgds)	A-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
organische stof	2,6				
lutum	5,1				
barium ⁺	23			329	
cadmium	<0,35	0,37	4,2	8,1	-
kobalt	<3	5,7	39	72	-
koper	<10	22	63	104	-
kwik	<0,10	0,11	13	26	-
lood	<13	34	197	360	-
molybdeen	<1,5	1,5	96	190	-
nikkel	7,9	15	29	43	-
zink	<20	69	213	356	-
PAK-totaal (10 van VROM)	0,11	1,5	21	40	-
som PCB (µg/kgds)	4,9	5,2	133	260	-
minerale olie	<20	49	675	1300	-

Legenda:

- = geen overschrijding
- * = overschrijding achtergrond- of streefwaarde
- + = de interventiewaarde voor barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging

Tabel 4.6: analyseresultaten grondwatermonster 1A

	gehalte (µg/l)	S-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
barium ⁺	65			625	
cadmium	<0,8	0,40	3,2	6,0	-
kobalt	<5	20	60	100	-
koper	<15	15	45	75	-
kwik	<0,05	0,050	0,18	0,30	-
lood	<15	15	45	75	-
molybdeen	20	5,0	152	300	*
nikkel	<15	15	45	75	-
zink	<60	65	432	800	-
benzeen	<0,2	0,20	15	30	-
tolueen	<0,2	7,0	504	1000	-
ethylbenzeen	<0,2	4,0	77	150	-
som xylene	0,21	0,20	35	70	*
styreen	<0,2	6,0	153	300	-
naftaleen	<0,05	0,01	35	70	-
1,1-dichloorethaan	<0,6	7,0	454	900	-
1,2-dichloorethaan	<0,6	7,0	204	400	-
1,1-dichlooretheen	<0,1	0,01	5,0	10	-
som 1,2- dichloorethenen	0,14	0,01	10	20	*
dichloormethaan	<0,2	0,01	500	1000	-
som dichloorpropanen	0,53	0,80	40	80	-
tetrachlooretheen	<0,1	0,01	20	40	-
tetrachloormethaan	<0,1	0,01	5,0	10	-
1,1,1-trichloorethaan	<0,1	0,01	150	300	-
1,1,2-trichloorethaan	<0,1	0,01	65	130	-
trichlooretheen	<0,6	24	262	500	-
chloroform	<0,6	6,0	203	400	-
vinylchloride	<0,1	0,01	2,5	5,0	-
tribroommethaan	<0,2			630	-
minerale olie	<100	50	325	600	-

Legenda:

- = geen overschrijding
- * = overschrijding achtergrond- of streefwaarde
- + = de interventiewaarde voor barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging

4.4 Bespreking analyse-uitkomsten

Aan de hand van de bovengenoemde tabellen kunnen met betrekking tot de uitkomsten de volgende opmerkingen worden gemaakt.

Uit de analyseresultaten van de zintuiglijk schone mengmonsters en de puinhoudende mengmonsters kan worden opgemaakt dat de mate aan puin niet maatgevend is voor de mate aan verontreiniging. Beide monsters zijn maximaal licht verontreinigd.

Voor de somparameters xylene en dichlooretheen in grondwater kan worden opgemerkt dat sprake is van een streefwaarde overschrijding. Dit is het gevolg van het feit dat de concentratie van de afzonderlijke verbindingen onder de detectielimiet liggen;

conform de richtlijnen van de AS3000 dient hiertoe na sommatie van de afzonderlijke verbindingen het gehalte gecorrigeerd te worden met een factor 0,7 (zie AS3000, versie 2, paragraaf 2.5). Dit betreft dus een worst-case scenario; in de praktijk is er waarschijnlijk sprake van een lagere concentratie (< S-waarde).

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Uit de analyseresultaten blijkt dat de gehele toplaag van de bodem licht verontreinigd is met één of enkele zware metalen en/of PAK. De kleilige en zandige onderlaag zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters. De vastgestelde verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan in het verleden opgebracht ophoogmateriaal en de bijmengingen met puin.

Het grondwater ter plaatse is als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met molybdeen, xylenen en som dichlooretheen. Het licht verhoogde gehalte heeft een onbekende oorzaak. Voor een nadere toelichting inzake de licht verhoogde gehalten aan xylenen en som dichlooretheen wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw. De beslissing of op deze locatie gebouwd mag worden ligt uiteindelijk bij de gemeente (bouwverordening).

De eventueel tijdens de nieuwbouw vrijkomende grond van de toplaag komt op basis van de indicatieve gegevens van het onderhavig bodemonderzoek mogelijk in aanmerking voor hergebruik als woongrond. Vrijkomende grond van de diepere klei- en zandlaag komt op basis van de indicatieve gegevens van het onderhavige bodemonderzoek mogelijk in aanmerking voor hergebruik als achtergrondwaarde grond. In overleg met het bevoegd gezag kan de grond mogelijk worden hergebruikt op het eigen terrein. Indien de grond vrijkomt van de locatie kan deze worden aangeboden aan bijvoorbeeld een groundbank of een hergebruiksproject. Voordat de grond daadwerkelijk kan worden hergebruikt dient deze echter specifiek volgens het Besluit bodemkwaliteit te worden onderzocht. Voor het uitvoeren van een dergelijk onderzoek en het vinden van een juiste en gunstige herbestemming kunt u contact opnemen met de betrokken projectleider.

6. SLOTOPMERKINGEN

Ondanks dat er gestreefd is naar het verkrijgen van representatieve bodemonsters kan niet worden uitgesloten dat er lokale afwijkingen in de bodem voorkomen en/of dat aanwezige verontreinigingen niet als zodanig zijn herkend.

Wellicht ten overvloede wordt er op gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek verkennend en een momentopname is, waardoor, naast het verkrijgen van een globaal inzicht omtrent de kwaliteit van de bodem, de onderzoeksresultaten een beperkte geldigheidsduur hebben.

In vertrouwen u hiermede van dienst te zijn geweest, verblijven wij,

hoogachtend,
van Dijk geo- en milieutechniek b.v.

drs. M.R. Hanraads
(directeur)

drs. T. Snieders
(projectleider)

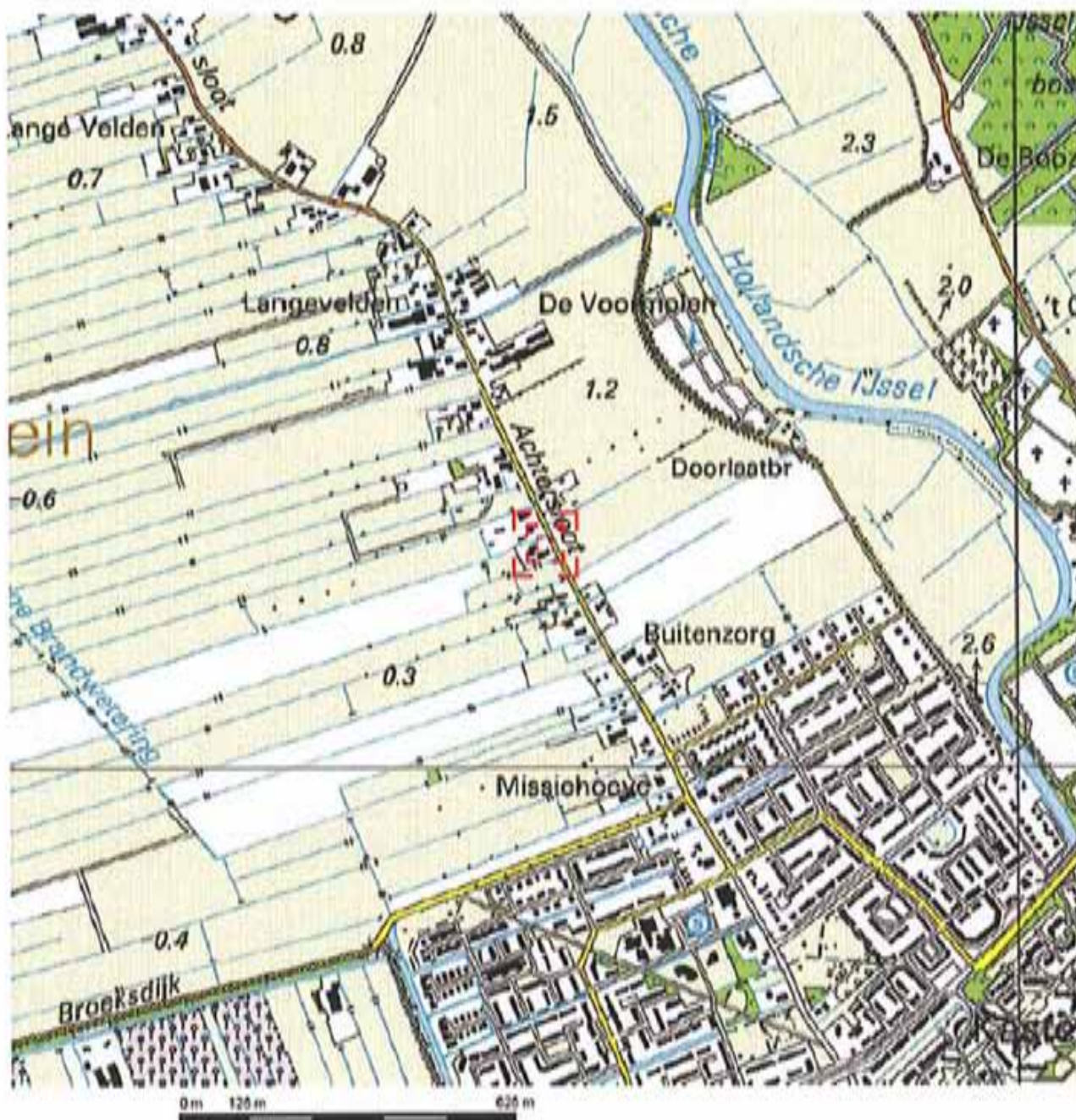
Bijlage 1

1.1 Regionale situatie

1.2 Situatietekening

1.3 Foto-overzicht

REGIONALE SITUATIE



Legenda



onderzoekslocatie



GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Adviesbureau voor geotechniek en milieu
Strijpvieret 20, Postbus 29
3454 ZG De Meern

Tel. : 030 - 666 1746

Fax : 030 - 666 4654

E-mail : teken@vandijkt.nl

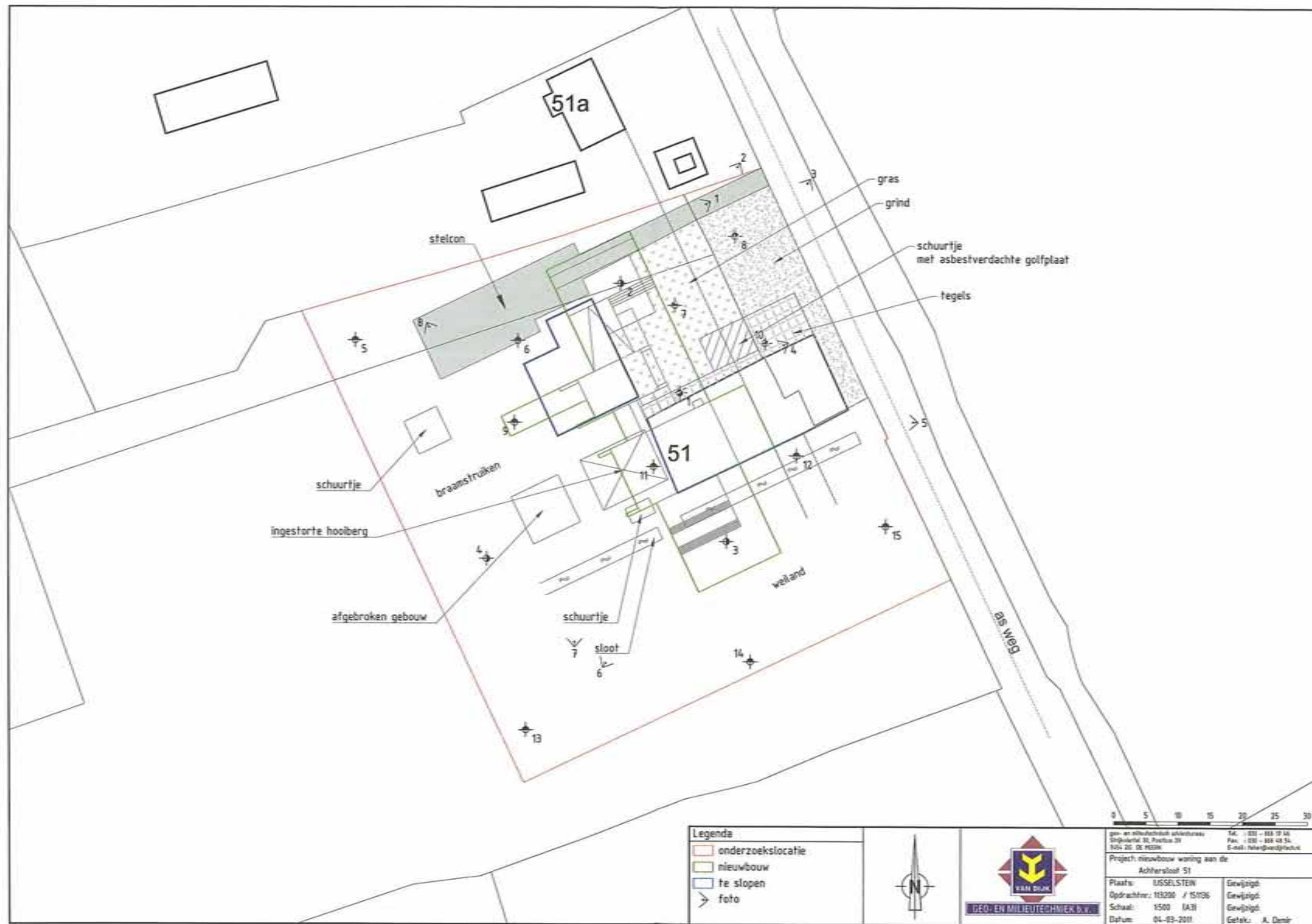
Project: Achtersloot 51

Plaats: IJsselstein

Opdrachtnr.: 161130

Schaal: 1: 12500

Datum: maart 2011



Legenda

- onderzoekslocatie
- nieuwbouw
- te slopen
- foto



GEO- EN MILIEUTECHNIEK B.V.

geo- en milieutechnisch adviesbureau
Stijfwerf 31, Postbus 29
1524 ZG, DE MEER

Tel.: 030 - 858 17 54
Fax: 030 - 858 48 54
E-mail: info@geomilieu.nl

Project: nieuwbouw woning aan de
Achtersloot 51

Plaats: LISSELSTEIN	Gewijzigd:
Opdrachtnr: 113290 / 15106	Gewijzigd:
Schaal: 1:500 (A3)	Gewijzigd:
Datum: 04-03-2011	Geftek: A. Demir

FOTOREPORTAGE

Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:



Legenda



Geo-techniek B.V.

Adviesbureau voor geotechniek en milieu
Strijvertel 30, Postbus 29
3454 ZG DE MEERN

Tel : 030 - 666 17 40

Fax : 030 - 666 48 54

E-mail : teken@vandijktechniek.nl

Project: Achtersloot 61

Plaats: IJsselstein

Opdrachtnr.: 151136

Datum: 28-02-2011

Volgnummer: 1/2

FOTOREPORTAGE

Foto 7:



Foto 8:



Legenda



Geo- en Milieutechniek b.v.

Adviesbureau voor geotechniek en milieu
Strijkvliet 30, Postbus 29
3464 ZG DE MEERN

Tel : 030 - 666 17 46

Fax : 030 - 666 48 54

E-mail : teken@vandijktech.nl

Project: Achtersloot 51

Plaats: IJsselstein

Opdrachtnr.: 151136

Datum: 28-02-2011

Volgnummer: 2/2

Bijlage 2

Historische gegevens

Tom Snieders

Van: Jan van Ravenswaaij [j.v.ravenswaaij@ijsselstein.nl]

Verzonden: donderdag 24 februari 2011 13:02

Aan: t.snieders@vandijktech.nl

Onderwerp: info Achtersloot 51 en Hogebiezendijk 80+80a

Bijlagen: 20110224125149423.pdf

geachte heer Sterken,

Van Achtersloot 51 zijn er bij ons geen bodemrapporten bekend.
Van Hogebiezendijk 80 is er wel een rapport, welke u bijgesloten aantreft.

van beide adressen zijn bij ons geen gegevens bekend inzake ondergrondse tanks.

Ik ga er vanuit u zo voldoende te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groet,

J.v. Ravenswaaij

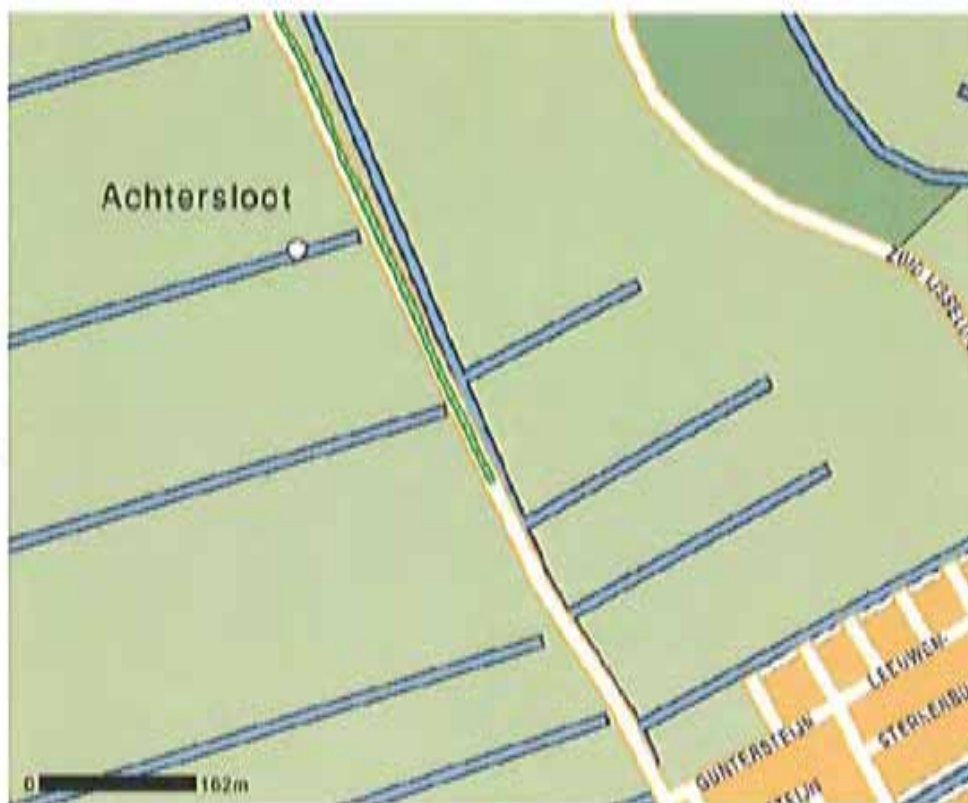
Gemeente IJsselstein
Klant Contact Centrum
Postbus 26
3400 AA IJSSELSTEIN
t : 030 - 68 61 668
e : j.v.ravenswaaij@ijsselstein.nl
i : <http://www.ijsselstein.nl/>

Disclaimer IJsselstein

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n).
Gebruik door en verstrekking aan anderen is niet toegestaan en bovendien onrechtmatig.
Indien u niet de geadresseerde(n) bent, wordt u verzocht de verzender hiervan te berichten, door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen.
De gemeente IJsselstein en haar bestuursorganen sluiten iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie.
Het bericht geldt niet als officieel besluit maar is informatief van aard.
U kunt geen rechten ontleen aan toezeggingen van ambtenaren die niet bevoegd zijn de betreffende toezeggingen te doen.
Berichtenverkeer via e-mail wordt door onze organisatie als informeel aangemerkt.
Formele aanvragen, verzoeken en bezwaarschriften, etc. dienen schriftelijk, dat wil zeggen op papier ingediend te worden.
U kunt ook voor een groot aantal producten terecht bij ons digitale loket op www.ijsselstein.nl
Aan de inhoud van deze e-mail en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij schriftelijk uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Bodemloket www.bodemloket.nl**Legenda**

-  Gesaneerd
-  Bodemonderzoek uitgevoerd; geen vervolg nodig
-  Bodemonderzoek uitgevoerd; in procedure
-  Historische activiteiten bekend
-  Geen info online
-  Info_op_eigen_site
-  Topografie



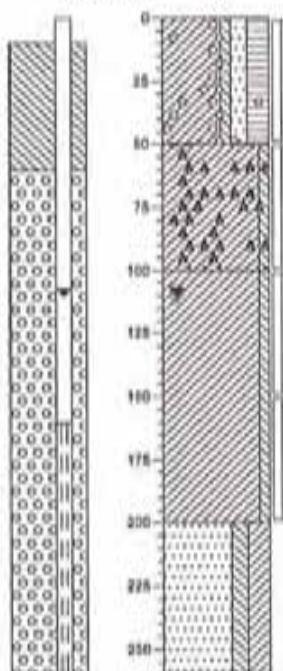
vrijdag 18 februari
2011
9:07:23

[Instellingen...](#)[Afdrukken](#)

Bijlage 3

Boorbeschrijvingen

Boring: 1



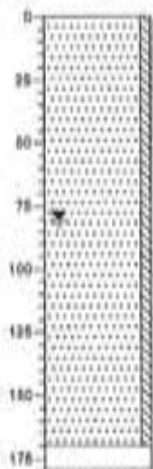
Gras, Klei, zwak siltig, matig zandig, sterk humeus, zwak grindhoudend, zwak baksteenhoudend, donkerbruin, Edelmanboor

Klei, zwak siltig, sterk puinhoudend, bruinroze, Edelmanboor

Klei, zwak siltig, matig roesthoudend, grijsbruin, Edelmanboor

Zand, zeer fijn, matig siltig, matig, licht grijsbruin, Edelmanboor

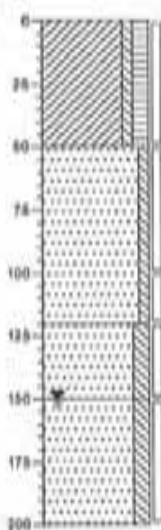
Boring: 2



Gras, Zand, matig fijn, zwak siltig, grijsbeige, Edelmanboor

Edelmanboor, ondoordringbaar, beton

Boring: 3



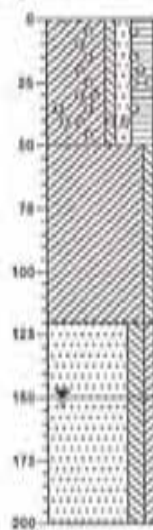
Gras, Klei, zwak siltig, matig humeus, zwak baksteenhoudend, bruinroze, Edelmanboor

Zand, matig fijn, zwak siltig, grijsbruin, Edelmanboor

Zand, zeer fijn, matig siltig, lichtgrijs, Edelmanboor

Zand, zeer fijn, matig siltig, matig roesthoudend, grijsbruin, Edelmanboor

Boring: 4



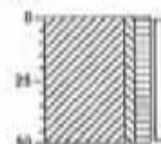
Groenstrook, Klei, zwak siltig, matig zandig, sterk humeus, zwak wortelhoudend, matig grindhoudend, donker bruinroze, Edelmanboor

Klei, zwak siltig, neutroegrijs, Edelmanboor

Zand, zeer fijn, matig siltig, zwak kleig, lichtgrijs, Edelmanboor

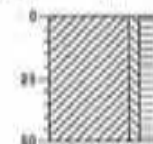
Zand, zeer fijn, matig siltig, zwak kleig, matig roesthoudend, grijsbruin, Edelmanboor

Boring: 5



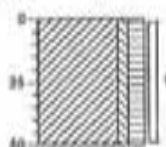
Groenstrook, Klei, zwak siltig, matig humeus, donker bruinroze, Edelmanboor

Boring: 6



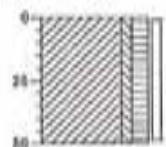
Groenstrook, Klei, zwak siltig, matig humeus, zwak baksteenhoudend, donker bruinroze, Edelmanboor

Boring: 7



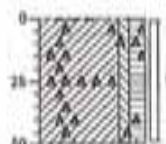
Groenstrook, Klei, zwak siltig, matig humeus, donker bruin/grijs, Edelmanboor

Boring: 8



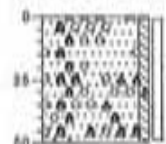
Groenstrook, Klei, zwak siltig, matig humeus, donker bruin/grijs, Edelmanboor

Boring: 9



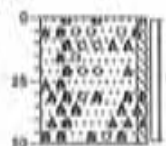
Groenstrook, Klei, zwak siltig, matig humeus, sterk puinhoudend, donker bruin/grijs, Edelmanboor

Boring: 11



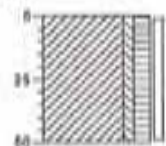
Grind, Zand, matig fijn, zwak siltig, sterk puinhoudend, sterk puinhoudend, donker bruin/grijs, Edelmanboor

Boring: 12



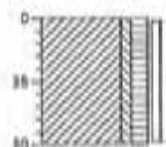
Grind, Zand, matig fijn, zwak siltig, sterk puinhoudend, sterk puinhoudend, donker bruin/grijs, Edelmanboor

Boring: 13



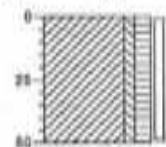
Gras, Klei, zwak siltig, matig humeus, zwak wortelhoudend, zwak baksteenhoudend, donkerbruin, Edelmanboor

Boring: 14



Gras, Klei, zwak siltig, matig humeus, zwak wortelhoudend, zwak baksteenhoudend, donkerbruin, Edelmanboor

Boring: 15



Gras, Klei, zwak siltig, matig humeus, zwak wortelhoudend, zwak baksteenhoudend, donkerbruin, Edelmanboor

Bijlage 4

Onafhankelijkheidsverklaring
veldonderzoek

Locatie

Achtersloot 51 te IJsselstein

Projectnummer:

151136 (van Dijk geo- en milieutechniek b.v.)

Opdrachtgever

Bunnik Projekten

Postbus 24

3400 AA IJSSELSTEIN

Tel: 030-6869972

Contactpersoon: dhr. S. de Wit

Ondergetekende verklaart dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd conform de eisen van SIKB BRL 2000 en de daarin genoemde NEN-normen.

van Dijk geo- en milieutechniek b.v.



~~*dhr. P. Harman*~~ dhr. R. Sterken * ~~dhr. R. Bouma~~ * ~~dhr. M. van der Zwaag~~ * ~~dhr. E. Brouwer~~ * ~~dhr. P. Koomen~~
(monsternemer)

Bijlage 5

Analysecertificaat grond



Analyserapport

v.Dijk Geo-/MIL.techniek
T. Snieders
Postbus 29
3454 ZG DE MEERN

Blad 1 van 6

Uw projectnaam : IJsselstein Achtersloot 51
Uw projectnummer : 151136
ALcontrol rapportnummer : 11650479, versie nummer: 1

Rotterdam, 10-03-2011

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 151136. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 6 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



R. van Duin
Laboratory Manager



v.Dijk Geo-/MIL.techniek
T. Snieders

Analyserapport

Blad 4 van 6

Projectnaam IJsselstein Achtersloot 51
Projectnummer 151136
Rapportnummer 11650479 - 1

Orderdatum 02-03-2011
Startdatum 02-03-2011
Rapportagedatum 10-03-2011

Monster beschrijvingen

- | | | |
|-----|---|--|
| 001 | * | De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk. |
| 002 | * | De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk. |
| 003 | * | De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk. |
| 004 | * | De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk. |
| 005 | * | De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk. |

Voetnoten

- | | |
|---|---|
| 1 | De sommatie na verrekening van de 0,7 factor conform AS3000 |
|---|---|



Projectnaam IJsselstein Achtersloot 51
 Projectnummer 151136
 Rapportnummer 11650479 - 1

Orderdatum 02-03-2011
 Startdatum 02-03-2011
 Rapportagedatum 10-03-2011

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, conform OVAM-methode CMA 2/IIA.1 Grond (AS3000): conform AS3010-2
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5708
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond/Puin: gelijkwaardig aan NEN 5754, Grond (AS3000): conform AS3010
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode, Grond (AS3000): conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN 6966 (meting)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN-ISO 16772 (meting)
lood	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN 6966 (meting)
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7

Monster	Barcode	Aanlevering	Monsternummer	Verpakking
001	A8793231	01-03-2011	28-02-2011	ALC201
001	A8793232	01-03-2011	28-02-2011	ALC201
001	A8793238	01-03-2011	28-02-2011	ALC201
001	A8793242	01-03-2011	28-02-2011	ALC201
001	A8793244	01-03-2011	28-02-2011	ALC201
001	A8793246	01-03-2011	28-02-2011	ALC201
001	A8793247	01-03-2011	28-02-2011	ALC201
001	A8793248	01-03-2011	28-02-2011	ALC201
001	Y2858109	01-03-2011	27-02-2011	ALC201
001	Y2858209	01-03-2011	28-02-2011	ALC201
002	A8793243	01-03-2011	28-02-2011	ALC201

Paraaf:



Blad 6 van 6

Orderdatum	02-03-2011
Startdatum	02-03-2011
Rapportagedatum	10-03-2011

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
002	A8793249	01-03-2011	28-02-2011	ALC201
003	A8793241	01-03-2011	28-02-2011	ALC201
003	Y2858205	01-03-2011	27-02-2011	ALC201
004	A8793240	01-03-2011	28-02-2011	ALC201
004	A8793245	01-03-2011	28-02-2011	ALC201
004	Y2858202	01-03-2011	27-02-2011	ALC201
004	Y2858207	01-03-2011	27-02-2011	ALC201
005	A8793239	01-03-2011	28-02-2011	ALC201
005	Y2858204	01-03-2011	27-02-2011	ALC201
005	Y2858208	01-03-2011	27-02-2011	ALC201
005	Y2858211	01-03-2011	28-02-2011	ALC201
005	Y2858212	01-03-2011	27-02-2011	ALC201
005	Y2860215	01-03-2011	28-02-2011	ALC201

Bijlage 6

Analysecertificaat grondwater



Analyserapport

v.Dijk Geo-/MIL.techniek
T. Snieders
Postbus 29
3454 ZG DE MEERN

Blad 1 van 5

Uw projectnaam : IJsselstein Achtersloot 51
Uw projectnummer : 151136
ALcontrol rapportnummer : 11652212, versie nummer: 1

Rotterdam, 10-03-2011

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 151136. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 5 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



R. van Duin
Laboratory Manager



v.Dijk Geo-/MIL-TECHNIEK

T. Snieders

Analyserapport

Blad 3 van 5

Projectnaam IJsselstein Achtersloot 51
 Projectnummer 151136
 Rapportnummer 11652212 - 1

Orderdatum 08-03-2011
 Startdatum 08-03-2011
 Rapportagedatum 10-03-2011

Analyse	Eenheid	Q	001
chloroform	µg/l	S	<0.6
vinylchloride	µg/l	S	<0.1
tribroommethaan	µg/l	S	<0.2
MINERALE OLIE			
fractie C10 - C12	µg/l		<25
fractie C12 - C22	µg/l		<25
fractie C22 - C30	µg/l		<25
fractie C30 - C40	µg/l		<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<100

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Numer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	1A 1 (160-260)



v.Dijk Geo-/MIL. TECHNIEK
T. Snieders

Analyserapport

Blad 4 van 5

Projectnaam IJsselstein Achtersloot 51
Projectnummer 151138
Rapportnummer 11052212 - 1

Orderdatum 08-03-2011
Startdatum 08-03-2011
Rapportagedatum 10-03-2011

Monster beschrijvingen

- 001 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "5" kenmerk.



v.Dijk Geo-/MIL.techniek
T. Snijders

Analyserapport

Blad 5 van 5

Projectnaam IJsselstein Achtersloot 51
Projectnummer 151136
Rapportnummer 11652212 - 1

Orderdatum 08-03-2011
Startdatum 08-03-2011
Rapportagedatum 10-03-2011

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
barium	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
kobalt	Grondwater (AS3000)	Idem
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en conform NEN-EN-ISO 12852
lood	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
benzeen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
styreen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichlooretheenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorpropan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
tribroommethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monsternummer	Verpakking
001	B1039739	09-03-2011	08-03-2011	ALC204
001	G8137717	09-03-2011	08-03-2011	ALC236
001	G8137746	09-03-2011	08-03-2011	ALC236

Bijlage 7

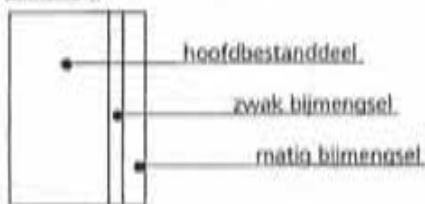
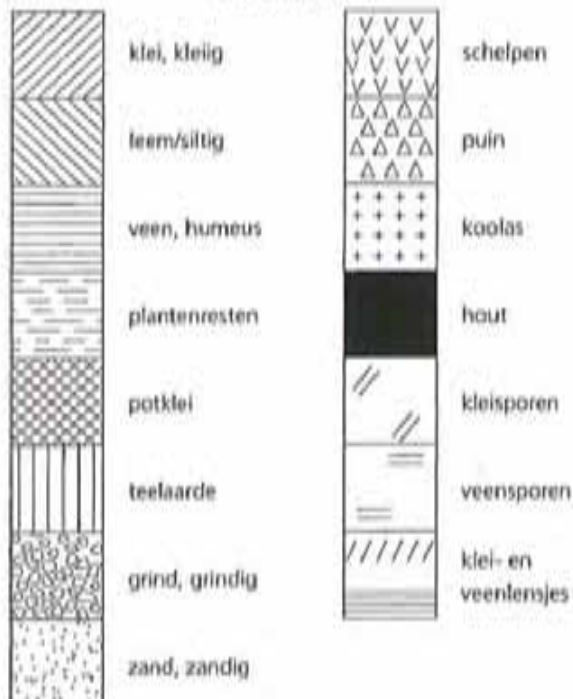
Verklaring der tekens en
verklarende woordenlijst

verklaring der tekens

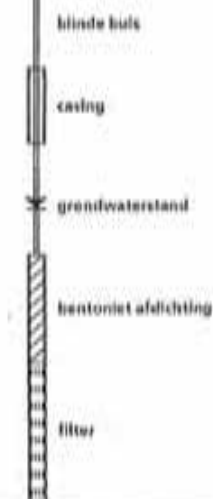


GEO- EN MILIEUTECHNIEK B.V.

BOORSTAAT



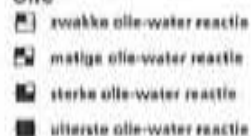
peilbuis



geur



olie

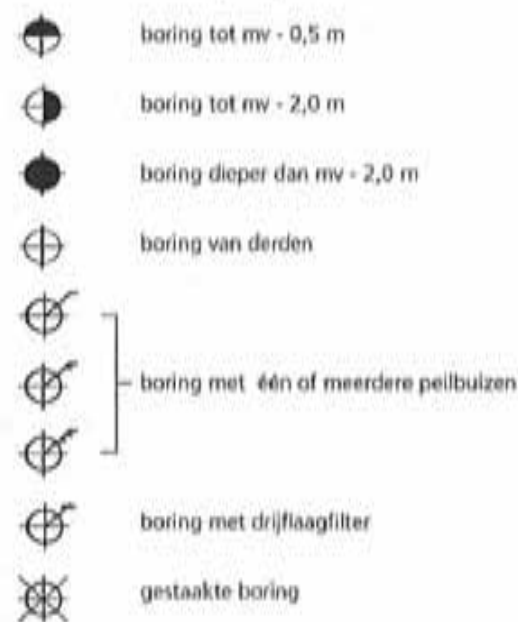


SITUATIETEKENING

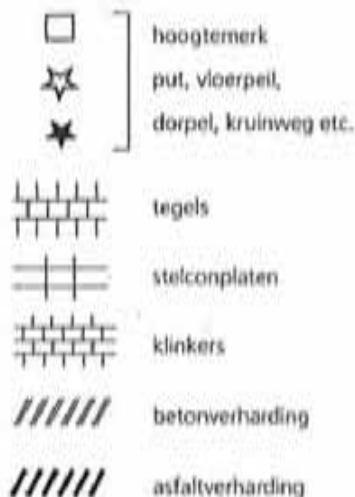
sonderingen



boringen - peilbuizen



diversen



VERKLARENDE WOORDENLIJST

achtergrondwaarde	het milieukwaliteitsniveau van grond waarbij als nadelig te waarden effecten voor de functionele eigenschappen van de bodem verwaarloosbaar worden geacht
achtergrondwaarde grond	grond die multifunctioneel toepasbaar is
Accreditatieschema 3000	voorbehandelingsmethode voor analyses om de homogeniteit van analysemonsters te verbeteren
AP04-keuring	keuring van een partij grond / baggerspecie conform het Besluit bodemkwaliteit. Door het uitvoeren van de keuring kunnen de hergebruiksmogelijkheden van de partij worden bepaald
bron	de oorzaak van de bodemverontreiniging
Bbk	Besluit bodemkwaliteit
BTEXN	benzeen, toluen, ethylbenzeen, xyleen, naftaleen
EC	elektrisch geleidingsvermogen in mS/cm
freatisch grondwater	grondwater met een vrije grondwaterspiegel
GWS	grondwaterstand
industriegrond	grond die een overschrijding van de maximale waarden voor de kwaliteitsklasse wonen heeft maar geen overschrijding van de maximale waarden voor de kwaliteitsklasse industrie
interventiewaarde	waarde waarmee voor verontreinigde stoffen in grond en grondwater het concentratieniveau wordt aangegeven waarboven sprake is van ernstige vermindering of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier
isohypsenkaart	kaart die de stijghoogte van het water in het eerste watervoerende pakket aangeeft; aan de hand van de stijghoogte kan de grondwaterstromingsrichting van deze laag worden bepaald
kg	kilogram; duizend gram
l	liter
m	meter
m²	vierkante meter
m³	kubieke meter
mg	milligram; één duizendste gram
mS/cm	milliSiemens per centimeter (maat voor elektrische geleiding)
m-mv	diepte in meters minus maalveld
NAP	Normaal Amsterdams Peil (hoogtemaat)

NEN 5707	beschrijft een methode voor de bepaling van het gehalte aan asbest in de bodem en partijen grond. Alle facetten van het onderzoek worden in deze norm behandeld, zoals het vooronderzoek asbest, het veldonderzoek bestaande uit inspectie en monsterneming en de analyse in het laboratorium
NEN 5740	beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van bodemverontreiniging en de werkwijze voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem
NEN 5720	beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek naar de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de waterbodem en de werkwijze voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem en eventueel daaruit vrijkomende baggerspecie
NEN 5725	beschrijft de werkwijze voor het uitvoeren van het vooronderzoek naar de kwaliteit van de bodem, voorafgaand aan het feitelijke veld- en laboratoriumonderzoek
OCB	Organochloor-bestrijdingsmiddelen
oliechromatogram	een grafiek waarin de hoeveelheid van verschillende koolwaterstoffen zichtbaar is. Met behulp van deze grafiek kan worden bepaald waaruit de minerale olie bestaat
PAK	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen
PCB	polychloorbifenylen
pH	zuurgraad
streefwaarde	het milieukwaliteitsniveau van grondwater waarbij als nadelig te waarden effecten voor de functionele eigenschappen verwaarloosbaar worden geacht
tussenwaarde	$(\text{streefwaarde} + \text{interventiewaarde})/2$. Overschrijding van deze waarde geeft aan dat er mogelijk een aanvullend/nader onderzoek nodig is
µg	microgram; één miljoenste gram
woongrond	grond die een overschrijding heeft van de achtergrondwaarden maar geen overschrijding heeft van de maximale waarden voor de kwaliteitsklasse wonen
>	groter dan
<	kleiner dan

Bijlage 4

Geluidsbelasting wegverkeer

Achtersloot 51, IJsselstein

Geluidbelasting van het wegverkeer

Opdrachtgever **van Dijk geo- en milieutechniek b.v.**
Dhr. Hanraads

Ondertekenaar **Movares Nederland B.V.**
Theo van Breugel
Kenmerk 20198TVB-R1 - Versie 2.0

Utrecht, 11 april 2011
vrijgegeven

© 2011, Movares Nederland B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Movares Nederland B.V.

Inhoudsopgave

1	Inleiding en uitgangspunten	2
2	Berekeningen	5
2.1	Rekenmodel	5
2.2	Rekenresultaten	5
3	Conclusie	6
	Colofon	10

1 Inleiding en uitgangspunten

Op het perceel Achtersloot 51 te IJsselstein is vervangende nieuwbouw gepland. Dit perceel ligt in de geluidzone van de Achtersloot. In het kader van het gemeentelijk beleid met betrekking tot de hogere grenswaarden is onderzocht waar de 48 dB, de 53 dB en de 58 dB contouren vanwege het verkeer op de Achtersloot liggen.

Voor de verkeersgegevens is gebruik gemaakt van de door de gemeente IJsselstein verstrekte telgegevens uit het jaar 2009. De telgegevens voor de etmaalintensiteiten zijn weergegeven in tabel 1. De bijbehorende verdeling voor de verschillende voertuigcategorieën en etmaalperiode is weergegeven in tabel 2.

Tabel 1: Telgegevens in het jaar 2009

Tijd	zondag	maan- dag	dins- dag	woens- dag	donder- dag	vrij- dag	zater- dag	Gem_ Werk	Gem_ Weekend
01:00	21	2	6	8	8	4	15	6	18
02:00	14	1	2	3	4	1	13	2	14
03:00	10	4	0	1	2	2	8	2	9
04:00	2	0	7	3	0	1	2	2	2
05:00	5	6	7	8	6	3	4	6	4
06:00	5	14	32	33	26	14	6	24	6
07:00	3	74	130	108	117	48	8	95	6
08:00	3	142	252	216	256	116	25	196	14
09:00	11	122	254	211	231	121	56	188	34
10:00	58	88	118	99	124	66	110	99	84
11:00	88	119	95	94	90	124	157	104	122
12:00	142	112	115	114	112	144	193	119	168
13:00	118	124	139	127	103	170	208	133	163
14:00	162	144	123	120	104	142	222	127	192
15:00	187	158	172	158	150	218	230	171	208
16:00	162	202	194	164	241	258	196	212	179
17:00	148	267	270	225	286	256	185	261	166
18:00	112	287	265	241	338	289	180	284	146
19:00	110	206	173	187	220	191	142	195	126
20:00	90	169	153	130	159	196	101	161	96
21:00	84	100	100	105	108	134	94	109	89
22:00	25	31	68	71	62	64	58	59	42
23:00	22	30	51	41	26	30	24	36	23
24:00	6	10	15	20	16	26	30	17	18
Totalen:									
Etmaal:	1588	2412	2741	2487	2789	2618	2267	2609	1928
07 - 19u	1301	1971	2170	1956	2255	2095	1904	2089	1602
19 - 23u	221	330	372	347	355	424	277	366	249
23 - 07u	60	107	194	179	183	89	82	150	71

Tabel 2: Voertuigverdeling over het etmaal

Tijd	lichte voertuigen	lichte vrachtauto	zware vrachtauto	overig	totaal
01:00	8	0	0	2	10
02:00	4	0	0	2	6
03:00	3	0	0	1	4
04:00	1	0	0	0	1
05:00	4	0	0	1	5
06:00	14	0	0	2	16
07:00	49	4	0	9	62
08:00	105	2	0	21	128
09:00	103	4	1	22	130
10:00	68	3	1	21	93
11:00	78	3	1	31	113
12:00	93	6	1	36	136
13:00	94	5	1	43	143
14:00	100	6	2	42	150
15:00	122	6	2	55	185
16:00	130	9	2	66	207
17:00	142	11	1	77	231
18:00	164	7	1	71	243
19:00	123	4	1	46	174
20:00	99	3	0	41	143
21:00	73	3	0	27	103
22:00	40	1	0	10	51
23:00	24	1	0	4	29
24:00	14	0	0	3	17
Totalen:					
Etmaal:	1655	78	14	633	2380
7 - 19u	1322	66	14	531	1933
19 - 23u	236	8	0	82	326
23 - 7u	97	4	0	20	121

Uit de telgegevens volgt dat een groot gedeelte behoort tot de overige voertuigen. Dit zullen met name rijwielen en bromfietsen zijn geweest waarbij de bromfietsen geluidhinder kunnen zorgen voor geluidhinder. Als “worst-case” is hierbij aangenomen dat 25% van deze overige voertuigen bromfietsen zijn. Verder is aangenomen dat er enkele motorrijwielen zijn meegeteld.

Omdat in de Wet geluidhinder (Wgh) is voorgeschreven dat voor *nieuwe situaties* (bijvoorbeeld bouw woningen) een bepaling van de geluidsbelasting moet plaatsvinden voor een toekomstige situatie die tenminste 10 jaar verder ligt dan de datum van realisatie zijn de verkeersgegevens geëxtrapoleerd naar het jaar 2022. Hiertoe zijn, in overleg met de gemeente, de waarden uit de telling uit 2009 opgehoogd met een groei van 1% per jaar. In tabel 3 is een overzicht gegeven van de verkeersgegevens zoals deze in het rekenmodel zijn ingevoerd. Voor de snelheden is voor de motorvoertuigen gerekend met 60 km/uur en voor de bromfietsen met 40 km/uur

Tabel 3: Intensiteiten per uur

periode	lichte mvt.	middel mvt	zware mvt	overig	bromfiets per richting
7 - 19u	126.5	6.3	1.3	50.8	6.4
19 - 23u	68.4	2.3	0.0	23.8	3.0
23 - 7u	34.2	1.2	0.0	11.9	1.5

2 Berekeningen

2.1 Rekenmodel

Alle berekeningen zijn gemaakt met het programma Geomilieu V1.71 van DGMR raadgevende ingenieurs bv. Hierbij zijn de motorvoertuigen gemodelleerd op een rijlijn op de as van de weg en de bromfietsen op twee rijlijnen aan weerszijde van de weg. Verder zijn de de weg en de sloot gemodelleerd als een harde bodem en het perceel zelf als een vlak met een bodemfactor van 0.6. Voor de overige is gerekend met een absorberende bodem.

2.2 Rekenresultaten

De geluidniveaus zijn berekend voor waarnemhoogten van 1.5 m en 4.5 m boven maaiveld. Om de invloed van de bromfietsen aan te geven zijn de geluidniveaus bepaald inclusief en exclusief deze bromfietsen.

De berekende contouren zijn weergegeven in de figuren 1 t/m 4. Hierbij zijn de weergegeven contouren na aftrek van 5 dB conform art. 110g van de Wet geluidhinder. Deze 5 dB mag in mindering worden gebracht omdat in de toekomst het verkeer stiller zal worden.

De afstanden van de 48, 53 alsmede de 58 dB contouren t.o.v. het midden van de weg zijn weergegeven in tabel 4. Hierbij zijn de afstanden gegeven voor alleen motorvoertuigen en voor de totale situatie, dus in inclusief bromfietsen.

Tabel 4: Afstand van de contouren vanaf het midden van de weg

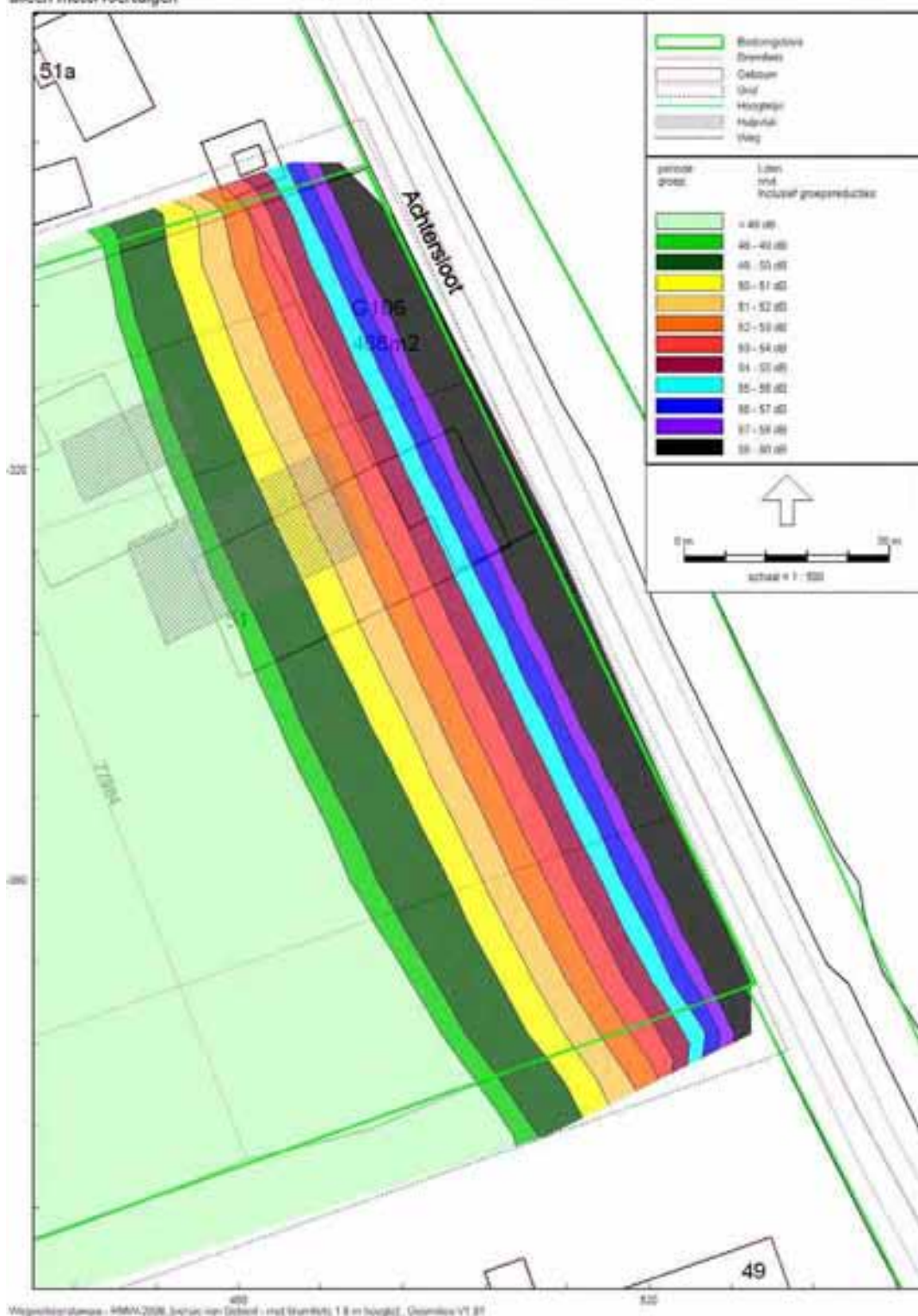
Hoogte contour	Type verkeer	48 dB	53 dB	58 dB
1.5 m	Alleen mvt	35 m	17 m	8 m
	Inclusief bromfietsen	37 m	19 m	9 m
4.5 m	Alleen mvt	44 m	19 m	8 m
	Inclusief bromfietsen	47 m	21 m	9 m

3 Conclusie

De gemeente IJsselstein beoordeelt de verzoeken hogere waarden op basis van de cumulatieve geluidsbelasting (van alle bronnen). In de onderhavige situatie is dit alleen wegverkeer inclusief bromfietsen.

Vanaf 47 m van het midden van de weg is de geluidbelasting lager dan 48 dB zodat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Indien dichterbij de weg wordt gebouwd moet bij nieuwbouw een ontheffing voor een hogere waarde worden verkregen. Deze ontwikkeling betreft een uitbreiding van de bestemming wonen. Hoogst toelaatbare geluidbelasting (is maximale ontheffingswaarde) is 58 dB. Hoogst toelaatbaar binnenniveau is 33 dB. Voorkeurswaarde blijft 48 dB, dus voor belastingen hoger dan 48 dB maar klein of gelijk aan 58 dB is een ontheffingsverzoek noodzakelijk. Door de gemeente kunnen bij het verlenen van deze ontheffing voorwaarden worden gesteld.

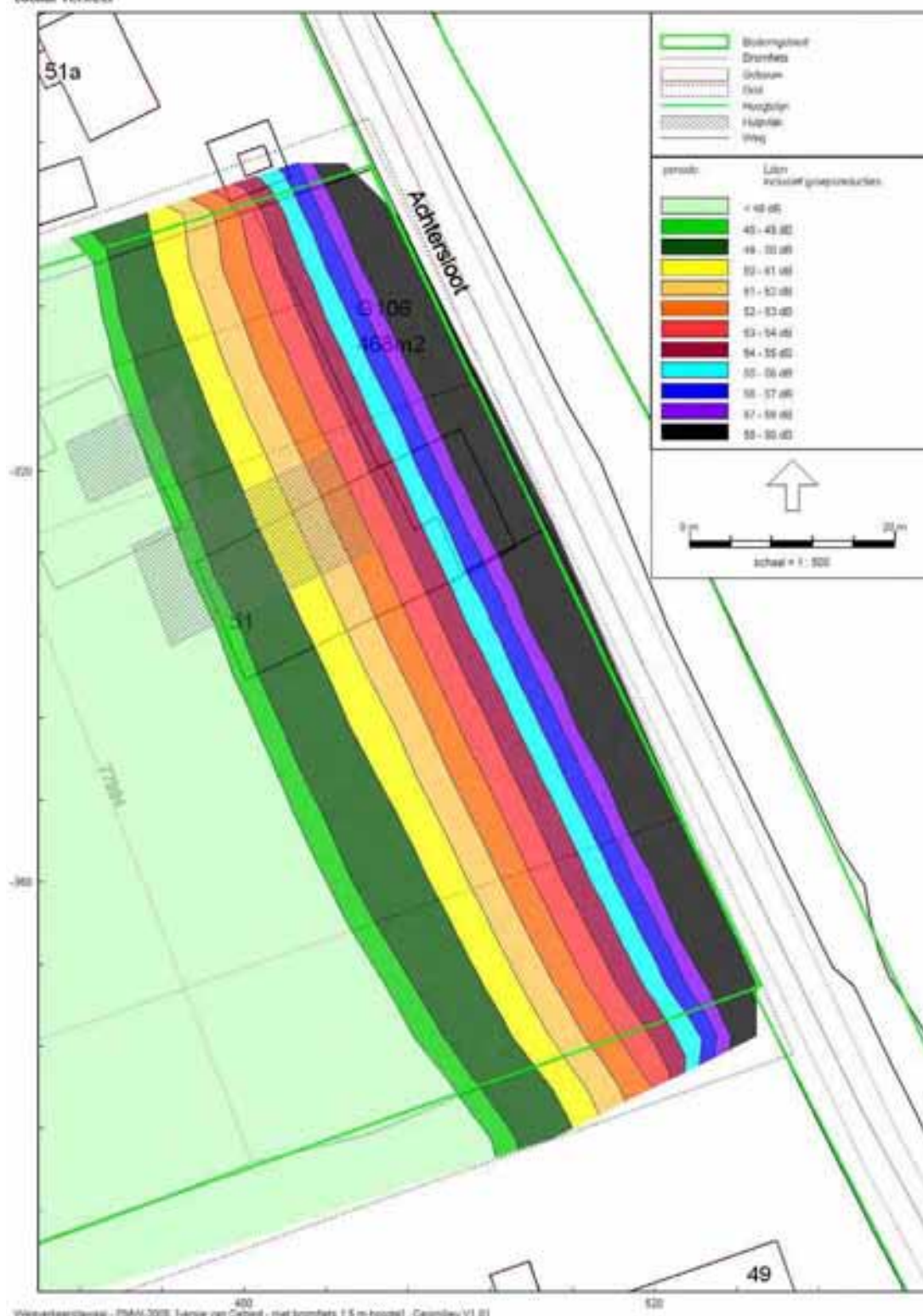
In elk geval moet voor geluidgevoelige ruimten worden voldaan aan een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB. Bij de bepaling van de benodigde geluidwering moet ermee rekening worden gehouden dat de genoemde geluidbelastingen zijn na aftrek conform art. 110g Wgh en dat bij de bepaling van de benodigde geluidwering de geluidbelastingen dus moeten worden verhoogd met 5 dB.



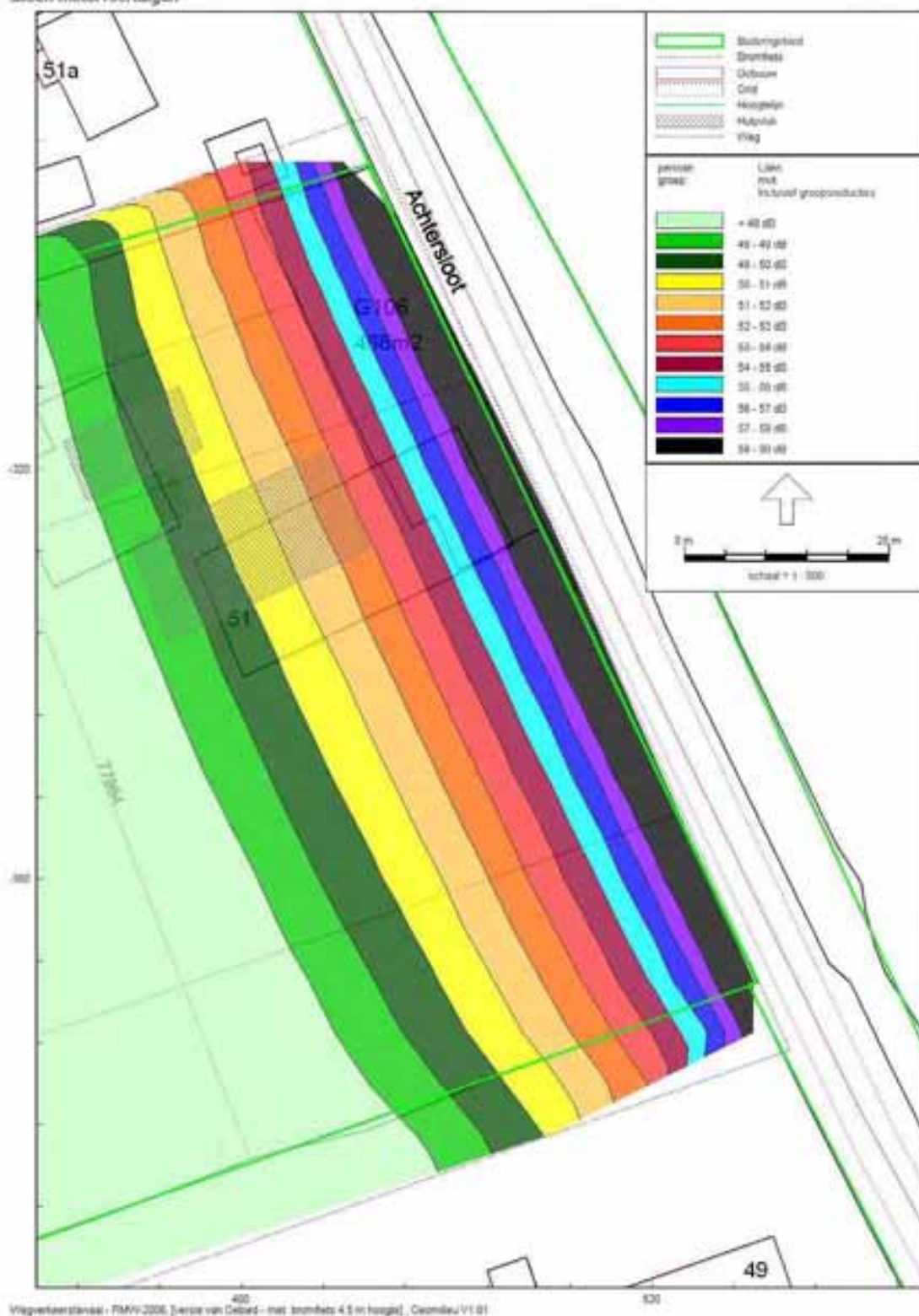
Figuur 1: Ligging contouren op 1.5 m hoogte bij alleen motorvoertuigen
De beoogde nieuwbouw is als hulpvlak weergegeven

1.5 m hoogte
totaal verkeer

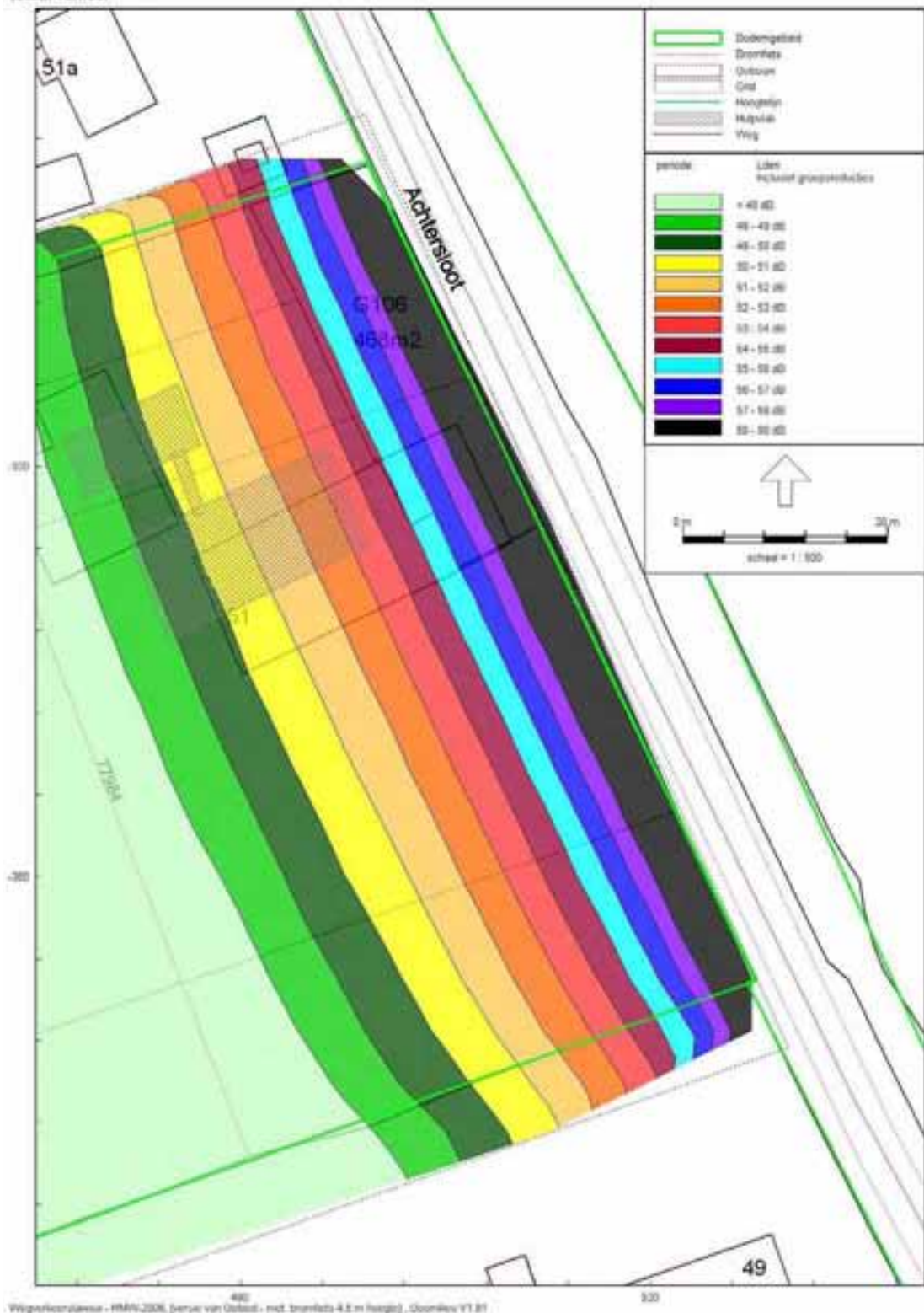
Movares Nederland B.V.



Figuur 2: Ligging contouren op 1.5 m hoogte bij motorvoertuigen en bromfietsen
De beoogde nieuwbouw is als hulpvlak weergegeven



Figuur 3: Ligging contouren op 4.5 m hoogte bij alleen motorvoertuigen
De beoogde nieuwbouw is als hulpvlak weergegeven



Figuur 4: Ligging contouren op 4.5 m hoogte bij motorvoertuigen en bromfietsen
De beoogde nieuwbouw is als hulpvlak weergegeven

Colofon

Opdrachtgever van Dijk geo- en milieutechniek b.v.
Dhr. Hanraads

Uitgave Movares Nederland B.V.

Leidseveer 10
Postbus 2855
3500 GW Utrecht

Telefoon 030 265 55 55
Telefax

Ondertekenaar Theo van Breugel
Adviseur geluid

Projectnummer IN172955/M060

Bijlage 5

Asbestinventarisatie

**Hoofdvestiging**

Strijkviertel 30, Postbus 29, 3454 ZG De Meern
T: 030 - 666 1746 | F: 030 - 666 4854

GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Boogerd 4, 1687 VX Wognum
T: 0229 - 578 123 | F: 0229 - 578 847

Luzernestraat 37, 2153 GM Nieuw Vennep
T: 0252 - 680 107 | F: 0252 - 680 230

Datum: 11-04-2011

Opdrachtnummer: 151136

ASBESTINVENTARISATIE

Inventarisatie direct waarneembaar asbest
(Type A)

Project: sloop opstallen,
Achtersloot 51 te IJsselstein

Opdrachtgever: Bunnik Projekten
Postbus 24
3400 AA IJSSELSTEIN



Inventarisatie uitgevoerd: 23-03-2011

Interne autorisatie: 11-04-2011

Inventarisatie uitgevoerd door: dhr. E. Brouwer & dhr R. Sterken (in opleiding)

Rapportage opgesteld door: dhr. E. Brouwer



sca

Certificaat: A0-051/3

SCA-code: 02-D020019

E: info@vandijktech.nl
I: www.vandijktech.nl

KvK Utrecht: 30128364
BTW nr: NL 803.844.451.801

ABN-Amro: 61.32.88.602
Postbank: 1025172

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	4
2	METHODEN.....	4
3	RESULTATEN.....	5
3.1	Resultaten vooronderzoek.....	5
3.2	Resultaten visuele inspectie en monsternamen.....	5
3.3	Resultaten laboratoriumonderzoek.....	6
3.4	Overzicht asbestbevattend materiaal.....	6
3.5	Plaatsen waar niet op asbest is geïnventariseerd.....	6
4	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	8
5	SLOTOPMERKINGEN.....	9

BIJLAGEN

- 1 SCA Procescertificaat
- 2 Tekeningen
- 3 Fotoreportage
- 4 Analysecertificaten
- 5 SMART bijlagen
- 6 Verplichtingen opdrachtgever (SC-540, Bijlage B, Pag 15 en 16)
- 7 Evaluatieformulier

11-04-2011	Asbestinventarisatie type A conform SC540/2007	151136
Controle/	sloop opstellen, Achtersloot 51 te IJsselstein	Pagina 3

1 INLEIDING

In opdracht van Bunnik Projecten (d.d. 14-02-2011) is door van Dijk geo- en milieutechniek b.v. (vestiging De Meern) een asbestinventarisatie uitgevoerd aangaande de opstallen gelegen op het perceel Achtersloot 51 te IJsselstein. Een overzichtstekening van de onderzoekslocatie is opgenomen als bijlage 2.

De aanleiding voor de asbestinventarisatie is sloop van de opstallen.

De historische informatie ten behoeve van het inventarisatieplan is op basis van interview verkregen van de voormalig bewoner.

De inventarisatie is uitgevoerd op 23-03-2011 door dhr. E. Brouwer en dhr. R. Sterken (i.o). De werkzaamheden hebben bestaan uit het uitvoeren van een inventarisatie naar de aanwezigheid van direct waarneembaar asbest (type A).

Het gehele project is intern geautoriseerd op 11-04-2011 door de Technisch Verantwoordelijke.

2 METHODEN

Opzet van het onderzoek

Voorafgaand aan de visuele inspectie wordt een inventarisatieplan opgesteld op basis van de ter beschikking gestelde informatie. In dit inventarisatieplan worden locaties aangeduid waar vermoedelijk asbesthoudend materiaal aanwezig is. Indien verdachte locaties worden beschreven zal in eerste aanleg visuele inspectie ter plaatse van deze locaties worden uitgevoerd. Voorts wordt gekeken of eventueel verdachte locaties aanwezig zijn die niet op basis van het deskresearch als zodanig zijn aangemerkt. Bij het aantreffen van asbestverdacht materiaal zal een monstername van het verdachte materiaal worden uitgevoerd, waarna laboratoriumonderzoek plaats zal vinden.

Bemonstering en laboratoriumonderzoek

Afhankelijk van het te bemonsteren materiaal, de bereikbaarheid en de staat van het materiaal wordt geschikt handgereedschap gekozen voor de bemonstering. Tijdens de bemonstering worden de noodzakelijke veiligheidsmaatregelen zoals het afschermen van de ruimte waar monstername plaatsvindt voor onbevoegden, het gebruiken van de vereiste persoonlijke beschermingsmiddelen en het voorkomen van ongewenste emissie van asbestvezels tijdens en na monstername door middel van puntafzuiging aan de bron en inkapseling van het achtergebleven materiaal. De materiaalmonsters worden vervolgens dubbel verpakt in polyethyleen zakjes, voorzien van een asbestmerkteken en verzonden naar een laboratorium waar een kwantitatieve bepaling van asbest in het materiaalmonster plaats vindt (conform de o-NEN 5896).

11-04-2011	Asbestinventarisatie type A conform SC540/2007	151136
Controle/	sloop opstallen, Achtersloot 51 te IJsselstein	Pagina 4

3 RESULTATEN

3.1 Resultaten vooronderzoek

Voorafgaande aan de visuele inspectie op locatie heeft deskresearch plaatsgevonden. Uit de historische informatie blijkt het volgende:

- het bouwjaar van de onderhavige opstallen is onbekend;
- de onderzoekslocatie is niet in gebruik, derhalve kan er gebruik gemaakt worden van destructief onderzoek;
- volgens de voormalig bewoner zijn alle kachels, geisers en cv-installaties uit de woonboerderij verwijderd;
- bij de opdrachtgever is niets bekend over eventuele asbesthoudende toepassingen;
- bij de opdrachtgever is onbekend of er in een eerder stadium een asbestinventarisatie en/of een asbestsanering heeft plaatsgevonden.

3.2 Resultaten visuele inspectie en monsternamen

De onderzoekslocatie bestaat uit een voormalige woonboerderij met aangrenzende veeschuur, een "tweede" veeschuur, een ingestorte hooischuur, een kippenschuur en een "kleine" schuur. In bijlage 2 is de situatietekening weergegeven.

De woonboerderij is opgebouwd uit steen en heeft een met pannen bedekt schuin dak. Aan de westzijde van de woonboerderij zijn op het dak twee schoorsteenpijpen (A) aangetroffen. De schoorsteenpijpen zijn verweerd en gestort in cement. Langs de achtergevel (westzijde) is een smalle strook van circa 4 m² asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen (B). Het plaatmateriaal is verweerd en gespijkerd bevestigd. De aangrenzende veeschuur, die bestaat uit een woongedeelte en een schuurdeel, is opgebouwd uit steen en heeft een met riet afgewerkt schuin dak. De veeschuur is deels ingestort en slecht inspecteerbaar. In de veeschuur is een asbestverdachte plaat op de deur van een meterkast aangetroffen (C). De plaat is gespijkerd bevestigd en in goede staat. Tevens is er een asbestverdachte plaat (D) bevestigd tegen de schouw welke aanwezig is in het woongedeelte van de veeschuur. Voor de schouw staat een oude kachel (E) waarvan het merk onbekend is.

De veeschuur aan de noord/westzijde van het perceel is opgebouwd uit steen en heeft een met pannen afgewerkt schuin dak. Net als aan de woonboerderij aangrenzende veeschuur is deze deels ingestort en slecht inspecteerbaar. In de veeschuur zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

De ingestorte hooischuur bestaat in zijn geheel uit metaal. In de hooischuur zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Aan de noordzijde van de woonboerderij en aangrenzende schuur staat een voormalige kippenschuur. De voormalige kippenschuur is opgebouwd uit hout en heeft een met asbestverdachte golfplaten afgewerkt dak (F). Verder zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Aan de zuidzijde van de voormalige hooischuur staat langs de sloot een "kleine" schuur. De schuur is opgebouwd uit steen en heeft een met pannen afgewerkt dak. In de schuur zijn asbestverdachte cementen schoorsteendelen aangetroffen (G). De schoorsteendelen worden gelijk gesteld aan de schoorsteenpijpen (A). Deze liggen los en zijn verweerd. Per abuis zijn tijdens de inventarisatie de schoorsteendelen niet bemonsterd. Deze zijn d.d. 12-04-2011 alsnog bemonsterd en ter analyse aangeboden aan het laboratorium.

11-04-2011	Asbestinventarisatie type A conform SC540/2007	151136
Controle: 	sloop opstallen, Achtersloot 51 te Daaibstein	Pagina 5

In bijlage 3 is een foto-overzicht opgenomen van de onderzoekslocatie.

De aangetroffen asbestverdachte items zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Naam ruimte	Item	Type materiaal	Insp.	Verweerd	Hoeveelheid	Monster	Foto
A: buitenzijde woonboerderij	Schoorsteenpijpen	Cementproduct	Deels	Matig	2 stuks beide $\pm 2 \text{ m}^1$	# *	2+5
B: buitenzijde woonboerderij	Gevelplaatjes	Cementproduct	Ja	Matig	$\pm 4 \text{ m}^1$	M2	5
C: meterkast aangrenzende veeschuur	Plaat op deur	Cementproduct	Ja	Licht	1 stuk	M3	6
D: woongedeelte aangrenzende veeschuur	Plaat tegen schouw	Board	Ja	Licht	1 stuk	M4	7
E: woongedeelte aangrenzende veeschuur	Kachel	Onbekend	Nee	n.v.t.	1 stuk	#	8
F: dak voormalige kippenschuur	Dakbeplating	Cementproduct	Ja	Sterk	$\pm 21 \text{ m}^2$	M1	10
G: "kleine" schuurtje	Schoorsteendelen	Cementproduct	Ja	Matig	2 stuks	M5	12
Insp.: inspecteerbaarheid van object. Ja: inspecteerbaar; Deel: gedeeltelijk inspecteerbaar; Nee: niet inspecteerbaar. # = monsternamen technisch niet mogelijk * M5 is hiervoor representatief							

3.3 Resultaten literatuur- en laboratoriumonderzoek

Door het ontbreken van adequate gegevens omtrent de aangetroffen kachel is het onbekend of eventuele asbesthoudende toepassingen in de kachel verwerkt zijn. Derhalve dient de kachel als asbesthoudend te worden beschouwd.

In de onderstaande tabel zijn de resultaten van de asbestanalyse weergegeven:

Materiaalmonsters				
	Chrysotiel (wit asbest)	Amosiet (bruin asbest)	Crocidoliet (blauw asbest)	Overige soorten asbest
M1 (Golfplaat)	10-15%	<0,1	2-5%	<0,1
M2 (Gevelplaat)	5-10%	<0,1	<0,1	<0,1
M3 (Plaat op deur)	5-10%	<0,1	<0,1	<0,1
M4 (Plaat tegen schouw)	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1
M5 (schoorsteendelen)	10-15%	<0,1	5-10%	<0,1

3.4 Overzicht asbestbevattend materiaal

In het overzicht op de volgende pagina wordt weergegeven wat aan asbesthoudend materiaal is vastgesteld. In bijlage 4 is de vaststelling van de risicoklasse bij verwijdering opgenomen (ultraal SMA-rt).

3.5 Plaatsen waar niet op asbest is geïnventariseerd

Tijdens de asbestinventarisatie waren de ingestorte delen van de onderzoekslocatie slecht inspecteerbaar.

11-04-2011/TV	Asbestinventarisatie type A conform SC540/2007	151136
Controle/	sloop opstellen, Achtersloot 51 te Usselstein	Pagina 6

Ruimte	Object	Type asbest	Hecht.	Monster	Hoevertheid	Bevestiging	Foto	Risico-Klasse	Opmerkingen
A: buitenzijde woonboerderij	Schoorsteenpijpen	Cementproduct	J	# *	2 stuks beide $\pm 2 \text{ m}^3$	gespijkerd	2+5	1	-
B: buitenzijde woonboerderij	Gevelpluizjes	Cementproduct	J	M2	$\pm 4 \text{ m}^3$	gespijkerd	5	2	-
C: meterkast aansluitende voorschuur	Plaat op deur	Cementproduct	J	M3	1 stuk	los	6	1	Mits de deur in zijn geheel wordt verwijderd
E: woongedede aansluitende voorschuur	Kachel	Onbekend	O	#	Onbekend	los	8	1	Mits de kachel in zijn geheel wordt verwijderd
F: dak voormalige klipperschuur	Dakbeplating	Cementproduct	N	M1	$\pm 21 \text{ m}^2$	geschoefd	10	2	Golflaten zijn sterk verword
G: "kleine" schuur	Schoorsteendeelen	Cementproduct	J	M5	2 stuks	los	12	1	-

Hecht. : mate van hechtgebondenheid. H: hechtgebonden, N: niet- of losgebonden, O: onbekend.

Monster : monstercode en type monster. (n): materiaalmonster, (l): luchtmonster, (k): kleefmonster, (v): veegmonster, (-): geen monstername

= op basis van ervaring als asbesthoudend aangemerkt * M5 is hiervoor representatief

11-04-2011	Adresinventarisatie type A conform SC540/2007	151136
Controle	sloop opstellen, Afschot 51 te Usselo	Pagina 7

4 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de opstallen aan de Achtersloot 51 te IJsselstein de volgende asbesthoudende items zijn aangetroffen:

- een golfplaten dak op de voormalige kippenshuur;
- gevelplaatjes bevestigd aan de westgevel van de woonboerderij;
- schoorsteenpijpen op het dak van de woonboerderij;
- een plaat op de deur van de meterkast in de aangrenzende voormalige veeschuur;
- een kachel aangetroffen in het woongedeelte van de aangrenzende voormalige veeschuur;
- en losse schoorsteendelen aangetroffen in het "kleine" schuurtje aan de zuidzijde van het perceel.

Het plaatmateriaal aangetroffen onder de schouw in het woongedeelte van de aangrenzende voormalige veeschuur bevat geen asbest. Verder zijn géén asbestverdachte en/of asbesthoudende materialen aangetroffen. Hierbij wordt opgemerkt dat de ingestorte delen slecht inspecteerbaar zijn en niet kan worden uitgesloten dat er asbesthoudende toepassingen zijn verwerkt.

Voorafgaand aan de sloop dienen de aangetroffen asbesthoudende materialen gesaneerd te worden door een daartoe gecertificeerd bedrijf. De verwijderingmethode wordt aangegeven in de SMA-rt uitdraai.

Op basis van onderhavige onderzoeksresultaten bestaat er geen vermoeden op de aanwezigheid van asbesthoudende toepassingen in de constructie. Derhalve bestaat er geen aanleiding om in de sloopvergunning de verplichting op te nemen tot het uitvoeren van een aanvullende inventarisatie (type B). De beslissing hieromtrent ligt uiteindelijk bij de gemeente (bouwverordening).

Met betrekking tot de slecht inspecteerbare ingestorte delen wordt aanbevolen de sloopwerkzaamheden van deze objecten te laten plaatsvinden onder toezicht van een deskundige (DTA).

11-04-2011	Asbestinventarisatie type A conform SC540/2007	151136
Controle	sloop opstallen, Achtersloot 51 te IJsselstein	Pagina 8

5 SLOTOPMERKINGEN

Dit rapport is gebaseerd op een grote mate aan kennis en ervaring binnen Van Dijk geo- en milieutechniek b.v.. Desondanks kan niet volledig worden uitgesloten dat bij sloop- en/of renovatiewerkzaamheden asbesthoudende materialen worden aangetroffen welke niet als zodanig zijn waargenomen. Veelal hangt dit samen met het ontbreken van adequate (bestek)gegevens of niet visueel waarneembare materialen.

Het asbestinventarisatie rapport heeft een geldigheid van 3 jaar. Indien het rapport gebruikt gaat worden t.b.v. van verwijdering van asbesthoudende materialen dient het rapport na 3 jaar te worden beoordeeld op zijn actualiteit. Ook als er geen wijzigingen worden aangetroffen dient dit in de vorm van een aanvulling op het rapport gerapporteerd te worden.

In vertrouwen u hiermede van dienst te zijn geweest, verblijven wij,

Hoogachtend,
Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v.


drs. M.R. Hanraads
(directeur)


E. Brouwer
(inventariseerder asbest)

Bijlage 1

SCA Procescertificaat

CERTIFICAAT

SCA Procescertificaat Asbestinventarisatie

Nummer: AO-051/3



Stichting
Certificatie
Asbest

sca

Certificaathouder:

Van Dijk geo- en milieutechniek b.v.

Hoofdvestiging
Strijkviertel 30
3454 PM DE MEERN
Postbus 29
3454 ZG DE MEERN

Telefoon (030) 666 17 46
Telefax (030) 666 48 54
E-mail info@vandijktech.nl
Website www.vandijktech.nl
Contactpersoon: P.T.M. Koomen

Nevenvestiging
Luzernestraat 37
2153 GM NIEUW VENNEP
Telefoon (0252) 680 107
Telefax (0252) 680 230

Kamer van Koophandel nummer 30128364 in Utrecht en omstreken

SCA-code : 02-D020019
Datum van uitgifte : 05-06-2008
Datum van eerste uitgifte : 07-06-1999
Vervaldatum : 05-06-2011

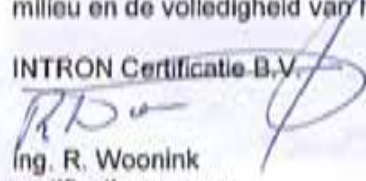
Verklaring van uitgifte

Dit procescertificaat is op basis van het SCA-Certificatieschema Procescertificaat Asbestinventarisatie SC-540 / 2007, conform het INTRON Certificatie-Reglement voor Certificatie en Attestering afgegeven door INTRON Certificatie B.V.

In het certificatieschema SC-540 zijn de volgende wettelijke bepalingen verwerkt:
Arbidsomstandighedenbesluit artikel 4.54a en 4.54d
Arbidsomstandighedenregeling artikel 4.27

INTRON Certificatie B.V. verklaart, dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat door de certificaathouder te verrichten asbestinventarisatie en op te stellen inventarisatierapport voldoen aan de in het bovengenoemde certificatieschema vastgelegde eisen ten aanzien van zorgvuldigheid, arbeidsveiligheid, het voorkomen van verspreiding van asbest naar mens en milieu en de volledigheid van het asbestinventarisatierapport.

INTRON Certificatie B.V.


Ing. R. Woonink
certificatiemanager

Voor de geldigheid van dit procescertificaat wordt verwezen naar het SCA Certificaatregister op www.ascert.nl

Identificatiecode SZW Aanwijzingsbeschikking ARBO/P&G/06/1444.

Dit procescertificaat bestaat uit 2 bladzijden

Blad 1 van 2 bladen

INTRON Certificatie B.V.

Venestraat 2

Postbus 267

4100 AG Culemborg

Telefoon 0345 58 07 33

Fax 0345 58 02 08

info@intron.nl

www.intron.nl

Bijlage 2

Tekeningen



Legenda

- onderzoekslocatie
- asbesthoudend
- asbesthoudend
- asbestvrij



DEO- EN MILIEUTECHNIEK B.V.

0 2,5 5 7,5 10 12,5 15

geo- en milieutechnisch adviesbureau
Dijkvallei 30, Postbus 20
3624 ZG DE MEER

Tel.: 030 - 695 17 43
Fax.: 030 - 695 48 54
E-mail: info@vanojik.nl

Project: nieuwbouw woning aan de
Achterdijf 51

Plaats: IJSSELSTEEN	Gewijzigd:
Opdracht: T13200 / 151136	Gewijzigd:
Schaal: 1:250 (A3)	Gewijzigd:
Datum: 04-03-2011	Gefek: A. Demir

Bijlage 3

Fotoreportage

Foto 1: Overzichtsfoto woonboerderij



Foto 2: Overzichtsfoto aangrenzende veeschuur (Item A: asbesthoudende schoorsteenpijpen)



Foto 3: Item A en B: gevelplaatjes en schoorsteenpijpen



Foto 4: Item C: Plaat op deur meterkast



Foto 5: Item D: Plaat tegen schouw



Foto 6: Item E: Kachel



Foto 7: Overzichtsfoto voormalige hooischuur



Foto 8: overzichtsfoto slecht inspecteerbaar zolderdeel aangrenzende schuur



Foto 9: Overzichtsfoto veeschuur noord/vestzijde van het perceel



Foto 10: Overzichtsfoto voormalige klppenschuur (Item F: asbesthoudende golfplaten)



Foto 11: overzichtsfoto "kleine" schuur



Foto 12: Item G: asbesthoudende schoorsteendelen



Bijlage 4

Analysecertificaten



Van Dijk Geo- en Milieutechniek BV
Strijkviertel 30
3454 ZG De Meern
contactpersoon dhr. E. Brouwer

Analysecertificaat

Utrecht,
25 maart 2011

Herkomst monstermateriaal Achtersloot 51 te IJsselstein
Uw referentie 151156
Onze referentie 113.1727

Onderzoek

Type onderzoek Kwalitatieve analyse van asbest m.b.v. polarisatiemicroscopie
conform NEN 5896 (WA01)
Datum monsterontvangst 24 maart 2011
Datum onderzoek 25 maart 2011
Monsters genomen door Opdrachtgever

Analyseresultaten

	Omschrijving	Materiaaltype	Asbestconcentratie in gewichtsprocenten (m/m %)
1	M1: golfplaat	plaat	10-15 % chrysotiel 2-5 % crocidoliet
2	M2: vlakke plaat	plaat	5-10 % chrysotiel
3	M3: plaat op deur	plaat	5-10 % chrysotiel
4	M4: afvoer schouw	plaat	Geen asbest aangetroffen.

De vermelde concentraties betreffen concentratieklassen, uitgedrukt in gewichtsprocenten en zijn verkregen uit schattingen.
Kleefmonsters: op ca. 50 cm² tape bemonsterd stof, + = kleine hoeveelheid asbest; ++ = veel asbest.
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de onderzochte monsters. Indien monsters genomen zijn door Amos Milieutechniek B.V., hebben de resultaten betrekking op de bemonsterde materialen.
Het onderzoek is uitgevoerd onder de RvA Testen-accreditatie, m.u.v. kwantitatieve deel kleefmonsters.

Amos Milieutechniek B.V.


R. Schuurman
Analist

Pagina 1 van 1



Amos Milieutechniek B.V.
Uraniumweg 27* 3542 AK
Postbus 40326 3504 AC
Utrecht

Tel: 030-2412425
Fax: 030-2412426
email: info@amos.nl
web: www.amos.nl

Kvk, Utrecht: 30139120
ABN AMRO-bank: 49.73.64.107
IBAN: NL31 ABNA 0497364107
BTW nr: NL 800163306.801



Van Dijk Geo- en Milieutechniek BV
Strijkviertel 30
3454 ZG De Meern
contactpersoon E. Brouwer

Analysecertificaat

Utrecht,
13 april 2011

Herkomst monstermateriaal Achtersloot 51 te IJsselstein
Uw referentie 151136
Onze referentie 113.2141

Onderzoek

Type onderzoek Kwalitatieve analyse van asbest m.b.v. polarisatiemicroscopie
conform NEN 5896 (WA01)
Datum monsterontvangst 12 april 2011
Datum onderzoek 12 april 2011
Monsters genomen door Opdrachtgever

Analyseresultaten

	Omschrijving	Materiaaltipe	Asbestconcentratie in gewichtsprocenten (m/m %)	
1	MS: Schoorsteenpijp	asbestcement	10-15 % chrysotiel	5-10 % crocidoliet

De vermelde concentraties betreffen concentratieklassen, uitgedrukt in gewichtsprocenten en zijn verkregen uit schattingen.
Kleefmonsters: op ca. 50 cm² tape bemonsterd stof. + = kleine hoeveelheid asbest; ++ = veel asbest
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de onderzochte monsters. Indien monsters genomen zijn door Amos Milieutechniek B.V., hebben de resultaten betrekking op de bemonsterde materialen.
Het onderzoek is uitgevoerd onder de RvA Testen-accreditatie, m.u.v. kwantitatieve deel kleefmonsters.

Amos Milieutechniek B.V.

J. Vreugop
Analist

Pagina 1 van 1

Bijlage 5

SMART uitdraai

SMA-rt 2009-APR Risicoclassificatie

Aangemaakt op 11 april 2011 om 13h37 (27522455)

Van Dijk geo- en milieutechniek B.V.

SCA-code: 02-D020019.01

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport (02-D020019-151136); het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bron situatie.



Identificatie

Projectcode	151136
Beschrijving	sloop opstallen, achtersloot 51 te Hessestein
Bronnaam	Item A
Broncode	OB
Bronbeschrijving	schoorsteenpijpen van de woonboerderij

Produktspecificatie

Situatie	A Gebouw/object sanering professioneel
Binnen / buiten	Buiten
Materiaal	Asbestcement
Product	schoorsteenpijp
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Soorten en % asbest	onbekend
Analysecertificaatnr.	n.v.t.
Produktspecificatie	Rookgaskanaal/schoorsteenpijp (ingemetseld)
Activiteit	overmaats uitboren / uitzagen (of gelijkwaardig)

Omstandigheden

Bevestiging Ingestort in beton of cement

■ Het betreft een gecontroleerde verwijdering zonder breuk of incidentele breuk.

■ De toepassing (materiaal, object, constructie, installatie) wordt als geheel verwijderd waarbij geen bewerkingen aan het asbesthoudende materiaal nodig zijn.

Risicoklassen

Risicoklasse handeling	1
Protocol handeling	SC-S30, Risicoklasse 1
Risicoklasse eindcontrole	1
Protocol eindcontrole	NEN 2990 module visuele inspectie

Werkplanellementen

Af scherming werkgebied Afbakenen / markeren

De plaatsen waar asbest wordt verwijderd of onderhoud wordt gepleegd dienen duidelijk te zijn afgebakend en gemarkeerd. De afbakening dient met waarschuwingsborden en afzettinglinten te geschieden.

Persoonlijke bescherming Halfgelaatsmasker

- Tijdens de werkzaamheden dient beschermende kleding te worden gedragen geschikt voor het werken met asbest; deze kan bestaan uit een afspoelbare (vinyl) overall en afwasbaar schoeisel of veiligheidslaarsen of uit wegwerpschoenen en -overall.
- Tijdens de werkzaamheden dient bij voorkeur een halfgelaatsmasker P3 of P3 disposable masker te worden gedragen.

Beschrijving werkmethode algemeen:

- Het verwijderen van asbest gebeurt via demontage.
- Aan de verwijderingsbron wordt een effectieve stofafzuiging toegepast.
- Het te verwijderen materiaal wordt geïmpregneerd of bevochtigd; indien hiermee een gevaarlijk situatie ontstaat, kan van deze maatregel worden afgezien. Het materiaal kan ook vooraf (deels) worden ingepakt in plastic.
- Het asbest dient zodanig te worden verwijderd dat geen restdelen in het werkgebied kunnen achterblijven.
- Indien de vloer bestaat uit ruwe of moeilijk reinigbare oppervlakken dek de vloer met plastic folie af.
- Verzamel het asbesthoudende afval zo spoedig mogelijk na verwijdering en verpak het in daarvoor geschikte en luchtdicht afgesloten verpakking voorzien van een asbestgevaarsticker en voer het afval af.
- Reinig het gebruikte gereedschap na afloop grondig af verpak het luchtdicht in een stoot- en scheurvaste verpakking voorzien van een asbestgevaarsticker.
- Controleer de directe omgeving op aanwezigheid van restanten; indien nodig wordt nogmaals gestofzuigd met een stofzuiger voorzien van HEPA filter (NEN-EN 1822).

Beschrijving eindcontrole:

Er dient een visuele inspectie te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied en conform NEN2990 hoofdstuk "Visuele inspectie..".

SMA-rt 2009-APR Riskoclassificatie

Aangemaakt op 11 april 2011 om 13h45 (11009302)

Van Dijk geo- en milieutechniek B.V.

SCA-code: 02-0020019.01

Deze riskoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport (02-0020019-151136); het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bron situatie.



Identificatie

Projectcode	151136
Beschrijving	sloop opstellen, achterlaot 51 te Hesselstein
Bronnaam	Item B
Broncode	OB
Bronbeschrijving	gevelplaatjes tegen westgevel woonboerderij

Productspecificatie

Situatie	A Gebouw/object sanering professioneel
Binnen / buiten	Buiten
Materiaal	Asbestcement
Product	gevelplaat
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Soorten en % asbest	5-10% Chrysotiel
Analysecertificaatnr.	113.1727
Productspecificatie	Overige gevel- en wandbeplating
Activiteit	demonterende (als geheel verwijderen)

Omstandigheden

Bevestiging	Gespijkerd
-------------	------------

Risicoklassen

Risicoklasse handeling	2
Protocol handeling	SC-530, risicoklasse 2
Risicoklasse eindcontrole	2
Protocol eindcontrole	NEN 2990

Werkplanelementen

Afscherping werkgebied	Afbakenen / markeren
------------------------	----------------------

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient de locatie te worden afgebakend, afgeschermd en gemarkeerd conform SC-530 Bijlage B (Technische Uitvoering).

Persoonlijke bescherming Afhankelijke adembescherming

- Tijdens de werkzaamheden dient een volgasmasker P3 met aangeblazen lucht te worden gedragen.

Beschrijving werkmethode algemeen:

- De asbestverwijderingswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de op het formulier aangegeven specificaties en omstandigheden. Te allen tijde dient vezelmissie zoveel mogelijk te worden beperkt.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een compleet werkplan te worden opgesteld conform de SC-530 Bijlage G (Werkplan).
- De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd conform SC-530 Bijlage B (Technische Uitvoering).

Beschrijving werkmethode specifiek:

Voorafgaand aan het slopen dienen de platen aan beide zijden (indien mogelijk) goed nat te worden gespoten.

Demonteer op zodanige wijze dat breken wordt voorkomen: genietje/gespijkerde/geschroefde beplating:

- verwijder spijkers, nietjes of draai de schroeven los
- gelijmde/gekitte beplating: steek en tik de lijmlaag (of kitlaag) los
- beplating met gekitte glaslatten: snijd de kitranden door en verwijder de glaslatten rondom
- geklemd en/of niet vrij toegankelijke beplating: hak de beplating vrij met behulp van handgereedschappen en/of pneumatische gereedschappen

Voor het plaatmateriaal zonder breken af als asbesthoudend afval

Beschrijving eindcontrole:

Er dient een eindcontrole door een door RVA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling te worden uitgevoerd volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie.

SMA-rt 2009-APR Risicoclassificatie

Aangemaakt op 11 april 2011 om 13h56 (16514643)

Van Dijk geo- en milieutechniek B.V.

SCA-code: 02-D020019.01

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport (02-D020019-151136); het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bron situatie.



Identificatie

Projectcode	151136
Beschrijving	sloop opstallen, achtersloot 51 te IJsselstein
Bronnaam	Item C
Broncode	QB
Bronbeschrijving	plaat op deur van meterkast in veeschuur

Productspecificatie

Situatie	A Gebouw/object sanering professioneel
Binnen / buiten	Binnen
Materiaal	Asbestcement
Product	vlakke plaat
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Soorten en % asbest	5-10% Chrysotiel
Analyscertificaatnr.	113.1727
Productspecificatie	Bepaling op deur
Activiteit	los materiaal of object/constructie/installatie als geheel verwijderen

Omstandigheden

Bevestiging	Los
- Het betreft een gecontroleerde verwijdering zonder breuk of incidentele breuk. - De toepassing (materiaal, object, constructie, installatie) wordt als geheel verwijderd waarbij geen bewerkingen aan het asbesthoudende materiaal nodig zijn.	

Materiaaloppervlak m2	2
-----------------------	---

Risicoklassen

Risicoklasse handeling	1
Protocol handeling	SC-530, risicoklasse 1
Risicoklasse eindcontrole	1
Protocol eindcontrole	NEN 2990 module visuele inspectie

Werkplanelementen

Af scherming werkgebied	Afbakenen / markeren
-------------------------	----------------------

De plaatsen waar asbest wordt verwijderd of onderhoud wordt gepleegd dienen duidelijk te zijn afgebakend en gemarkeerd. De afbakening dient met waarschuwingsborden en afzettingsslinten te geschieden.

Persoonlijke bescherming	Halfgelaatsmasker
--------------------------	-------------------

- Tijdens de werkzaamheden dient beschermende kleding te worden gedragen geschikt voor het werken met asbest; deze kan bestaan uit een afspoelbare (vinyl) overall en afwasbaar schoeisel of veiligheidslaarsen of uit wegwerpschoenen en -overall.
- Tijdens de werkzaamheden dient bij voorkeur een halfgelaatsmasker P3 of P3 disposable masker te worden gedragen.

Beschrijving werkmethode algemeen:

- Het verwijderen van asbest gebeurt via demontage.
- Aan de verwijderingsbron wordt een effectieve stofafzuiging toegepast.
- Het te verwijderen materiaal wordt geïmpregneerd of bevochtigd; indien hiermee een gevaarlijke situatie ontstaat, kan van deze maatregel worden afgezien. Het materiaal kan ook vooraf (deels) worden ingepakt in plastic.
- Het asbest dient zodanig te worden verwijderd dat geen restdelen in het werkgebied kunnen achterblijven.
- Indien de vloer bestaat uit ruwe of moeilijk reinigbare oppervlakken dek de vloer met plastic folie af.
- Verzamel het asbesthoudende afval zo spoedig mogelijk na verwijdering en verpak het in daarvoor geschikte en luchtdicht afgesloten verpakking voorzien van een asbestgevaarsticker en voer het afval af.
- Reinig het gebruikte gereedschap na afloop grondig af verpak het luchtdicht in een stoet- en scheurvaste verpakking voorzien van een asbestgevaarsticker.
- Controleer de directe omgeving op aanwezigheid van restanten; indien nodig wordt nogmaals gestofzuigd met een stofzuiger voorzien van HEPA filter (NEN-EN 1822).

Beschrijving eindcontrole:

Er dient een visuele inspectie te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied en conform NEN2990 hoofdstuk 'Visuele inspectie..*.

SMA-rt 2009-APR Risicoclassificatie

Aangemaakt op 11 april 2011 om 14h16 (11010362)

Van Dijk geo- en milieutechniek B.V.

SCA-code: 02-0020019.01

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport (02-0020019-151136); het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bron situatie.



Identificatie

Projectcode	151136
Beschrijving	sloop opstellen, achtersloot 51 te IJsselstein
Bronnaam	Item E
Broncode	08
Bronbeschrijving	kachel woongedeelte vreesuur

Productspecificatie

Situatie	A Gebouw/object sanering professioneel
Binnen / buiten	Binnen
Materiaal	= onbekend =
Product	afdichtkoord
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Soorten en % asbest	onbekend
Analysecertificaatnr.	n.v.t.
Productspecificatie	Koord in gevalkeutel
Activiteit	las materiaal of object/constructie/installatie als geheel verwijderen

Omstandigheden

- Aantasting** Niet tot matig aangetast (alleen oppervlakkige beschadigingen)
- Het betreft een gecontroleerde verwijdering zonder breuk of incidentele breuk.
 - De toepassing (materiaal, object, constructie, installatie) wordt als geheel verwijderd waarbij geen bewerkingen aan het asbesthoudende materiaal nodig zijn.
 - Tijdens de sanering worden bronmaatregelen gebruikt: (punt)afzuiging / bevochtigen of gebruik van een glovebag.
 - Het product is kleinschalig toegepast en maakt geen deel uit van een industriële installatie (inclusief schepen), stoomketel of stoomleiding.
 - De toepassing is afgeschermd en ligt niet open.

Risicoklassen

Risicoklasse handeling	1
Protocol handeling	SC-530, risicoklasse 1
Risicoklasse eindcontrole	1
Protocol eindcontrole	NEN 2990 module visuele inspectie

Werkplanellementen

Afscherming werkgebied	Afbakenen / markeren
------------------------	----------------------

De plaatsen waar asbest wordt verwijderd of onderhoud wordt gepleegd dienen duidelijk te zijn afgebakend en gemarkeerd. De afbakening dient met waarschuwingsborden en afzettinglinten te geschieden.

Persoonlijke bescherming	Halfgelaatmasker
--------------------------	------------------

- Tijdens de werkzaamheden dient beschermende kleding te worden gedragen geschikt voor het werken met asbest, deze kan bestaan uit een afspeelbare (vrijet) overall en afwasbaar schoeisel of veiligheidslaarsen of uit wegwerpschoenen en -overall.
- Tijdens de werkzaamheden dient bij voorkeur een halfgelaatmasker P3 of P3 disposable masker te worden gedragen.

Beschrijving werkmethode algemeen

- Het verwijderen van asbest gebeurt via demontage.
- Aan de verwijderingsbron wordt een effectieve stofafzuiging toegepast.
- Het te verwijderen materiaal wordt geïnpregneerd of bevochtigd; indien hiermee een gevaarlijke situatie ontstaat, kan van deze maatregel worden afgezien. Het materiaal kan ook vooraf (deels) worden ingepakt in plastic.
- Het asbest dient zodanig te worden verwijderd dat geen restdelen in het werkgebied kunnen achterblijven.
- Indien de vloer bestaat uit ruwe of moeilijk reinigbare oppervlakken dek de vloer met plastic folie af.
- Verzamel het asbesthoudende afval zo spoedig mogelijk na verwijdering en verpak het in daarvoor geschikte en luchtdicht afgesloten verpakking voorzien van een asbestgevaarsticker en voer het afval af.
- Reinig het gebruikte gereedschap na afloop grondig of verpak het luchtdicht in een stoot- en scheurvaste verpakking voorzien van een asbestgevaarsticker.
- Controleer de directe omgeving op aanwezigheid van restanten; indien nodig wordt nogmaals gestofzuigd met een stofzuiger voorzien van HEPA filter (NEN-EN 1822).

Beschrijving eindcontrole:

Er dient een visuele inspectie te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied en conform NEN2990 hoofdstuk 'Visuele inspectie..',

SMA-rt 2009-APR Risicoclassificatie

Aangemaakt op 11 april 2011 om 14h37 (33033666)

Van Dijk geo- en milieutechniek B.V.

SCA-code: 02-D020019.01

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [02-D020019-151136]; het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bron situatie.



Identificatie

Projectcode	151136
Beschrijving	sloop opstellen, achterdoet 51 te IJsselstein
Bronnaam	Item F
Broncode	OB
Bronbeschrijving	golplaten dak voormalige kippenschuur

Productspecificatie

Situatie	A Gebouw/object sanering professioneel
Binnen / buiten	Buiten
Materiaal	Asbestcement
Product	golplaat
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Soorten en % asbest	2-5% Crocidoliet en 10-15% Chrysotiel
Analysecertificaatnr.	113.1727
Productspecificatie	Dakbeplating
Activiteit	demontage (als geheel verwijderen)

Omstandigheden

Bevestiging	Geschoefd
Verwerking	Verweerd (zichtbare erosie)

Risicoklassen

Risicoklasse handeling	2
Protocol handeling	SC-530, risicoklasse 2
Risicoklasse eindcontrole	2
Protocol eindcontrole	NEN 2990

Werkplanelementen

Af scherming werkgebied	Afbakenen / markeren
-------------------------	----------------------

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient de lokatie te worden afgebakend, afgeschermd en gemarkeerd conform SC-530 Bijlage B (Technische Uitvoering).

Persoonlijke bescherming Afhankelijke adembescherming

- Tijdens de werkzaamheden dient een volgaslaatsmasker P3 met aangeblazen lucht te worden gedragen.

Beschrijving werkmethode algemeen:

- De asbestverwijderingswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de op het formulier aangegeven specificaties en omstandigheden. Te allen tijde dient vezelmissie zoveel mogelijk te worden beperkt.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een compleet werkplan te worden opgesteld conform de SC-530 Bijlage G (Werkplan).
- De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd conform SC-530 Bijlage B (Technische Uitvoering).

Beschrijving werkmethode specifiek:

Voorafgaand aan het slopen dienen de platen aan beide zijden (indien mogelijk) goed nat te worden gespoten.

Demonteer op zodanige wijze dat breken wordt voorkomen: genietje/gespijkerde/geschoefde beplating:

- verwijder spijkers, nietjes of draai de schroeven los
- gelijmde/gekitte beplating: steek en tik de lijmlaag cq kitlaag los
- beplating met gekitte glaslatten: snijd de kitranden door en verwijder de glaslatten rondom
- geklemd en/of niet vrij toegankelijke beplating: hak de beplating vrij met behulp van handgereedschappen en/of pneumatische gereedschappen

Voor het plaatmateriaal zonder breken af als asbesthoudend afval

Beschrijving eindcontrole:

Er dient een eindcontrole door een door RVA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling te worden uitgevoerd volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie.

SMA-rt 2009-APR Risicoclassificatie

Aangemaakt op 11 april 2011 om 14h41 (44045768)

Van Dijk geo- en milieutechniek B.V.

SCA-code: 02-D020019.01

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [02-D020019-151136]; het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bron situatie.



Identificatie

Projectcode	151136
Beschrijving	sloop opstallen, achtersloot 51 te IJsselstein
Bronnaam	Item G
Broncode	08
Bronbeschrijving	losse schoorsteendelen "kleine" schuurtje

Productspecificatie

Situatie	A Gebouw/object sanering professioneel
Binnen / buiten	Buiten
Materiaal	Asbestcement
Product	schoorsteenpijp
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Soorten en % asbest	onbekend
Analyscertificaatnr.	n.v.t.
Productspecificatie	Rookgaskanaal/schoorsteenpijp (losstaand)
Activiteit	demontage (als geheel verwijderen)

Omstandigheden

Bevestiging	Los
Verwerking	Weinig/matig verweerd (weinig zichtbare erosie)
Beschadiging	Oppervlakkig beschadigd (geen scheuren en gaten)
• Het betreft een gecontroleerde verwijdering zonder breuk of incidentele breuk.	
• Het betreft een rookgaskanaal of schoorsteenpijp die los staat of met beugels is vastgeklemd.	

Risicoklassen

Risicoklasse handeling	1
Protocol handeling	SC-S30, risicoklasse 1
Risicoklasse eindcontrole	1
Protocol eindcontrole	NEN 2990 module visuele inspectie

Werkplanellementen

Afsluiting werkgebied	Afmarkeren / markeren
-----------------------	-----------------------

De plaatsen waar asbest wordt verwijderd of onderhouden wordt gepleegd dienen duidelijk te zijn afgebakend en gemarkeerd. De afbakening dient met waarschuwingsborden en afzettinglinten te geschieden.

Persoonlijke bescherming

Halfgelaatzmasker

- Tijdens de werkzaamheden dient beschermende kleding te worden gedragen geschikt voor het werken met asbest; deze kan bestaan uit een afspoelbare (vrij) overall en afwasbaar schoeisel cq veiligheidsschoenen of uit wegwerpschoenen en -overall.
- Tijdens de werkzaamheden dient bij voorkeur een halfgelaatzmasker P3 of P3 disposable masker te worden gedragen.

Beschrijving werkmethode algemeen:

- Het verwijderen van asbest gebeurt via demontage.
- Aan de verwijderingsbron wordt een effectieve stofafzuiging toegepast.
- Het te verwijderen materiaal wordt geïmpregneerd of bevochtigd; indien hiermee een gevaarlijke situatie ontstaat, kan van deze maatregel worden afgezien. Het materiaal kan ook vooraf (deels) worden ingepakt in plastic.
- Het asbest dient zodanig te worden verwijderd dat geen restdelen in het werkgebied kunnen achterblijven.
- Indien de vloer bestaat uit ruwe of moeilijk reinigbare oppervlakken dek de vloer met plastic folie af.
- Verzamel het asbesthoudende afval zo spoedig mogelijk na verwijdering en verpak het in daarvoor geschikte en luchtdicht afgesloten verpakking voorzien van een asbestgevaarssticker en voer het afval af.
- Reinig het gebruikte gereedschap na afloop grondig of verpak het luchtdicht in een stoof- en scheurvaste verpakking voorzien van een asbestgevaarssticker.
- Controleer de directe omgeving op aanwezigheid van restanten; indien nodig wordt nogmaals gestofzuigd met een stofzuiger voorzien van HEPA filter (NEN-EN 1822).

Beschrijving werkmethode specifiek:

Volg de specifieke werkmethode zoals is opgesteld ten behoeve van de validatiemetingen conform artikel 4.47 van het Arbobesluit.

De validatiemetingen dienen te worden uitgevoerd conform de NEN 2939 (2007).

Beoordeling van de meetresultaten dient plaats te vinden conform NEN 689 (1995).

Beschrijving eindcontrole:

Er dient een visuele inspectie te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied en conform NEN2990 hoofdstuk "Visuele inspectie..".

Bijlage 6

Verplichtingen opdrachtgever

Algemeen

Asbestverwijdering is onderhevig aan een gemeentelijke vergunning. Aan de vergunning ligt een asbestinventarisatierapport ten grondslag.

Wie kan een vergunning aanvragen en wordt daarmee de houder van de vergunning?

1. de eigenaar van een bouwwerk
2. namens de eigenaar van het bouwwerk: adviesbureau?
3. gebruiker van een bouwwerk

Toelichting :

1. De houder van de vergunning blijft voor de gemeente verantwoordelijk en aanspreekpunt voor de rapportage als sanering. Is het niet volledig en dus niet geschikt voor afgifte sloopvergunning, dan spreekt de gemeente de aanvrager van de vergunning aan. Deze spreekt vervolgens het onderzoeksbureau aan. Dit geldt eveneens voor de asbestverwijdering.
2. Als gewerkt wordt in strijd met de voorschriften spreekt de gemeente de houder van de vergunning in eerste instantie aan, in tweede instantie de asbestverwijderaar.

De onder de punten 1 t/m 3 genoemde personen kunnen opdrachtgever zijn voor zowel de asbestinventarisatie, de asbestverwijdering als eindbeoordeling. Hij hoeft niet perse opdrachtgever te zijn voor de eindbeoordeling. Dit kan hij overlaten aan het verwijderingsbedrijf, hetgeen ook logisch is.

De opdrachtgever is degene die:

1. de opdracht tot inventarisatie verleent aan een bedrijf dat in het bezit is van een geldig certificaat voor asbestinventarisatie;
2. de sloopvergunning bij de Gemeente aanvraagt, implicerende de melding voor het voornemen tot slopen/ verwijderen;
3. de opdracht tot de eindbeoordeling van de uitgevoerde asbestverwijdering verleent aan een laboratorium cq - inspectie-instelling dat/die daarvoor is geaccrediteerd;
4. de opdracht tot de asbestverwijdering verleent aan een asbestverwijderingsbedrijf dat in het bezit is van een geldig certificaat voor asbestverwijderen;
5. de Gemeente minimaal één week vóór uitvoering op de hoogte stelt van de juiste uitvoeringsdata en - tijdstippen;
6. de stortbon en het vrijgavebewijs van het asbestverwijderingsbedrijf ontvangt;
7. de Gemeente uiterlijk binnen twee weken na uitvoering een afschrift stuurt van de resultaten van de eindbeoordeling;
8. de facturen voor de verleende diensten (1 t/m 4) ontvangt en betaalt.

De opdrachtgever kan de zaken genoemd onder 1, 2, 3, 5 en 7 delegeren aan bijvoorbeeld het asbestverwijderingsbedrijf, doch blijft verantwoordelijk voor de aanwezigheid van de juiste papieren (inventarisatierapport en sloopvergunning) op het werk.

Asbestverwijderingsbesluit 2005

De verantwoordelijkheid van de opdrachtgever voor de juiste papieren (inventarisatierapport en sloopvergunning) op het werk vindt zijn wettelijke basis in Par. 2, Artikel 3 en 5 en Par. 4, Artikel 10 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.

De door de opdrachtgever in te schakelen bedrijven voor de asbestinventarisatie, de asbestverwijdering en de eindbeoordeling kunnen het werk alleen verrichten wanneer zij in het bezit zijn van de voor dat doel geldige certificaat respectievelijk accreditatie; e.e.a. vindt zijn wettelijke basis in art. 4.54a, 4.54d en 4.55a van het Arbobesluit / Asbestverwijderingsbesluit 2005.

Asbestinventarisatierapport

Ontleend aan Asbestverwijderingsbesluit 2005, Stb 704 d.d. 16-12-2005 en Stb 87 d.d. 20-02-2006

Paragraaf 2 - Asbestinventarisatie

Art. 3-1-b:

lid b: degene die geheel of gedeeltelijk doet (laat) afbreken of uit elkaar nemen (= dus de opdrachtgever)
.... **beschikt over een asbestinventarisatierapport.**

Art. 3-2-b:

ook hier wordt weer gesproken over degene die asbest doet (laat) verwijderen (= dus de opdrachtgever)
.... **beschikt over een asbestinventarisatierapport**

Art. 5

Degene die de handelingen van par. 3 doet (laat) verrichten (= dus de opdrachtgever), verstrekt vóórdat de handeling wordt verricht, een afschrift van het inventarisatierapport aan degene die de handeling verricht (= dus het asbestverwijderingsbedrijf).

Conclusie:

Art. 3 en 5 zijn heel duidelijk:

De opdrachtgever beschikt over een inventarisatierapport en geeft een afschrift van dat rapport aan degene die het asbest verwijderd.

Hoe de opdrachtgever aan dat rapport komt, staat niet vermeld. Hij moet er gewoon over beschikken, dus het zelf regelen.

Zie ook art. 4.54a-1 t/m 5 en 4.54d-5 (toevoeging aan Arbo-besluit)

Aanvulling Arbeidsomstandighedenbesluit

Artikel 4.54a. Asbestinventarisatie

1. Voordat een handeling als bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, onderdeel a, b of d, wordt aangevangen, wordt de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende producten dan wel crocidoliet of crocidoliethoudende producten volledig geïnventariseerd en worden de resultaten hiervan opgenomen in een inventarisatierapport.
2. Het eerste lid is van toepassing indien werknemers worden of kunnen worden blootgesteld aan asbest of asbesthoudende producten dan wel crocidoliet of crocidoliethoudende producten.
3. De inventarisatie en het inventarisatierapport, bedoeld in het eerste lid, worden uitgevoerd, onderscheidenlijk opgesteld, door een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat voor asbestinventarisatie dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
4. Een afschrift van het inventarisatierapport wordt verstrekt aan het bedrijf, bedoeld in artikel 4.54d, eerste lid, die de handeling, bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, onderdeel a, b, of d, verricht.
5. Het certificaat of een afschrift daarvan is op de arbeidsplaats aanwezig en wordt desgevraagd getoond aan een ambtenaar als bedoeld in artikel 24 van de wet.

Artikel 4.54d. Asbestverwijdering

1. De handelingen, bedoeld in [artikel 4.54, eerste lid](#), met uitzondering van de handelingen, bedoeld in [artikel 4.54b, onderdeel b tot en met i](#), worden verricht volgens een vooraf opgesteld werkplan als bedoeld in [artikel 4.55](#) door een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat voor asbestverwijdering, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
2. Bij een bedrijf als bedoeld in het eerste lid is in ieder geval een persoon als bedoeld in het derde lid werkzaam.
3. De handelingen, bedoeld in het eerste lid, worden verricht door of onder voortdurend toezicht van een persoon die in het bezit is van een certificaat van vakbekwaamheid voor het toezicht houden op het verwijderen van asbest en crocidoliet, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
4. Voorzover de handelingen, bedoeld in het eerste lid, mede worden verricht door een andere persoon dan de persoon, bedoeld in het derde lid, is deze andere persoon in het bezit van een certificaat van vakbekwaamheid voor het verwijderen van asbest en crocidoliet, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
5. Voordat wordt aangevangen met de handelingen, bedoeld in het eerste lid, is het bedrijf, bedoeld in het eerste lid, in het bezit van een afschrift van een inventarisatierapport als bedoeld in [artikel 4.54a, eerste lid](#).
6. De certificaten, bedoeld in het eerste, derde en vierde lid, of afschriften daarvan en een afschrift van het inventarisatierapport, bedoeld in [artikel 4.54a, eerste lid](#), zijn op de arbeidsplaats aanwezig en worden desgevraagd getoond aan een ambtenaar als bedoeld in [artikel 24 van de wet](#).

Par. 4 - Bouwwerken

Art. 10:

Het is verboden om een bouwwerk te slopen zonder of in afwijking van de vergunning van B&W. Bij een aanvraag om een sloopvergunning moet een inventarisatierapport worden overlegd (10j). De houder van de sloopvergunning moet een afschrift van die vergunning ter hand stellen aan het bedrijf dat de sloop uitvoert.

Bijlage 7

Evaluatieformulier

1. Asbestinventarisatie Type A	
Naam inventarisatiebedrijf	Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v.
SCA-code	02-D020019
Rapport nummer	151136
Vrijgave datum	11-04-2011

2. Asbestinventarisatie Type B	
Naam inventarisatiebedrijf	
SCA-code	
Rapport nummer	
Vrijgave datum	

3. Asbestinventarisatie van onvoorzien asbest	
Naam inventarisatiebedrijf	
SCA-code	
Rapport nummer	
Vrijgave datum	

Omschrijving onvoorzien asbest		
Omschrijving	Plaats	Hoeveelheid

Asbestverwijderingsbedrijf	
Naam inventarisatiebedrijf	
SCA-code	
Naam	Handtekening

Verzonden naar	1.	2.	3.
Door (naam)			
Datum			
Paraaf			

Bijlage 6

Archeologie

Achtersloot 51, IJsselstein

Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek

M. Hanemaaijer

CONCEPT

Colofon

ADC Rapport 2706

Achtersloot 51, IJsselstein

Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek

Auteur: M. Hanemaaijer

In opdracht van: Van Dijk geo- en milieutechniek b.v.

© ADC ArcheoProjecten, Amersfoort, 12 april 2011

Foto's en tekeningen: ADC ArcheoProjecten, tenzij anders vermeld

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers.

ADC ArcheoProjecten aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.



Autorisatie:
E. Lohof

ISBN 978-94-6064-697-3

ADC ArcheoProjecten
Tel 033-299 81 81
Postbus 1513
3800 BM Amersfoort
Fax 033-299 81 80
Email info@archeologie.nl

Inhoudsopgave

Administratieve gegevens van het onderzoeksgebied	4
Samenvatting	5
1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Doelstelling en vraagstelling	7
2 Methodiek bureauonderzoek	7
3 Resultaten bureauonderzoek	8
3.1 Afbakening plan- en onderzoeksgebied en vaststellen van de consequenties van het mogelijk toekomstige gebruik	8
3.2 Beschrijving huidig gebruik	8
3.3 Beschrijving van de historische situatie, mogelijke verstoringen en ondergrondse bouwhistorische waarden	8
3.4 Beschrijving van bekende archeologische en aardwetenschappelijke waarden	9
3.5 Gespecificeerde verwachting (LS05)	11
4 Methodiek Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O)	12
4.1 Kader	12
4.2 Methode	12
5 Resultaten Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O)	13
5.1 Lithologische beschrijving	13
5.2 Interpretatie	13
6 Conclusies	13
7 Aanbeveling	14
Literatuur	15
Geraadpleegde websites	15
Lijst van afbeeldingen en tabellen	15
Bijlage 1 Boorgegevens	

Administratieve gegevens van het onderzoeksgebied

Provincie:	Utrecht
Gemeente:	IJsselstein
Plaats:	IJsselstein
Toponiem:	Achtersloot 51
Kaartblad:	38 O
Oppervlakte plangebied	3500 m ²
Coördinaten:	X 130.065 Y 449.405, X 130.118 Y 449.423, X 130.138 Y 449.380, X 130.085 Y 449.363
Bevoegde overheid:	Gemeente IJsselstein
Deskundige namens de bevoegde overheid:	Mevr. M. Magendans
ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer (CIS-code):	45450
ADC-projectcode:	4131017
Periode van uitvoering:	maart 2011
Beheer en plaats documentatie:	ADC ArcheoProjecten bv, Amersfoort
Beheer en plaats digitale documentatie (e-depot):	http://persistent-identifier.nl/?identifier=urn:nbn:nl:ui:13-8qt-2dn



Samenvatting

In opdracht van Van Dijk geo- en milieutechniek heeft ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Achtersloot 51 te IJsselstein. In het plangebied zal een woonhuis worden gebouwd. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een projectprocedure ten behoeve van een wijziging in het bestemmingsplan en een aanvraag van een bouwvergunning en was noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

Gezien de landschappelijke ligging van het plangebied op de Neder-Oudland stroomgordel en op basis van elders op deze stroomgordel aangetroffen archeologische resten kunnen in het hele plangebied archeologische resten worden aangetroffen uit de Neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

Aan en direct onder het maaiveld kunnen archeologische resten voorkomen uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Gezien de ligging van het plangebied langs een laatmiddeleeuwse ontginningsbasis en aangezien binnen het plangebied op de geraadpleegde kaarten vanaf de periode 1811-1832 bebouwing aanwezig is, wordt de kans op dergelijke resten groot geacht.

Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd.

In boring 3 en 4 zijn fosfaatvlekken aangetroffen die mogelijk een aanwijzing vormen voor de aanwezigheid van een laatmiddeleeuwse huisplaats. Dit is echter niet met zekerheid te concluderen, de fosfaatvlekken zouden ook het gevolg kunnen zijn van (sub)recente opslag van mest. In boring 2 zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor archeologische waarden maar gezien de ligging van deze boring op het huiserf worden archeologische waarden niet uitgesloten. Ter plaatse van boring 1 worden geen archeologische waarden meer verwacht aangezien deze boring is gezet in het weiland ten zuiden van het huidige huiserf. De mogelijke archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen zullen zich waarschijnlijk binnen de grenzen van het huidige erf bevinden. In boring 1 zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats uit een eerdere periode.

ADC ArcheoProjecten adviseert om ter plaatse van de toekomstige bebouwing en buiten de huidige bebouwing een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een aanvullend karterend booronderzoek, teneinde vondstmateriaal te verzamelen dat uitsluitel kan geven omtrent de aanwezigheid van een huisplaats die teruggaat tot de Late Middeleeuwen. Voor dit onderzoek dienen 4 boringen te worden gezet met een 12 cm Edelmanboor tot in de top van de oeverafzettingen van de Neder-Oudland stroomgordel. De relevante bodemlagen (lagen met archeologische indicatoren) dienen te worden bemonsterd en gezeefd over een zeef met een maaswijdte van 4 mm.

De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een Plan van Aanpak (PvA).



Tabel 1. Overzicht van de verschillende (pre)historische perioden.

Periode	Tijd in jaren	
Nieuwe tijd	1500 - heden	
Middeleeuwen:	450 – 1500 na Chr.	
Late Middeleeuwen		1050 - 1500 na Chr.
Vroege Middeleeuwen		450 - 1050 na Chr.
Romeinse tijd:	12 voor Chr. – 450 na Chr.	
Laat-Romeinse tijd		270 - 450 na Chr.
Midden-Romeinse tijd		70 - 270 na Chr.
Vroeg-Romeinse tijd		12 voor Chr. - 70 na Chr.
IJzertijd:	800 – 12 voor Chr.	
Late IJzertijd		250 - 12 voor Chr.
Midden-IJzertijd		500 - 250 voor Chr.
Vroege IJzertijd		800 - 500 voor Chr.
Bronstijd:	2000 - 800 voor Chr.	
Late Bronstijd		1100 - 800 voor Chr.
Midden-Bronstijd		1800 - 1100 voor Chr.
Vroege Bronstijd		2000 - 1800 voor Chr.
Neolithicum (Jonge Steentijd):	5300 – 2000 voor Chr.	
Laat-Neolithicum		2850 - 2000 voor Chr.
Midden-Neolithicum		4200 - 2850 voor Chr.
Vroeg-Neolithicum		5300 - 4200 voor Chr.
Mesolithicum (Midden-Steentijd):	8800 – 4900 voor Chr.	
Laat-Mesolithicum		6450 - 4900 voor Chr.
Midden-Mesolithicum		7100 - 6450 voor Chr.
Vroeg-Mesolithicum		8800 - 7100 voor Chr.
Paleolithicum (Oude Steentijd):	tot 8800 voor Chr.	
Laat-Paleolithicum		35.000 - 8800 voor Chr.
Midden-Paleolithicum		300.000 – 35.000 voor Chr.
Vroeg-Paleolithicum		tot 300.000 voor Chr.

Bron: Archeologisch Basis Register 1992



1 Inleiding

1.1 Algemeen

In opdracht van Van Dijk geo- en milieutechniek heeft ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Achtersloot 51 te IJsselstein. In het plangebied zal een woonhuis worden gebouwd. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een projectprocedure ten behoeve van een wijziging in het bestemmingsplan en een aanvraag van een bouwvergunning en was noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

1.2 Doelstelling en vraagstelling

Het doel van bureauonderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende of verwachte archeologische waarden, binnen een omschreven gebied, om daarmee te komen tot een gespecificeerde, archeologische verwachting.

Het doel van het inventariserende veldonderzoek is het aanvullen en toetsen van de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting. Het inventariserend veldonderzoek vond plaats door middel van een verkennend en karterend booronderzoek.

Ten behoeve van het inventariserend veldonderzoek is een plan van aanpak (PvA) opgesteld conform KNA (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) specificatie VS01.¹

Hierin zijn de volgende onderzoeksvragen opgesteld:

- Is er in het plangebied een intact potentieel vondst- en/of sporenniveau aanwezig en zo ja, komt dit overeen met het op basis van het bureauonderzoek verwachte niveau?
- Zijn er (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig, en zo ja, wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard en datering hiervan?

Indien er archeologische waarden aanwezig zijn:

- In welke mate worden deze waarden verstoord door realisatie van de geplande bodemingreep?
- Hoe kan deze verstoring door planaanpassing tot een minimum worden beperkt?

Indien de archeologische waarden niet kunnen worden behouden:

- Welke vorm van nader onderzoek is nodig om de aanwezigheid van archeologische waarden en hun omvang, ligging, aard en datering voldoende te kunnen bepalen om te komen tot een selectiebesluit?

Het bureauonderzoek is uitgevoerd op 15-03-2011 en het booronderzoek op 28-03-2011.

Meegewerkt hebben: M. Hanemaaijer (prospector), E. Lohof (senior prospector) en R. Sterken (boormeester Van Dijk Geo- en Milieutechniek).

2 Methodiek bureauonderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 3.2 Landbodems, protocol 4002 Bureauonderzoek.

Het bureauonderzoek bestaat uit de volgende elf processtappen:

1. Afbakenen plan- en onderzoeksgebied en vaststellen consequenties van mogelijk toekomstig gebruik;
2. Aanmelden onderzoek bij Archis;
3. Vermelden (en toepassen) overheidsbeleid;
4. Beschrijven huidig gebruik;
5. Beschrijven historische situatie en mogelijke verstoringen;
6. Beschrijven mogelijke aanwezigheid bouwhistorische waarden in de ondergrond;
7. Beschrijven bekende archeologische en aardwetenschappelijke waarden;

¹ Het PvA is opgesteld door M. Hanemaaijer, prospector, op 28-03-2011 en geaccordeerd door J. Huizer, senior prospector.



8. Opstellen gespecificeerde verwachting;
9. Opstellen standaardrapport bureauonderzoek;
10. Afmelden onderzoek bij Archis: overdracht onderzoeksgegevens;
11. Aanleveren digitale gegevens bij e-Depot.

De processtappen 1 tot en met 7 leveren gegevens op basis waarvan processtap 8, de gespecificeerde verwachting wordt opgesteld. De gespecificeerde verwachting kan worden beschouwd als een belangrijke conclusie van het bureauonderzoek, omdat hierin wordt aangegeven of, en zo ja, welke archeologische waarden worden verwacht, indien relevant weergegeven op een kaart.

De resultaten van processtappen 1 tot en met 8 worden behandeld in de paragrafen 3.1 tot en met 3.5. Processtap 9 resulteert in het voorliggende rapport. De processtappen 10 en 11 hebben betrekking op het voor derden openbaar maken van de resultaten van het bureauonderzoek bij onder meer Archis en het e-Depot.

3 Resultaten bureauonderzoek

3.1 Afbakening plan- en onderzoeksgebied en vaststellen van de consequenties van het mogelijk toekomstige gebruik

Het plangebied ligt aan de Achtersloot 51 in IJsselstein. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 2600 m². De exacte locatie is weergegeven in afbeeldingen 1 en 2.

Van het plangebied zelf zijn onvoldoende archeologische en aardkundige gegevens beschikbaar om een uitspraak te kunnen doen over de archeologische verwachting. Daarom zijn tevens gegevens betrokken uit de directe omgeving, waarmee het onderzoeksgebied kan worden gedefinieerd als het gebied binnen een straal van circa 500 m rondom het plangebied en de Neder-Oudland stroomgordel.

In het plangebied zal de huidige bebouwing worden gesloopt en zal een woning met kelder worden gebouwd. De kelder zal reiken tot een diepte van ca. 3 m –mv. Voor een overzicht van de huidige en toekomstige situatie, zie afb. 3 en 7.

Eerder heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden.² Hierbij is geconstateerd dat in delen van het plangebied sprake is van een lichte verontreiniging met nikkel en PAK. De mate van vervuiling is echter zo gering dat er waarschijnlijk geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw.

De consequentie van de voorgenomen ingreep is dat eventuele waardevolle archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

3.2 Beschrijving huidig gebruik

Het plangebied is momenteel deels bebouwd en deels braakliggend. De bebouwing bestaat uit een vervallen boerderij met aangebouwde schuur, een ingestorte hooiberg en enkele losse schuren.

3.3 Beschrijving van de historische situatie, mogelijke verstoringen en ondergrondse bouwhistorische waarden

De historische situatie is op verschillende kaarten als volgt:

Bron	Historische situatie
Kadastrale minuut uit 1811-1832	bebouwing, erf
Topografische kaart uit 1839-1859 ³	idem
Bonnekaart uit 1875, 1880, 1898, 1911, 1920 ⁴	idem

² Snieders 2011.

³ Wolters Noordhoff Atlasproducties 1990.

⁴ Bureau Militaire Verkenningen 1875, 1880, 1898, 1911, 1920.



Bron	Historische situatie
Topografische kaart uit 1936, 1959, 1969, 1981, 1989 ⁵	idem
KennisInfrastructuur CultuurHistorie (KICH) ⁶	geen aanvullende relevante informatie
Cultuurhistorische waardenkaart provincie Utrecht ⁷	strookverkaveling

Het onderzoeksgebied is ontgonnen in de 12^e eeuw, toen de Hollandsche IJssel is bedijkt. De Achtersloot vormde een ontginningsbasis. Haaks op deze basis stonden waarschijnlijk ook hier ontginningshoeven. Mogelijk gaat de bebouwing binnen het plangebied terug tot deze periode. Op alle geraadpleegde kaarten is het plangebied deels bebouwd en deels in gebruik als erf.⁸

3.4 Beschrijving van bekende archeologische en aardwetenschappelijke waarden

De volgende aardwetenschappelijke informatie is bekend van het plangebied:

Bron	Informatie
Geologie ⁹	Formatie van Echteld, rivierklei op rivierzand
Geomorfologie ¹⁰	Rivieroeverwal (code 3K25)
Bodemkunde ¹¹	Kalkloze poldervaaggronden; zware klei, profielverloop 3, of 3 en 4(Rn47C) GWT V* (>40 < 120)
Stroomgordels ¹²	Neder-Oudland stroomgordel uit 5020 - 4416 cal. BP
Zanddiepte ¹³	1,60 m -mv
Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) ¹⁴	Ca. 1,30m + NAP

De regio rond het plangebied is gevormd in het Holocene, de huidige geologische periode die na de laatste ijstijd is begonnen. In de regio bevonden zich verschillende riviersystemen, de voorlopers van de huidige rivier de Rijn. De sedimenten van dergelijke riviersystemen worden tot de Formatie van Echteld gerekend. Ze kunnen onderverdeeld worden in stroomgordelafzettingen, (zand en zavel), komafzettingen (zware klei, soms met veenlagen), crevasseafzettingen (zand, zavel en klei) en dijkdoorbraakafzettingen (zand of zandige klei, vaak met een bijmenging van grind; zie ook kadertekst).

Het plangebied ligt op de Neder-Oudland stroomgordel (zie afb. 3). De Neder-Oudland stroomgordel is één van de voorlopers van de Hollandse IJssel en de Lek en was actief in de periode 5020 - 4416 cal. BP (3000 - 2500 voor Christus). De beddingafzettingen van de Neder-Oudland stroomgordel worden verwacht in op een diepte van ca. 0,30 m – NAP. Aangezien de maaiveldhoogte van het plangebied gemiddeld 1,30 m + NAP bedraagt, wordt de top van het beddingzand verwacht op een diepte van 1,60 m – mv. Boven de beddingafzettingen bevinden zich oeverafzettingen bestaande uit zeer zandige en siltige klei. Binnen onderstaand kader wordt uitleg gegeven over de ontwikkeling van het rivierengebied en de mogelijkheden voor bewoning op buiten gebruik geraakte stroomruggen.

Op de Neder-Oudlandstroomgordel zijn resten uit de Romeinse tijd en de Middeleeuwen aangetroffen, en mogelijk ook uit de IJzertijd. De stroomgordel afzettingen van de Neder-Oudlandstroomgordel zijn afgedekt door komafzettingen van de Hollandse IJssel, die actief was vanaf 283 na Chr. tot de bedijking in de 12e eeuw (zie afb. 5).

⁵ Topografische Dienst 1936, 1959, 1969, 1981, 1989.

⁶ <http://www.kich.nl>

⁷ <http://www.provincie-utrecht.nl/loket/interactieve-kaarten/geo/cultuurhistorie/>.

⁸ Blijdenstijn 2005; De Boer *et al* 2006.

⁹ Rijks Geologische Dienst 1970.

¹⁰ Geraadpleegd via ARCHIS II.

¹¹ Stichting voor Bodemkartering 1981.

¹² Berendsen & Stouthamer 2001.

¹³ Berendsen & Stouthamer 2001.

¹⁴ <http://www.ahn.nl/viewer>.

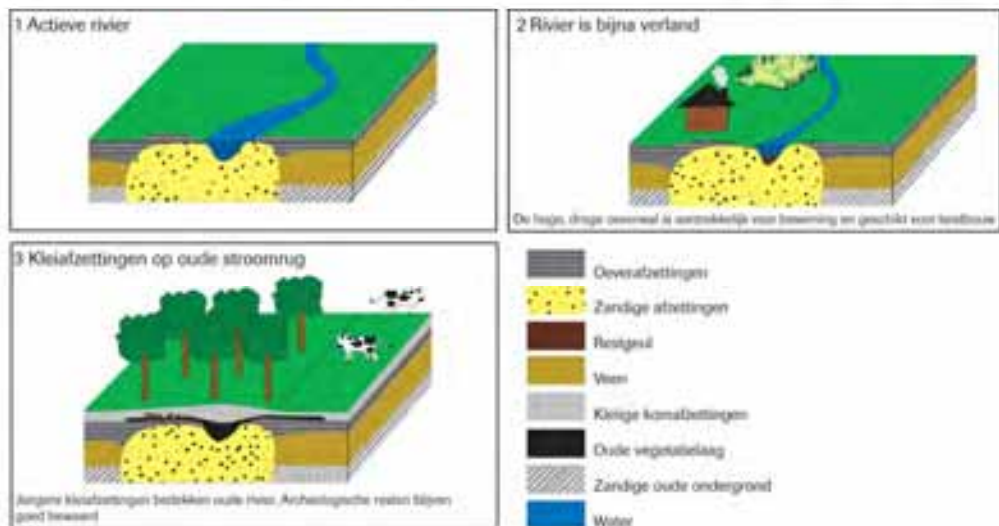
Waarschijnlijk komen in het plangebied kalkloze poldervaaggronden, zware klei, profielverloop 3, of 3 en 4, voor. Dit zijn kom- op stroomgronden. Onder een zeer zware kleilaag komt klei, zavel of zand voor. De overgang tussen deze lagen wordt vaak gevormd door een vegetatiehorizont. Deze is soms moerig of herkenbaar aan een donker gekleurde laklaag. De zavel- of kleiondergrond is overwegend kalkrijk. Plaatselijk bestaan de profielen tot dieper dan 120 cm uit kalkloze zware tot zeer zware klei.¹⁵

Ontwikkeling van het Nederlandse rivierengebied

De ondergrond in het centrale deel van het Nederlandse rivierengebied bestaat uit afzettingen van de Rijn en Maas. Het rivierenlandschap zoals wij dat kennen ziet er heel anders uit dan het landschap vóór de bedijking, toen de rivieren zelf hun weg door het landschap zochten. In dit gebied hadden de rivieren een meanderend patroon. Dit betekent dat de rivier één rivierbedding heeft, die meer of minder kronkelt. De rivierbochten verschoven in de loop van de tijd langzaam naar buiten en stroomafwaarts. Hierdoor ontstond een brede strook waarin de rivier ooit stroomde: de meandergordel. In een meandergordel bevindt zich altijd op enige diepte zand in de ondergrond, het zand dat door de rivier werd getransporteerd.

Daarnaast overstromden de rivieren regelmatig, waarbij veel sediment werd afgezet in een strook direct langs de rivier. Hier vormden zich oeverwallen, die samen met de meandergordel 'stroomgordel' wordt genoemd. Het achterliggende laaggelegen gebied, de kommen, kwamen bij overstromingen ook blank te staan. Hier werd fijner sediment, zware klei, afgezet.

Verder vormde de rivier soms plotseling een nieuwe loop. De afgesloten of verlaten rivierarm werd opgevuld. Als gevolg van deze zogenaamde stroomgordelverleggingen zijn in de loop van het Holoceen (ca. 10.000 jaar geleden tot heden) verschillende nieuwe rivierarmen in het rivierengebied gevormd en weer afgesloten. De buiten gebruik geraakte stroomgordels vormden zandige stroomruggen in het landschap, die aantrekkelijk waren voor bewoning en landbouw. Ze lagen relatief hoog en dus droog, waren vruchtbaar en goed te bewerken. De relatief laaggelegen komgebieden waren vooral geschikt als wei- en hooiland.



In het onderzoeksgebied zijn de volgende archeologische (indicatieve) waarden en ondergrondse bouwhistorische waarden vastgesteld:

Bron	Omschrijving
Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW)	Hoge indicatieve archeologische waarde
Archeologische beleidsadvieskaart gemeente IJsselstein	Hoge verwachting; ondiep gelegen goed geconserveerde stroomgordels met resten uit het Neolithicum of recenter; Resten uit het Neolithicum, Bronstijd, IJzertijd en/of de Romeinse Tijd op rivierafzettingen ondieper dan -1,5 m NAP;

¹⁵ Harbers 1981.



Bron	Omschrijving
	Relatief hoog gelegen gebieden geschikt voor bewoning vanaf de Middeleeuwen met directe aanwijzingen voor archeologische resten
	Resten uit de Middeleeuwen direct onder de bouwvoor; geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld
Archeologische Monumenten Kaart (AMK)	terrein van hoge archeologische waarde, resten uit de Romeinse tijd en de Vroege Middeleeuwen
waarnemingen ARCHISII (Archeologisch Informatie Systeem)	resten uit de Romeinse tijd en de Vroege en de Late Middeleeuwen
vondstmeldingen ARCHISII	geen
onderzoeksmeldingen ARCHISII	booronderzoek

De ligging van deze waarden is weergegeven in afb. 5 en 6.

Ca. 70 m ten noordoosten van het plangebied heeft een bureau- en karterend booronderzoek plaatsgevonden. Tijdens het booronderzoek zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische waarde daarom is het gebied vrijgegeven.¹⁶

Ca. 780 m ten noordwesten van het plangebied is bij het uitgraven van een sleuf door een dichtgegooid sloot een spinklos uit de Late Middeleeuwen aangetroffen.¹⁷

Ca. 880 m ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een terrein van hoge archeologische waarde.¹⁸ Tijdens een booronderzoek¹⁹ zijn hier fragmenten Romeins en Vroeg Middeleeuws aardewerk aangetroffen.

3.5 Gespecificeerde verwachting (LS05)

Gezien de landschappelijke ligging van het plangebied op de Neder-Oudland stroomgordel en op basis van elders op deze stroomgordel aangetroffen archeologische resten kunnen in het hele plangebied archeologische resten worden aangetroffen uit de Neolithicum tot en met de Romeinse tijd. Aangezien op stroomgordel eerder resten zijn aangetroffen uit de Romeinse tijd en mogelijk ook de IJzertijd is de kans op resten uit deze perioden het grootst. De resten worden verwacht op of in de top van de oeverafzettingen van de Neder-Oudland stroomgordel, het beddingzand van deze stroomgordel wordt verwacht op een diepte van ca. 1,6 m beneden het maaiveld. Afhankelijk van het complextype en de vondstdichtheid zullen de resten zich manifesteren als een archeologische laag of als een aardewerk- en vuursteenstrooiing. Een archeologische laag bestaat uit een vermenging van onder meer kleine fragmenten aardewerk, houtskool en bot met het oorspronkelijke substraat. De meeste typen archeologische resten (bot, houtskool, aardewerk, metaal) zullen door de natte en zuurstofloze condities goed zijn geconserveerd.²⁰ Ze zijn bovendien afgedekt door jongere (kom)kleiafzettingen en buiten het bereik van moderne landbouwactiviteiten gebleven.

Aan en direct onder het maaiveld kunnen archeologische resten voorkomen uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Gezien de ligging van het plangebied langs een laatmiddeleeuwse ontginningsbasis en aangezien binnen het plangebied op de geraadpleegde kaarten vanaf de periode 1811-1832 bebouwing aanwezig is, wordt de kans op dergelijke resten groot geacht. De resten kunnen bestaan uit funderingsresten, ophogingspakketten en afvalkuilen. De diepteligging van de vondstenlaag is niet met zekerheid te geven aangezien er ophogingspakketten worden verwacht. Organische resten (zoals bot, hout, leder en textiel) zullen door de boven het hoogste grondwaterpeil (40-80 cm – mv) heersende relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht

¹⁶ Onderzoeksmelding 23.629; Van Breda en Lotte in concept.

¹⁷ Waarnemingsnr. 35279.

¹⁸ Monumentnr. 5750

¹⁹ Waarnemingsnr. 36078; Van der Graaf *et al.* 1990.

²⁰ Kars & Smit 2003.



zijn geconserveerd. Andere type indicatoren (aardewerk) zijn waarschijnlijk matig goed geconserveerd.

De huidige bebouwing zullen eventueel aanwezige archeologische waarden deels hebben aangetast.

4 Methodiek Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O)

4.1 Kader

De bij het Inventariserend Veldonderzoek toegepaste methoden zijn conform de KNA, versie 3.2 Landbodems, in het bijzonder specificatie VS03 (booronderzoek). Uitgangspunt van het inventariserend veldonderzoek is de gespecificeerde verwachting zoals die is opgesteld in het bureauonderzoek. De strategie voor het veldonderzoek is hierop gebaseerd, alsmede op het voor dit onderzoek opgestelde Plan van Aanpak. De rapportage is opgesteld conform specificatie VS05.

4.2 Methode

In het plangebied zijn grondboringen uitgevoerd met als doel het bepalen van de bodemopbouw en eventuele bodemverstoringen. Dit is de verkennende fase van het inventariserend veldonderzoek.

Vanwege de beperkte oppervlakte van het plangebied is de verkennende fase gecombineerd met de karterende fase van het inventariserend veldonderzoek. Het doel van de karterende fase van dit onderzoek is het systematisch onderzoeken van het plangebied op het voorkomen van de mogelijk in het plangebied voorkomende vindplaatsen met een archeologische laag.

Het verkennen van de bodemopbouw gebeurt door de bodemtextuur en, indien relevant, bodemkundige horizonten systematisch te beschrijven. Eventuele afwijkingen van de verwachte bodemopbouw zoals vastgesteld op grond van het bureauonderzoek, en andere niet-natuurlijke bodemkenmerken kunnen er aanleiding toe geven om (delen van) het plangebied als verstoord te beschouwen.

Het karteren van de vindplaatsen gebeurt door het vaststellen van de aan- of afwezigheid van archeologische indicatoren in het opgeboorde materiaal. Archeologische indicatoren zijn bijvoorbeeld fragmenten aardewerk, houtskool, verbrande klei, (on)verbrand bot en andere insluitsels die van nature niet in de bodem voorkomen. Daarnaast kunnen bodemverkleuringen, bijvoorbeeld veroorzaakt door fosfaatverbindingen, een indicatie vormen voor bewoning in het verleden.

Er zijn 4 boringen verspreid over het plangebied uitgevoerd. De boringen zijn uitgevoerd met een 7 cm Edelmanboor en een 3 cm guts tot maximaal 280 cm onder het maaiveld.

De bodemtextuur en archeologische indicatoren zijn beschreven volgens SBB 5.1 van het NITG-TNO waarin ondermeer de standaard classificatie van bodemmonsters volgens NEN5104 wordt gehanteerd.²¹ De X- en Y-coördinaten zijn bepaald aan de hand van de lokale topografie en ingemeten met behulp van passen. De hoogte van het maaiveld ter plaatse van de boringen is bepaald aan de hand van AHN-beelden.

De gehanteerde boorstrategie heeft een betrouwbaarheid van 90% voor het opsporen van vindplaatsen met een archeologische laag.

²¹ Bosch 2005; Normalisatie-Instituut 1989.



5 Resultaten Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O)

5.1 Lithologische beschrijving

De locatie van de boringen is weergegeven in afb. 7. De boorgegevens worden gepresenteerd in Bijlagen 1 en 2.

Het onderste aangetroffen pakket bestaat uit zwak tot matig siltig, licht grijs, kalkrijk zand.

Hierboven bevindt zich een pakket dat bestaat uit sterk siltige klei. In boring 1 t/m 3 is het pakket kalkloos, in boring 4 is het pakket kalkrijk, in boring 3 is het pakket matig humeus. De top van dit pakket bevindt zich in boring 1 op 140 cm –mv, in boring 2 op 200 cm –mv, in boring 3 op 160 cm –mv en in boring 4 op 140 cm –mv.

Hierboven is een pakket aangetroffen dat bestaat uit matig siltige humeuze, kalkloze klei. In boring 3 en 4 zijn in dit pakket, op een diepte van 50 tot en met 130 cm –mv (boring 3) en 45 tot en met 80 cm –mv (boring 4), fosfaatvlekken waargenomen. In boring 2 komen in dit pakket veenlagen voor.

Met name in de top van dit pakket zijn enkele baksteenfragmenten aangetroffen. In boring 1 vormt dit het bovenste pakket.

In boring 2 t/m 4 bestaat het bovenste pakket uit zwak siltig, humeus zand en/of matig siltige klei voorzien van een baksteenbijmenging. In boring 2 bevat de bovenste 40 cm zeer veel baksteen.

5.2 Interpretatie

Het onderste pakket wordt geïnterpreteerd als een oever- of beddingafzetting van de Neder-Oudland stroomgordel.

Het pakket hierboven wordt geïnterpreteerd als een oeverafzetting. In boring 2 is dit pakket matig humeus en ontkalkt, en is de overgang naar het bovenliggende pakket scherp.

Het pakket hierboven is een komafzetting. De groene fosfaatvlekken die in boring 3 en 4 zijn aangetroffen zijn mogelijk een aanwijzing voor het langdurig in gebruik zijn van het plangebied/de aanwezigheid van een huisplaats die teruggaat tot de Late Middeleeuwen. Op basis van de baksteenfragmenten wordt geconcludeerd dat de top enigszins is omgewerkt.

Het bovenste pakket wordt op basis van samenstelling en bijmenging geïnterpreteerd als recent omgewerkt en/of opgebracht.

6 Conclusies

De in de Inleiding gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

Is er in het plangebied een intact potentieel vondst- en/of sporenniveau aanwezig en zo ja, komt dit overeen met het op basis van het bureauonderzoek verwachte niveau?

In het plangebied zijn de op basis van het bureauonderzoek verwachte komafzettingen op bedding- en oeverafzettingen van de Neder-Oudland stroomgordel aangetroffen. De top van de komafzetting is omgewerkt.

Zijn er (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig en, zo ja, wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard, datering en waardestelling hiervan?

In boring 3 en 4 zijn fosfaatvlekken aangetroffen die mogelijk een aanwijzing vormen voor de aanwezigheid van een laatmiddeleeuwse huisplaats. Dit is echter niet met zekerheid te concluderen, de fosfaatvlekken zouden ook het gevolg kunnen zijn van (sub)recente opslag van mest. In boring 2 zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor archeologische waarden maar gezien de ligging van deze boring op het huiserf worden archeologische waarden niet uitgesloten. Ter plaatse van boring 1 worden geen archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen verwacht



aangezien deze boring is gezet in het weiland ten zuiden van het huidige huis erf. De mogelijke archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen zullen zich waarschijnlijk binnen de grenzen van het huidige erf bevinden. In boring 1 zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats uit een eerdere periode.

In welke mate worden deze waarden verstoord door realisatie van de geplande bodemingreep?
Niet van toepassing.

Hoe kan deze verstoring door planaanpassing tot een minimum worden beperkt?
Niet van toepassing.

Indien de eventuele archeologische waarden niet kunnen worden behouden: Welke vorm van nader onderzoek is nodig om de aanwezigheid van archeologische waarden en hun omvang, ligging, aard en datering voldoende te kunnen bepalen om te komen tot een selectiebesluit?
Geadviseerd wordt om ter plaatse van de toekomstige bebouwing en buiten de huidige bebouwing een aanvullend karterend booronderzoek uit te voeren. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd met een 12 cm Edelmanboor en de relevante bodemlagen dienen te worden gezeefd over een zeef met een maaswijdte van 4 mm.

7 Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om ter plaatse van de toekomstige bebouwing en buiten de huidige bebouwing een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een aanvullend karterend booronderzoek, teneinde vondstmateriaal te verzamelen dat uitsluitend kan geven omtrent de aanwezigheid van een huisplaats die teruggaat tot de Late Middeleeuwen. Voor dit onderzoek dienen 4 boringen te worden gezet met een 12 cm Edelmanboor tot in de top van de oeverafzettingen van de Neder-Oudland stroomgordel. De relevante bodemlagen (lagen met archeologische indicatoren) dienen te worden bemonsterd en gezeefd over een zeef met een maaswijdte van 4 mm.

De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een Plan van Aanpak (PvA).



Literatuur

- Breda, W., van & R. Lotte, in concept: *Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek aan de Achtersloot 134 te IJsselstein*. Zuidnederlandse Archeologische Notities ACVU-HBS Amsterdam.
- Berendsen, H.J.A., 1997: *Landschappelijk Nederland*. Assen.
- Berendsen, H.J.A., & E. Stouthamer, 2001: *Paleogeographic development of the Rhine-Meuse delta, The Netherlands*. Assen.
- Blijdenstijn, R., 2005: *Tastbare tijd. Cultuurhistorische atlas van de provincie Utrecht*. Utrecht.
- Bosch, J.H.A., 2005: *Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode, Versie 5.2*. Utrecht (TNO-rapport, NITG 05-043-A).
- Boer, A., de, B. Meijlink & M. Kocken, 2006: *De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente IJsselstein*. Heritage Rapport H 011
- Bureau Militaire Verkenningen, 1875, 1880, 1898, 1911, 1920, 1930: *Montfoort, blad 463 1:25.000*.
- Harbers, P., 1981: *Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000, toelichting bij kaartblad 38 Oost Gorinchem*. Wageningen.
- Graaf, K. van der, R. Datema & K. Anderson, 1990: *Landschapsplan en archeologie in de provincie Utrecht*. In: RAAP-rapport 43
- Kars, H. & A. Smit (red.), 2003: *Handleiding Fysiek Behoud Archeologisch Erfgoed. Degradatiemechanismen in sporen en materialen. Monitoring van de conditie van het bodemarchief*. Amsterdam (Geoarchaeological and Bioarchaeological Studies, 1).
- Mulder, E.F.J. de, M.C. Geluk, I. Ritsema, W.E. Westerhof & Th.E. Wong (red.), 2003: *De ondergrond van Nederland*. Groningen/Houten (Geologie van Nederland, deel 7).
- Normalisatie-Instituut, Nederlands, 1989: *Geotechniek, classificatie van onverharde grondmonsters NEN 5104*, Delft.
- Rijks Geologische Dienst. 1970: *Geologische kaart van Nederland 1:50.000. Kaartblad 38 Oost Gorinchem*. Haarlem.
- Snieders, T., 2011: *Verkenkend bodemonderzoek nieuwbouw van een vrijstaande villa met kelder, Achtersloot 51 te IJsselstein*. Van Dijk Geo- en milieutechniek bv.
- Stichting voor Bodemkartering, 1981: *Bodemkaart van Nederland 1:50.000. kaartblad 38 Oost Gorinchem*. Wageningen.
- Wolters-Noordhoff Atlasproducties, 1990: *Grote Historische Atlas van Nederland, deel 1 West-Nederland 1839-1859*, Groningen.

Geraadpleegde websites

<http://archis2.archis.nl>
<http://www.ahn.nl>
<http://www.kich.nl>
<http://www.watwaswaar.nl>
<http://www.provincie-utrecht.nl/loket/interactieve-kaarten/geo/cultuurhistorie/>

Lijst van afbeeldingen en tabellen

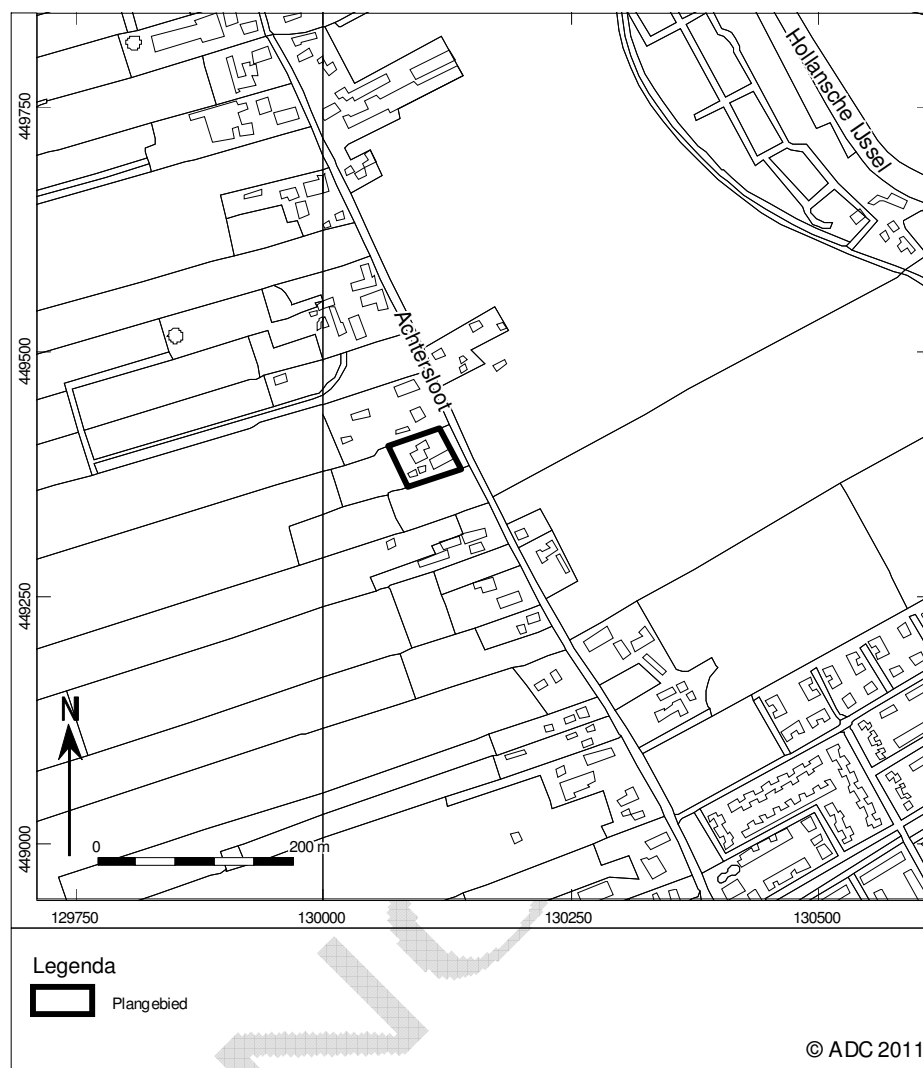
- Afb. 1 Locatie van het plangebied
Afb. 2 Detailkaart van het plangebied
Afb. 3 Situatietekening uit het verkennend milieukundig onderzoek
Afb. 4 Locatie van het plangebied op de Bonnekaart uit 1875
Afb. 5 Locatie van het plangebied op de beleidsadvieskaart van de gemeente IJsselstein
Afb. 6 Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, AMK-terreinen en ARCHIS-meldingen
Afb. 7 Boorpuntenkaart

Tabel 1. Overzicht van de verschillende (pre)historische perioden.

Tabel 2. Archeologische indicatoren en vondsten



Afb. 1 Locatie van het plangebied



Afb. 2 Detailkaart van het plangebied



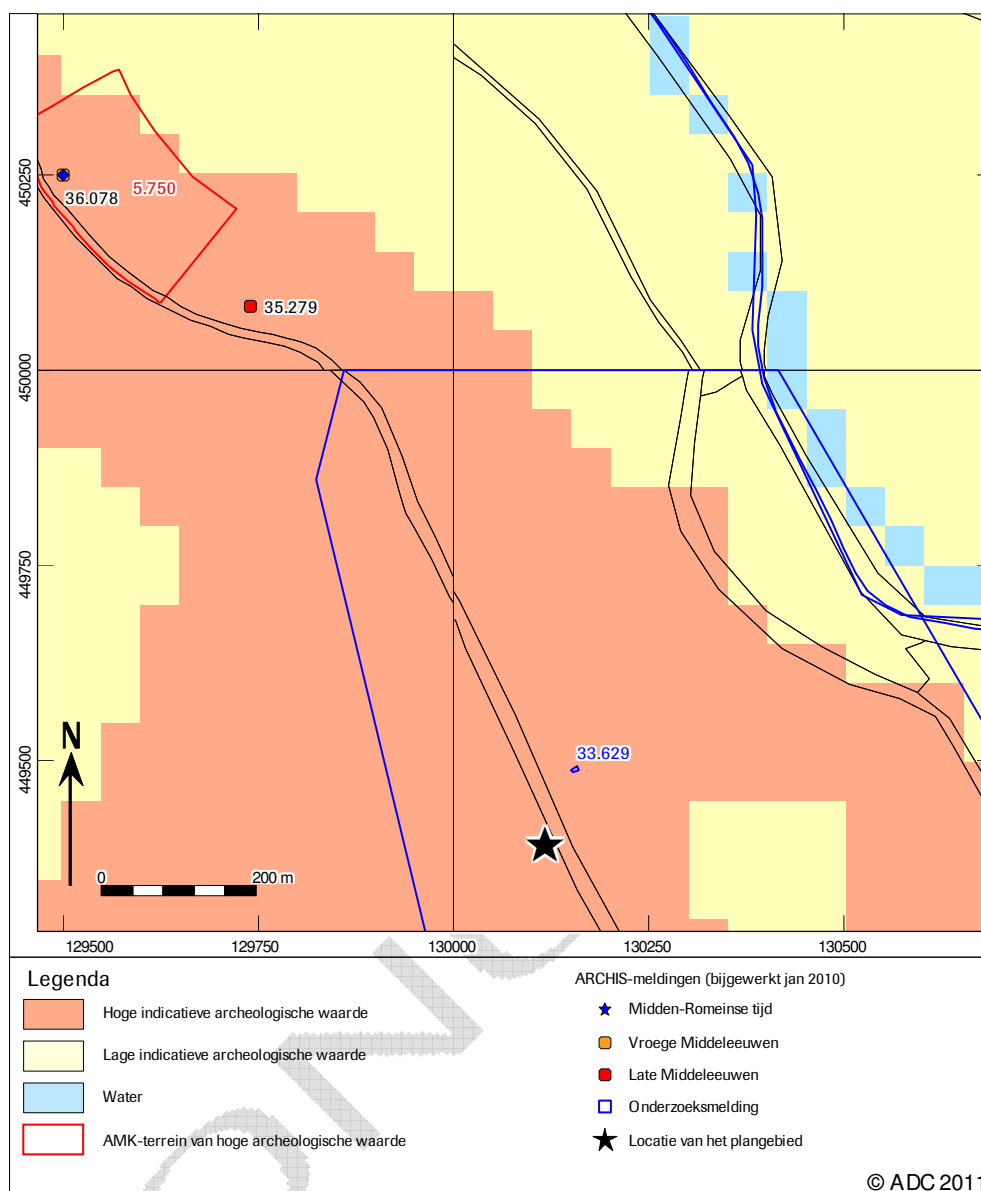
Achtersloot 51 te IJsselstein



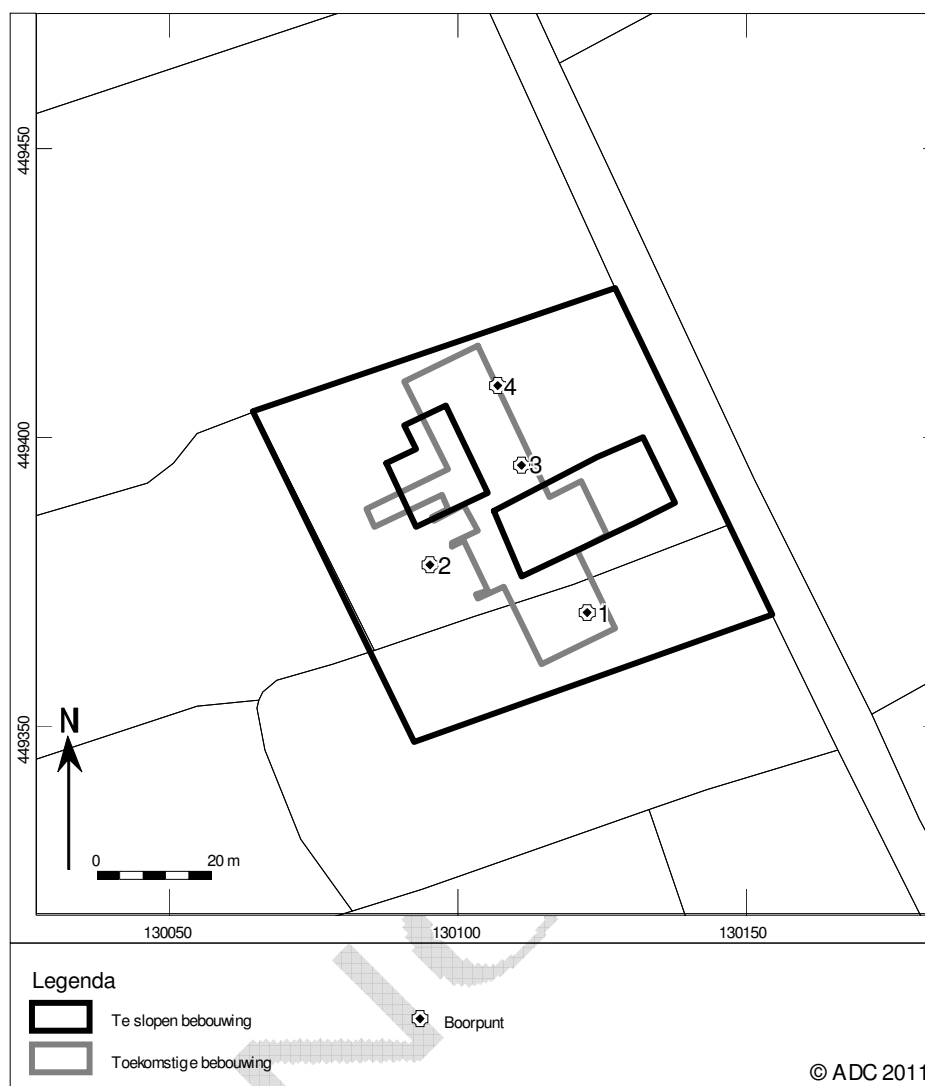
Afb. 4 Locatie van het plangebied op de Bonnekaart uit 1875



Afb. 5 Locatie van het plangebied op de beleidsadvieskaart van de gemeente IJsselstein



Afb. 6 Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, AMK-terreinen en ARCHIS-meldingen



Afb. 7 Boorpuntenkaart

Tabel 2. Archeologische indicatoren en vondsten



Oorsprong	Vondstnummer	Diepte cm-mv	x (mRD)	y (mRD)	Omschrijving	Datering
Boring 3	Geen	50-130	130.111	449.395	fosfaatvlekken en baksteenfragmenten	onbekend
Boring 4	geen	45-80	130.107	449.409	fosfaatvlekken	onbekend

CONCEPT

Bijlage 7

Planschaderisicoanalyse

PLANSCHADERISICOANALYSE

In verband met het beoogde nieuwbouwproject
aan de Achtersloot 51 te IJsselstein

Opdrachtgever:

MOVARES NEDERLAND B.V.
T.a.v. mw. C.A. van der Kooij
Postbus 2855
3500 GW UTRECHT

Uw opdrachtnummer: 223022.110005826

Uw projectnummer: IN172955-M060

PLANSCHADERISICOANALYSE

In verband met het beoogde nieuwbouwproject voor de realisatie van een vrijstaande woning op het perceel Achtersloot 51 te IJsselstein

1. Het formeel wettelijk kader planschade

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden (*Staatsblad* 2008, 227). Hoewel de hierin opgenomen planschaderegeling voornamelijk een verdere codificatie van de bestaande, hoofdzakelijk in de jurisprudentie ontwikkelde planschadepraktijk inhoudt, heeft deze wetswijziging ook belangrijke wijzigingen in de bestaande praktijk gebracht. De twee belangrijkste noviteiten betreffen:

1. de invoering van een zgn. 'normaal maatschappelijk risico', deels uitgewerkt in een forfaitregeling, waardoor nog slechts sprake zal zijn van een 'tegemoetkoming in schade' in plaats van een 'naar billijkheid te bepalen (in beginsel volledige) schadevergoeding', en;
2. de uitbreiding van planschadegrondslagen tot de binnenplanse flexibiliteitsinstrumenten, wat inhoudt dat bepalingen van een planwijziging of een planuitwerking, ontheffingen of nadere eisen in het vervolg zelfstandige grondslagen voor planschade zullen vormen.

In het navolgende is een inhoudelijke weergave gegeven van de wettelijke planschaderegeling (ex Afdeling 6.1 Wro).

1.1 Planschaderegeling Afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening

a) Artikel 6.1 jo. 3.6 lid 1 Wro:

Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van:

- a) een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling inhoudend dat burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het plan te geven regels:
 - a. binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;
 - b. het plan moeten uitwerken;
 - c. van bij het plan aan te geven regels kan worden afgeweken;
 - d. ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen;
- b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis;
- c. een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 Wabo;

op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld (...) onder a, b, c, (...), moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, (...), onherroepelijk is geworden.

b) Artikel 6.2 Wro:

Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- a) van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan 2% van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;

- b) van schade in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;

tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of van de op de onroerende zaak betrekking hebbende regels (m.a.w. geen forfaitaire benadering van het 'nrm' in geval van 'directe' planschade).

- c) Artikel 6.3 Wro:

Met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade betrekken burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval:

- a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak; en
- b. de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

- d) Artikel 6.4 Wro:

Van de indiener van de aanvraag heffen burgemeester en wethouders een recht. Het recht bedraagt € 300, welk bedrag bij verordening van de gemeenteraad met ten hoogste twee derde deel kan worden verhoogd of verlaagd. Burgemeester en wethouders wijzen de indiener van de aanvraag op de verschuldigdheid van het recht en delen hem mee dat het verschuldigde bedrag binnen vier weken na de dag van verzending van de mededeling dient te zijn bijgeschreven op de rekening van de gemeente, dan wel op de aangegeven plaats dient te zijn gestort. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort, verklaren zij de aanvraag niet-ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest. Indien op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, storten burgemeester en wethouders aan de indiener het door hem betaalde recht terug.

- e) Artikel 6.4a Wro:

Voor zover schade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 voor vergoeding in aanmerking zou komen, haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in het bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen dan wel een omgevingsvergunning te verlenen voor een activiteit, anders dan bedoeld in artikel 6.8 of 6.9, kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt. De verzoeker die een overeenkomst als bedoeld in lid 1 heeft gesloten, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 terzake van de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel de verlening van de omgevingsvergunning waarom hij heeft verzocht.

- f) Artikel 6.5 Wro:

Indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 Wro toekennen, vergoeden burgemeester en wethouders daarbij tevens:

- a. de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand;
- b. de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag.

- g) Artikel 6.7 Wro:

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inrichting en behandeling, en nadere regels omtrent de indiening, de motivering en de wijze van beoordeling, van een aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade (thans uitgewerkt in Afdeling

6.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro)). Die regels kunnen de verplichting voor de gemeenteraad (...) inhouden hieromtrent een verordening vast te stellen.

2. Opdracht en doelstelling risicoanalyse

Bij email van 18 februari 2011 en bij schrijven van 1 maart 2011 is door mw. C.A van der Kooij van Movares aan Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur opdracht verleend om een risicoanalyse uit te voeren ten aanzien van mogelijke planschadeclaims als gevolg van een beoogde planologische wijziging. Middels de planologische wijziging wordt het planologisch mogelijk gemaakt om een woning op te richten op het perceel Achtersloot 51 te IJsselstein. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente IJsselstein sectie G nummers 106 en 108.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied en directe omgeving (bron google earth)

2.1 Te beoordelen objecten

In deze analyse zijn de objecten betrokken die direct of nagenoeg direct grenzen aan het nieuwe projectgebied en hiermee mogelijk een confrontatie kunnen vormen. De volgende objecten zullen betrokken worden bij de analyse:

- Achtersloot 51a te IJsselstein;
- Achtersloot 49 te IJsselstein



Figuur 2. Uitsnede Kadastrale kaart met te behandel objecten in de directe omgeving.

Andere objecten in de directe omgeving van het te wijzigen plangebied bevinden zich niet in directe zichtlijnen tot de locatie, of op zo'n afstand van de projectlocatie dat zij zich in ieder geval buiten de mogelijke invloedssfeer van het onderhavige plan bevinden.

2.2 Geraadpleegde stukken

Bij het opstellen van het advies is gebruik gemaakt van de navolgende door opdrachtgever en de gemeente IJsselstein ter beschikking gestelde informatie:

- Bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord en Zuid";
- Overzicht en situeringstekeningen woonhuis, Bunnik projecten;
- Gevelaanzichten en plattegronden woonhuis;
- Luchtfoto's plangebied;
- Kadastrale uittreksels.

2.3 Verantwoording

In deze analyse is getracht om op basis van de door opdrachtgever en de gemeente IJsselstein ter beschikking gestelde informatie inzichtelijk te maken welke objecten in of in de nabije omgeving van het onderhavige plangebied ten gevolge van de voorgestane planologische ontwikkeling mogelijk planschade zullen ondervinden. Gelet op de inwerkingtreding van de planologische wijziging die

benodigd is voor het bouwproject ná de datum van inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) is uitgegaan van de planschaderegeling zoals opgenomen in de artikelen 6.1-6.7 Wro. Voor zover toepasselijk op de ‘nieuwe’ regeling, is hierbij uitgegaan van de huidige stand van de jurisprudentie ten aanzien van artikel 6.1 Wro.

Benadrukt wordt dat indien na inwerkingtreding van de betreffende planologische maatregelen daadwerkelijk aanvragen om planschadevergoeding worden ingediend, een schadebeoordelingscommissie na het horen van belanghebbenden en na aansluitende taxatie tot een ander oordeel kan komen ten aanzien van zowel de mogelijke planschade als de hoogte van de planschadevergoeding. Voorts kan de besluitvorming en eventueel bezwaar en beroep nog tot andere uitkomsten leiden. Deze planschaderisicoanalyse dient dan ook als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden als gevolg van het nieuwe planologische regime kunnen ondervinden.

3. Planvergelijking

Bij de beoordeling van mogelijke planschadeclaims moet worden nagegaan of belanghebbenden ten gevolge van de beoogde planmaatregel in een planologisch nadeliger situatie komen te verkeren, en zo ja, of dit mogelijkserwijs voor hen tot schade zal leiden. Vervolgens komt alleen die planschade voor tegemoetkoming ex artikel 6.1 Wro in aanmerking die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat, en die ook anderszins niet ‘redelijkerwijs’ voor eigen rekening van belanghebbenden behoort te blijven. Onder meer de voorzienbaarheid van de schadeveroorzakende planmaatregel is bepalend voor de vraag of schade (gedeeltelijk) voor eigen rekening behoort te blijven.

3.1 Vergelijking planologische regimes

Bij de beoordeling van mogelijke planschade(claims) moet worden nagegaan of sprake is van een planologische verslechtering c.q. nadeligere positie voor belanghebbenden/omwonenden. Een vergelijking van het geldende planologische regime met de beoogde situatie is hiervoor maatgevend. De betreffende gronden vallen thans onder vigeur van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Noord en Zuid”. Een planologische vergelijking dient gemaakt te worden tussen voornoemde planologische regime en de voorgestane planologische wijziging.

Bij de toetsingscriteria voor vaststelling van planologisch nadeel in de planvergelijking dienen volgens vaste jurisprudentie de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden in aanmerking te worden genomen op grond van het ‘oude’ planologische regime in relatie tot die van het nieuwe regime. Slechts in zeer uitzonderlijke omstandigheden moet van het bovengenoemde uitgangspunt worden afgeweken (ABRvS d.d. 30 maart 2005, zaaknummer 200405136/1). Deze omstandigheden doen zich voor als de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden zeer onwaarschijnlijk dan wel als niet reëel zijn aan te merken (ABRvS d.d. 26 april 2001, BR 2001, 243). De commissie mag bij de maximale invulling uitgaan van de voor de betrokken objecten meest ongunstige invulling, ook als die ongunstigste invulling niet de meest voor de hand liggende is. Ook praktische bezwaren aan de maximale invulling van het ‘oude’ plan staan hieraan niet in de weg (ABRvS d.d. 30 maart 2005, zaaknummer 200405136/1).

Onder de ‘oude’ planschaderegeling ex artikel 49 WRO hield het beginsel van planmaximalisatie tevens in dat objectief begrensde binnenplanse flexibiliteitsbepalingen (o.a. uitwerkingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO en vrijstellingbevoegdheden ex artikel 15 WRO) bij de planverge-

lijking maximaal moesten worden ingevuld. Aan niet verwezenlijkte wijzigings-bevoegdheden ex artikel 11 WRO (op basis van het 'oude' planologische regime) kwam in de planvergelijking geen betekenis toe (ABRS d.d. 12 januari 2005, nr. 200402061/1 inzake de gemeente Zaanstad). Onder de huidige planschaderegeling ex artikel 6.1 en 6.2 (jo. 3.6) Wro vormen de bepalingen van een planwijziging of een planuitwerking, ontheffingen of een nadere eisen echter zelfstandige grondslagen voor planschade. Zolang niet verwezenlijkt, dienen onder de nieuwe Wro binnenplanse flexibiliteitsbepalingen in de planvergelijking dan ook buiten beschouwing gelaten te worden.

Tot slot mogen volgens vaste jurisprudentie de gevolgen van feitelijk gerealiseerde situaties géén rol spelen in deze planvergelijking. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld op de functie van afscherpende beplanting zoals heggen, die vanwege het seizoensgebonden groen karakter en tijdelijke en toevallige wensen van eigenaren niet van invloed mogen zijn op de analyse.

3.2 Normaal maatschappelijk risico

Anders dan de 'oude' regeling ex artikel 49 WRO, gaat de huidige planschaderegeling ex Afdeling 6.1 Wro niet uit van volledige 'vergoeding van planschade', maar van 'tegemoetkoming in planschade'. Er bestaat op grond van artikel 6.1 Wro dan ook geen aanspraak op een vergoeding van de gehele schade ten gevolge van in het artikel genoemde besluiten. Alleen die schade kan worden vergoed welke uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het 'maatschappelijk risico' dat elke burger volgens de wetgever behoort te dragen. Welke schade onder dit normaal maatschappelijk risico moet worden geschaard zal in de rechtspraak nader moeten worden uitgekristalliseerd. De wetgever heeft zich hierover in de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel niet uitgelaten.

Omdat het moeilijk is precieze maatstaven of criteria te geven die bestuur en rechter in staat stellen om te bepalen wanneer sprake is van schade die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico, heeft de wetgever er wel voor gekozen in artikel 6.2 Wro een forfaitregeling op te nemen. Deze houdt in dat een vermindering van de waarde van een onroerende zaak of een vermindering van het betrokken inkomen dat niet uitkomt boven 2% van de waarde van die zaak c.q. dat inkomen in ieder geval niet voor vergoeding ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komt. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kunnen burgemeester en wethouders echter besluiten, gesteund door het advies van een onafhankelijke deskundige, dat ook (een deel van de) schade die (dat) het forfaitaire percentage overstijgt als normaal maatschappelijk risico voor rekening van een aanvrager moet blijven.

Opgemerkt wordt dat deze forfaitregeling uitsluitend betrekking heeft op zogenoemde 'indirecte planschade'. Wanneer een wijziging van het planologische regime de gebruiks- en of bebouwingsmogelijkheden voor het eigen perceel van de aanvrager beperkt, en dit voor de aanvrager een waardedaling van zijn onroerend goed inhoudt (zgn. 'directe planschade'), wordt de forfaitregeling niet toegepast. Uit de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel blijkt echter dat in die gevallen het normale maatschappelijke risico wel bij de bepaling van de hoogte van de schade moet worden betrokken. Gelet op de concrete situatie van het geval kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat een gedeelte van de vastgestelde schade, dat dus ook minder kan zijn dan de in artikel 6.2 Wro bedoelde 2%, voor rekening van de aanvrager dient te blijven.

3.3 Voorzienbaarheid

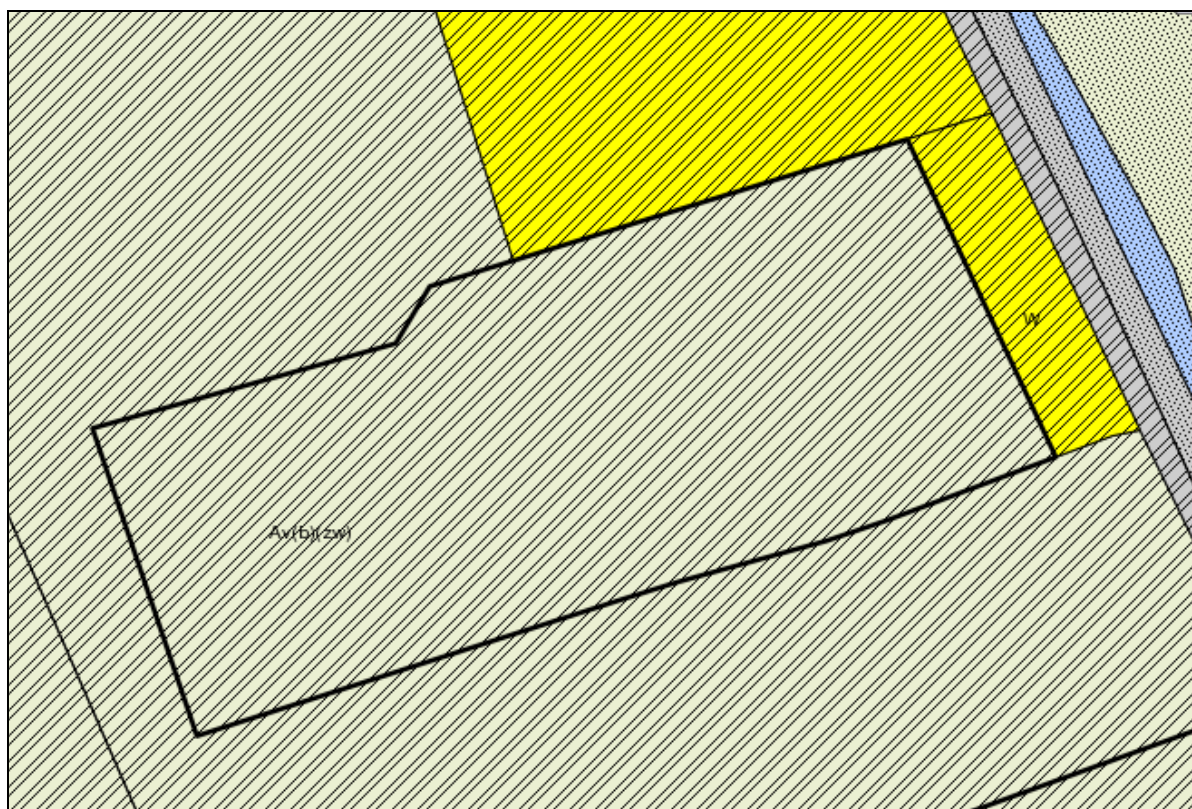
Een benadeelde heeft geen recht op tegemoetkoming in door hem geleden planschade indien deze schade (mede) aan zijn eigen doen of nalaten te wijten is, en voor zover hij door het treffen van redelijke maatregelen deze schade had kunnen voorkomen of beperken. Dit principe is expliciet opgenomen in artikel 6.3 Wro, maar gold ook al onder de oude planschaderegeling ex artikel 49 WRO, en is bekend als het jurisprudentieleerstuk van ‘actieve’ en ‘passieve risicoaanvaarding’ volgens ‘voorzienbaarheid’.

Van ‘actieve risicoaanvaarding’ is sprake wanneer een aanvrager om tegemoetkoming in planschade ten tijde van de aankoop van zijn onroerend goed wist of had kunnen weten dat een bepaalde voor hem ongunstige planologische ontwikkeling zich zou gaan voordoen. Als criterium hiervoor geldt of er voor een ‘redelijk denkend en handelend koper’ op het moment van aankoop aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor hem in ongunstige zin zou veranderen. Indien een dergelijke aanleiding bestond, wordt de koper geacht het risico van de schade te hebben aanvaard, door ondanks de kans op schade tot aankoop van het onroerend goed te zijn overgegaan, en komt hij niet in aanmerking voor tegemoetkoming in geleden planschade, zowel directe als indirecte planschade. Zo is het mogelijk dat een planologische ontwikkeling reeds kon worden afgeleid uit ruimtelijke maatregelen van de gemeente of provincie, zoals bijvoorbeeld een structuurplan, structuurschets of een streekplan. Verder kunnen bij de beoordeling van de voorzienbaarheid van planschade ook omstandigheden gelegen in de omgeving meewegen. Zo is het mogelijk dat een belanghebbende had moeten inzien dat een gebied zich door de structuur of inrichting van de omgeving in het bijzonder leent voor bijvoorbeeld woningbouw. Meest relevant voor het aannemen van voorzienbaarheid zijn volgens vaste jurisprudentie echter op schrift gestelde (beleids)stukken waaruit de nieuwe planologische ontwikkeling reeds kon blijken. Voorzienbaarheid louter en alleen op grond van de inrichting en de structuur van de omgeving (bijv. aanwezigheid in reeds zwaar verstedelijkt gebied) wordt in de regel niet geaccepteerd.

Van ‘passieve’ risicoaanvaarding kan sprake zijn wanneer een eigenaar van een onroerende zaak gedurende lange tijd de op grond van het vigerende planologische regime bestaande gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden onbenut laat, waardoor hij onder omstandigheden geacht wordt het risico te hebben aanvaard dat deze bestaande gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden op den duur als gevolg van een planologische wijziging zouden vervallen. In voorkomend geval dient dan ook beoordeeld te worden of een aanvrager om tegemoetkoming in planschade voldoende concrete pogingen heeft gedaan om de voorheen aanwezige, maar met de betreffende schadeveroorzakende planologische maatregel vervallen gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden daadwerkelijk en tijdig te benutten (O.a. ABRS 1 februari 2000, inzake Van der Wal B.V. en H. van der Wal/gemeente Ferweradeel). Hoelang een benadeelde mag ‘stilzitten’ voordat sprake is van risicoaanvaarding is sterk afhankelijk van de omstandigheden van het geval. In haar uitspraak van 18 januari 2006 (nr. 200502620/1, inzake gemeente Enschede) heeft de Afdeling, gelet op de bijzondere omstandigheden van het geval, een periode van slechts elf maanden stilzitten reeds voldoende geacht om passieve risicoaanvaarding aan te nemen.

4. Vigerend planologische regime: bestemmingsplan “Landelijk gebied Noord en Zuid”

Het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Noord en Zuid” is op 11 januari 2002 vastgesteld door de gemeenteraad en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 februari 2003, waarna het bestemmingsplan op 17 april 2003 inwerking getreden en in januari 2004 onherroepelijk is geworden.



Figuur 3. Uitsnede plankaart bestemmingsplan “Landelijk Gebied Noord en Zuid”

Met het bestemmingsplan zijn de gronden van het onderhavige plangebied grotendeels aangewezen voor “Agrarische doeleinden” en voor een deels als “Woondoeleinden”.

In het navolgende zijn de voor onderhavige planologische vergelijking relevante gebruiks- en bouw-mogelijkheden van deze bestemming weergegeven.

4.1 De bestemming “Agrarische doeleinden” (Artikel 2 en 16)

Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden in de vorm van grondgebonden veehouderij met ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderij.

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen ten dienste van de bestemming en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht. Binnen het bouwvlak mag geen woning worden opgericht.

De gebouwen mogen een maximale goot- en bouwhoogte verkrijgen van 5 en 10 meter. Tevens mogen binnen het bouwvlak nog silo's tot 12 meter hoog en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot 3 meter hoog worden opgericht. Tot slot mogen op deze gronden nog terrein afscheidingen tot 2 meter hoog worden opgericht.

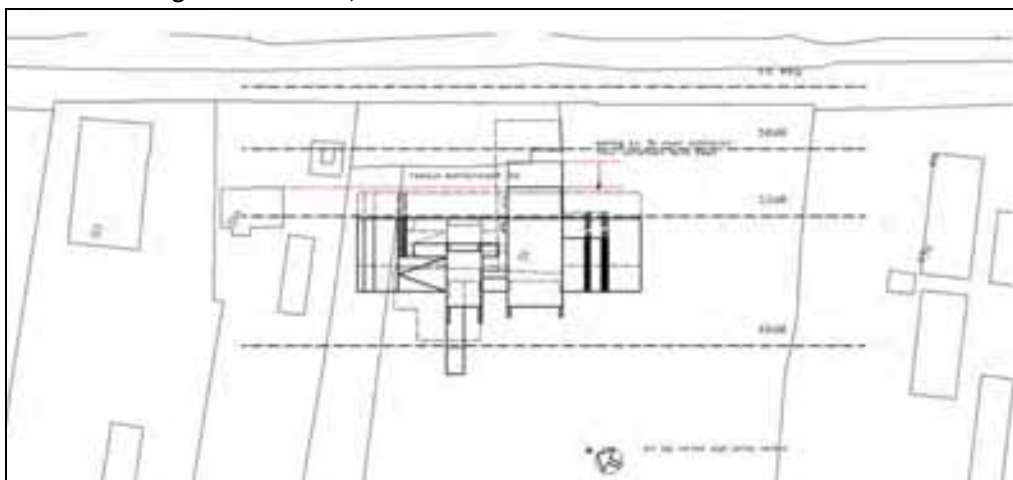
4.2 De bestemming "Woondoeleinden" (Artikel 3)

Deze gronden zijn bestemd voor woondoeleinden. Op deze gronden mogen worden gebouwd woningen met bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op de gronden mag 1 woning worden gebouwd met een maximale inhoud van circa 600 m³ met een maximale goot- en bouwhoogte van circa 6 en 10 meter. Bijgebouwen mogen een maximale oppervlakte hebben van 50 m² met een maximale goot- en bouwhoogte tot 3 en 6 meter. Terreinafscheidingen mogen een hoogte hebben van maximaal 2 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen een hoogte hebben tot 3 meter.

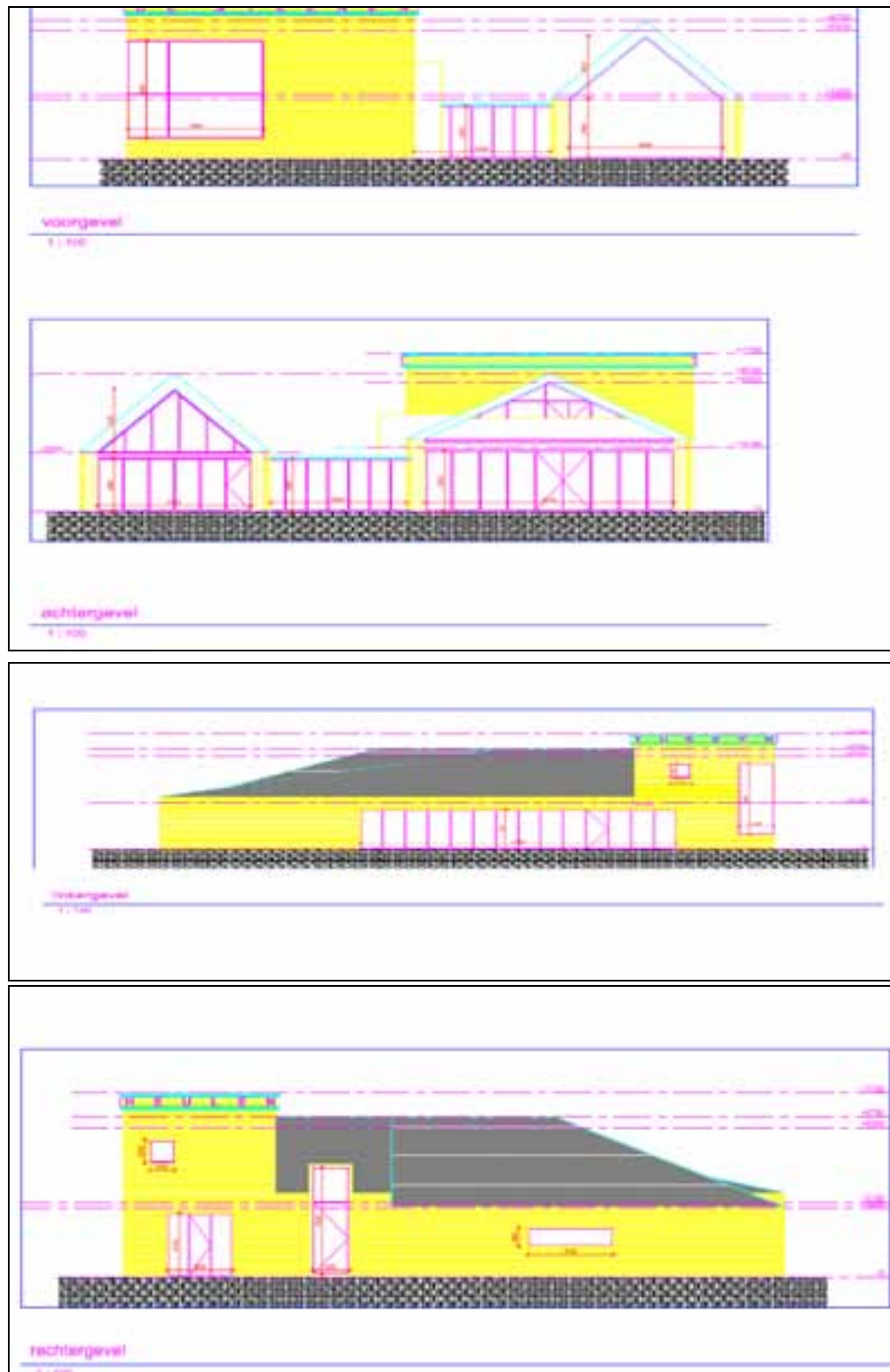
5. Toekomstige (nieuwe) planologische regime; bouw woning

Het project voorziet in de realisatie van een vrijstaande woning op het perceel plaatselijk bekend als Achtersloot 51 te IJsselstein. De woning wordt geprojecteerd aan westzijde van de straat Achtersloot en is gelegen tussen het perceel plaatselijk bekend als Achtersloot 51 a en het perceel Achtersloot 49 / 49a. De thans bestaande bebouwing op het plangebied zal worden geamoveerd.

Momenteel is er een schets van de vrijstaande woning en de situering van de nieuwe woning bekend. Indien het project planologisch wordt mogelijk gemaakt zullen de gronden van het plangebied deels de bestemming "Wonen" krijgen. Door opdrachtgever is een indicatieve grens aangegeven die ter hoogte van het perceel Achtersloot 51a zal komen te liggen. Het totale plangebied betreft een oppervlakte van circa 3500 m². De bebouwde oppervlakte bedraagt circa 1000 m². De voorgevel van de woning komt op circa 19,4 meter vanaf de as van de weg Achtersloot te liggen. De woning bestaat aan de voorzijde ten noorden uit deels een punt dak en ten zuiden uit een platdak met een maximale hoogte tot respectievelijk circa 6,7 en 7,7 meter. De rechtergevel bestaat uit deels een hellend dak en deels een platdak. Aan de linkerzijde zal een bijgebouw worden opgericht tot een maximale hoogte van circa 6,7 meter.



Figuur 4. Situatietekening bouwplan, inrichting bouwperceel.



Figuur 5 gevelaanzichten bouwplan

6. Beoordeling schadegevoelige objecten

Zoals reeds opgemerkt is de vraag aan de orde of de eigenaren van de in deze analyse betrokken objecten als gevolg van de voorgenomen planologische maatregel in een planologisch nadeliger positie zullen komen te verkeren, met een waardeverminderend effect op het bij hen in eigendom zijnde onroerend goed. Vervolgens komt alleen die planschade voor tegemoetkoming in aanmerking die het normale maatschappelijke risico te boven gaat, en die 'redelijkerwijs' niet voor eigen rekening van aanvragers behoort te blijven. Onder meer de voorzienbaarheid van een wijziging in het planologische regime is bepalend voor de vraag of schade (gedeeltelijk) voor eigen rekening behoort te blijven.

In deze analyse worden de onder punt 2 genoemde schadegevoelige objecten betrokken. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat voor woonobjecten onder meer de volgende factoren kunnen leiden tot een planologische verslechtering en daarmee een mogelijke aanspraak op tegemoetkoming in planschade:

- uitzichtbeperking;
- verminderde dag- en zonlichttoetreding;
- intensivering woon- en leefomgeving;
- privacyvermindering;
- wijziging verkeerssituatie/parkeren;
- verminderde ligging c.q. situeringswaarde;
- etc.

6.1 Algemene planvergelijking

Krachtens het vigerende regime hebben de gronden van het perceel Achtersloot 51 grotendeels de bestemming 'Agrarisch doeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden in de vorm van grondgebonden veehouderij met ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderij. Op deze gronden is een bouwvlak gelegen (circa 5.500 m²). Binnen dit bouwvlak mogen gebouwen worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte tot respectievelijk 5 en 10 meter. Tevens mogen op deze gronden nog bouwwerken geen gebouwen zijnde tot 3 meter hoog worden opgericht. Het gehele bouwvlak mag worden bebouwd. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen ten dienste van de bestemming. Een kleiner gedeelte van het plangebied is bestemd voor 'woondoeleinden'. Op deze gronden is een bouwvlak gelegen (circa 600 m²) waarbinnen één woning mag worden gebouwd met een maximale inhoud van circa 600 m³ en met een maximale goot- en bouwhoogte van circa 6 en 10 meter. Bijgebouwen mogen een maximale oppervlakte hebben van 50 m² met een maximale goot- en bouwhoogte tot 3 en 6 meter. Terreinafscheidingen mogen een hoogte hebben van maximaal 2 meter en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen een hoogte hebben tot 3 meter. Opdrachtgever is voornemens om op de onderhavige gronden een vrijstaande woning op te richten. Hiervoor dient een planologische wijziging plaats te vinden. Het bouwperceel voor woondoeleinden zal gesitueerd worden tussen de bestaande woning op het perceel Achtersloot 51a en de bestaande woning op het perceel Achtersloot 49. Uitgaande van de thans geldende voorschriften zal het gebruik van de gronden grotendeels wijzigen.

6.2 Bebouwingsmogelijkheden

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn verschillende woningen gelegen. Het betreft voor onderhavige analyse relevant de objecten Achtersloot 51a en 49. Deze objecten zijn ten noorden

en zuiden van de plangebied gesitueerd. Het object Achtersloot 51a is met de voorzijde op de weg Achtersloot geprojecteerd en heeft zijdelings uitzicht op het plangebied. Het woonobject Achtersloot 49 is tevens zijdelings georiënteerd op het plangebied.

De op te richten nieuwe woning staat grotendeels geprojecteerd op gronden die thans de bestemming 'Agrarisch doeleinden' heeft. Onder het vigerende bestemmingsplan is het toegestaan om, binnen de grenzen van het bestaande agrarisch bouwvlak gebouwen op te richten ten dienste van een grondgebonden veehouderij. Binnen dit bouwvlak mogen gebouwen worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte tot respectievelijk 5 en 10 meter. Uitgaande van de maximale invulling van de bebouwingsmogelijkheden kunnen op deze gronden (rekening houdende met de beperking van milieuregelgeving, waardoor er bijvoorbeeld geen stal met koeien of varkens ter plaatse kan worden opgericht) o.a. veldschuren voor de opslag van hooi, een schuilgelegenheid voor vee, een stallingsruimte voor tractoren en maaimachines, een ruwvoersilo etc. worden opgericht tot een maximale hoogte tot 10 meter. Deze gebouwen zijn passend binnen de bestemmingsdoeleinde en kunnen in de nabijheid van woningen worden opgericht. Tevens kunnen op deze gronden ook nog andere bouwwerken tot 3 meter hoog worden opgericht. De overige gronden van het plangebied zijn bestemd voor woondoeleinden. Op deze gronden mag thans al een woning van maximaal 600 m³ tot 10 meter hoog worden opgericht met een bijgebouw van 50 m² tot 6 meter hoog. Vanaf de woning Achtersloot 51a is de afstand ten zuiden tot aan de gronden waar de beoogde nieuwe woning geprojecteerd is circa 15 meter. De woning Achtersloot 49 ligt op een kortste afstand van circa 45 meter van de nieuwe woning. Zoals reeds opgemerkt kunnen onderhavige objecten Achtersloot 51a en 49 al geconfronteerd worden met bebouwing tot 10 meter hoog op de gronden waar thans de nieuwe woning wordt geprojecteerd. Gelet op de maximale invulling van bouwmogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan is de commissie dan ook niet van oordeel dat het **uitzicht** voor onderhavige woningen zal worden aangetast door het nieuwbouwplan. De nieuwe bebouwing verkrijgt immers niet een grotere hoogte en bouwmassa dan thans al planologisch gezien qua bouw mogelijk maximaal mogelijk is. Tevens konden de woningen al geconfronteerd worden met al een woonhuis op een deel van de gronden van het plangebied. Gelet op het voorgaande acht de commissie dan ook enige aantasting van de uitzichtmogelijkheden voor onderhavige woningen niet aannemelijk. Van enige beperking van **dag- en zonlicht toetreding** c.q. een toename van schaduwwerking kan voor de onderhavige woningen, gelet op de thans bestaande bouwmogelijkheden dan ook geen sprake van zijn. Ten aanzien van de **situering** van de in deze analyse betrokken objecten merkt de commissie het volgende op. De woningen in de omgeving van het plangebied zijn deels vrijstaande woningen op gronden met deels een woonbestemming en op deels agrarische gronden. De woningen worden thans al ingesloten door woningen en bedrijfsgebouwen ten behoeve van agrarische doeleinden. Hierdoor hebben de onderhavige woningen in de omgeving van het plangebied al een enigszins ingesloten karakter. Als gevolg van de gewenste planologische wijziging en in het verlengde hiervan de bouw van een vrijstaande woning, wijzigt dit karakter niet. Immers, vorenvermelde woningen zijn nog steeds gelegen in een bebouwde omgeving met aan verschillende zijden op korte afstand woningen. Tevens is de commissie niet van mening dat door de situering van de nieuwe woning enige omliggende agrarische bedrijven aan de Achtersloot in de exploitatie en uitbreidingsmogelijkheden beperkt zal worden door het nieuwbouwplan. Dit gelet op de ligging van al bestaande omliggende woonpercelen waardoor deze al reeds beperkt kunnen worden op grond van het vigerende regime. Hierbij merkt de commissie op dat de ligging van de onderhavige woningen in de nieuwe situatie zal verbeteren, daar de ligging naast en nabij een woonbestemming als positiever kan worden bestempeld dan de ligging naast een agrarisch bouwperceel.

6.3 Gebruiksmogelijkheden

De gronden waarop opdrachtgever een vrijstaand woonhuis heeft geprojecteerd, zijn thans bestemd voor grotendeels agrarische doeleinden in de vorm van grondgebonden veehouderij en voor een deel voor woondoeleinden. Daar een groot deel van de gronden die thans een agrarische bestemming hebben worden gewijzigd in woondoeleinden zal er een wijziging van het gebruik plaats vinden. De gewenste ontwikkeling van opdrachtgever heeft dan ook deels een functiewijziging tot gevolg. De planologische wijziging brengt met zich mee dat binnen de grenzen van het plangebied een vrijstaande woning gerealiseerd kan worden op gronden die thans grotendeels bestemd zijn ten behoeve van agrarische doeleinden in de vorm van grondgebonden veehouderij. Ondanks dat er een functiewijziging dient plaats te vinden zijn de bouw mogelijkheden binnen het plangebied niet toegenomen. Onderzocht dient te worden of de gebruikswijziging ook kan leiden tot een **intensivering** van de gronden van het plangebied. De commissie is echter niet van mening dat de gronden van het plangebied zullen intensiveren. Een gedeelte van de gronden van het plangebied is thans al bestemd voor woondoeleinden en vanuit agrarische grondgebruik ten behoeve van de grondgebonden veehouderij kan gelet op de maximale invulling van de gebruiksmogelijkheden al een behoorlijk intensief gebruik uitgaan. Ten aanzien van de woningen Achtersloot 51a en 49 wordt opgemerkt dat de bewoners van deze woningen onder het oude regime al geconfronteerd konden worden met permanente inkijk vanuit een woning en met inkijk door agrarische medewerkers vanuit de bedrijfsgebouwen en vanaf het gebruik van de agrarische gronden. Thans worden de bewoners geconfronteerd met een groot woonhuis waar vanuit de zijgevel gelet op de gevelopeningen en bijbehorende tuin/terras permanente inkijk kan ontstaan. Van woningbouw is het redelijkerwijs aannemelijk dat deze een intensief gebruik van de gronden met zich brengt. Immers, zijn woningen bestemd om gedurende de gehele dag gebruikt te worden. Weliswaar op het ene moment intensiever dan op het andere moment, maar gemiddeld gezien is er sprake van een relatief intensief gebruik. Gelet op het voorgaande is de commissie dan ook van mening dat de bewoners, nu de nieuwe woning ter hoogte van de te beoordelen woningen Achtersloot 51a en 49 wordt geprojecteerd, met iets meer permanente **inkijk** geconfronteerd kunnen worden dan thans onder het vigerend bestemmingsplan op die gronden reeds mogelijk was. Dit betreft overigens een zeer beperkte toename van permanente inkijk daar onderhavige woningen al met inkijk konden worden geconfronteerd gelet op het vigerend gebruik van de gronden van het plangebied en al omgeven zijn door bestaande woningen aan de Achtersloot, waardoor zij ook al met inkijk worden geconfronteerd. Een mogelijke toename van **hinder van geluid** door de gebruikswijziging acht de commissie niet aannemelijk, dit gelet op het maximale gebruik van de agrarische gronden waardoor al behoorlijk veel geluidshinder aanwezig kan zijn. Ten aanzien van de **verkeer- en parkeerhinder** wordt het volgende opgemerkt. De aard van de Achtersloot, zijnde een doorgaande weg, brengt reeds al een aanzienlijk aantal verkeerbewegingen met zich mee. De commissie acht het niet reëel dat met de realisatie van een woning aan de Achtersloot er sprake zal zijn van een exponentiële toename van het aantal verkeerbewegingen. Hierdoor is een planologisch nadelige wijziging ten aanzien van het verkeer als direct gevolg van het onderhavige bouwplan niet te verwachten. Nu het plan het bovendien mogelijk maakt dat op eigen terrein geparkeerd kan worden is het eveneens niet aannemelijk dat de parkeersituatie aan de Achtersloot verdergaand nadelig zal wijzigen. Bovendien was het onder het vigerend plan al mogelijk om op een gedeelte van de gronden van het plangebied een woning te realiseren.

6.4 Conclusie

Ten aanzien van de woonobjecten Achtersloot 51a en 49 te IJsselstein dient te worden geconcludeerd dat als gevolg van de planologische wijziging er sprake zal zijn van een zeer beperkt planologisch nadeel. Het planologisch nadeel komt neer op een zeer beperkt nadelige situatie ten aanzien van de privacy. Gelet op de bouw- en gebruiksmogelijkheden onder het oude regime en hetgeen mogelijk wordt gemaakt onder het nieuwe planologische regime dient dan ook geconcludeerd te worden dat gelet op de zeer beperkte aard van het geconstateerde planologisch nadeel op voorhand met zekerheid kan worden gesteld dat het hieruit voor de betreffende woningeigenaren voortvloeiende financiële nadeel (waardevermindering woningen) het wettelijk forfaitair vastgestelde minimale 'normaal maatschappelijk risico' (d.i. een waarde vermindering < 2%) in ieder geval niet te boven zal gaan.

7. Voorzienbaarheid

Naast de planologisch vergelijking dient tevens beoordeeld te worden of schade geheel of gedeeltelijk voor vergoeding ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komt, of dat de schade wegens voorzienbaarheid geheel of gedeeltelijk voor eigen rekening en risico van de eigenaar van de onroerende zaak dient te blijven. Nu in de vooruitgevoerde planvergelijking voor geen van de beoordeelde objecten zodanig planologisch nadeel is vastgesteld, dat dit voor de eigenaren daarvan kan leiden tot mogelijk voor tegemoetkoming ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komende planschade, komt Kenniscentrum niet toe aan de beoordeling van de voorzienbaarheid van de voorgestane ontwikkeling. Bovendien is als direct gevolg van de conclusie geen waardebepaling van de schadegevoelige objecten benodigd.

8. Advies en conclusie

Het voorgaande overwegende wordt de kans op verwezenlijking van voor tegemoetkoming ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komende planschade, als gevolg van de beoogde planologische wijziging zoals in de onderhavige risicoanalyse beoordeeld, nihil geacht. Dit houdt in dat voor zover de voorgestane planologische wijziging voor de eigenaren van de in deze risicoanalyse betrokken woonobjecten al als planologisch enigszins nadelig kan worden beschouwd, het hieruit voor hen voortvloeiende financiële nadeel, het wettelijk forfaitair minimale 'normaal maatschappelijk risico' (d.i. een waardevermindering < 2%) in ieder geval niet te boven zal gaan.

Assen, 5 april 2011

Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur

De schadebeoordelingscommissie,
Mw. mr. L.A. Vos, senior jurist
Mw. mr. A.T.S. Neutel, senior jurist

Namens deze

mr. L.A. Vos

Op de diensten van Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur zijn de 'Algemene voorwaarden Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur b.v.' van toepassing

Bijlage 8

Principe welstandsadvies Welstandscommissie

Aan het gemeentebestuur van IJsselstein
Postbus 26
3400 AA IJSSELSTEIN

Datum : 7-2-2011
Dossiernummer : IJS09-0028-E5
Gemeentenummer : - / M. Visser
Betreft : principe welstandsadvies
sloop boerderij en opr. woonboerderij/bijgebouw
Achtersloot 51
IJSSELSTEIN UT

Geacht college,

In aansluiting op ons schrijven d.d. 15 december 2010 berichten wij u hierbij het volgende:

plantoelichting

Tijdens de vergadering heeft opnieuw overleg plaatsgehad met de architecten, de opdrachtgever en de stedenbouwkundige.

Daarbij is door middel van een computervisualisatie meer inzicht gegeven in de relatie met de omgeving. Ook wordt hiermee duidelijk hoe het plan zich verhoudt tot de huidige situatie met de boerderij.

Vervolgens zijn de architecten nader ingegaan op de vormgeving. Het voorste blok heeft een beëindiging gekregen in de vorm van een band verticaal metselwerk opgesloten tussen uitspringende lijsten in een lichtere kleur. Op deze band wordt een tekst aangebracht. Verder zijn enkele alternatieve uitwerkingen van het voorste gedeelte getoond. De conclusie is dat de opzet met het grote hoekraam verreweg de voorkeur heeft van de architecten en de opdrachtgever. Door de witte omlijsting in de negge achterwege te laten ontstaat een minder groot contrast ten opzichte van de bakstenen gevel. Naar aanleiding van het gesprek wordt tijdens de vergadering ook een variant gemaakt met een vlakke gevel.

advies

De visualisatie heeft laten zien dat het huis qua korrelgrootte en schaal niet uit de toon valt ten opzichte van de bestaande, omliggende bebouwing langs de Achtersloot.

De vorm en lengte-breedte-hoogteverhoudingen zijn naar mening van de commissie overtuigend als vertaling van de huidige T-huisboerderij. Verder ziet in zij in de gewijzigde lijst een markante beëindiging van het voorhuis.

Bij het ontwerp met een groot hoekraam is - als de pui verdiept in de gevel ligt - sprake van een soort hap uit het volume. Daardoor lijkt het blok zich overhoeks en dus niet parallel aan de weg te oriënteren. Juist dit overhoekse gebaar zorgt voor een grootschaliger indruk van het gebouw en daarmee voor een contrasterend element ten opzichte van de omgeving. Daardoor roept dit onderdeel associaties op die niet direct aan een woonhuis doen denken. Deze ingreep blijft naar mening van de commissie bezwaarlijk.

vlakke gevel:

Een gevel met in het vlak liggende ramen daarentegen kan zo worden vormgegeven dat het volume niet wordt aangetast. Evengoed kan dan het hoekraam worden gemaakt dat van binnenuit met het

(blad 2, IJSSELSTEIN UT Achtersloot 51 , IJS09-0028-E5, 2-2-2011)

oog op de ruimtelijkheid en het uitzicht gewenst is.

Het op die manier robuuster geworden volume geeft in de visualisatie ten opzichte van de variant met terugliggend glas een overtuigender beeld: ingetogen maar ook intrigerend/spannend. Van belang is een zodanige uitwerking en materiaalkeuze dat de vlakwerking van het glas en het steenoppervlak wordt versterkt. Ook het verschil tussen voor- en achterhuis wordt hiermee groter en de woonfunctie krijgt meer nadruk. Het concept zou door een verfijnde strakke en vlakke detaillering en een zorgvuldige aansluiting van de vloerrand moeten worden versterkt. Als dat effect kan worden bereikt en mits het plan verder met zorg en op een passende wijze wordt uitgewerkt dan kan de commissie **instemmen** met het ontwerp.

Wij wijzen u er op dat dit een **principe welstandsadvies** en dus nog geen definitief welstandsadvies betreft. Wij verzoeken u bij de vervolgaanvraag en/of de definitieve bouwaanvraag te verwijzen naar bovengenoemd kenmerk.

Namens de commissie,

ir. R.P.C. Hendriks, secretaris.

ir. A. Tom, directeur

Bijlage 9

Principebesluit college B&W

Beleid en Strategie

postadres Postbus 26, 3400 AA IJsselstein

De heer W.F.M. Bunnik
Achtersloot 68
3401 NX IJSSELSTEIN

bezoekadres
Overtoom 1
3401 BK IJsselstein

t 030 6861611
f 030 6884350
e info@ijsselstein.nl

betreft Principebesluit Achtersloot 51

uw kenmerk
uw brief van
behandeld door G.M. Knol

ons kenmerk 2010/40136
doorkiesnummer 030 6861829

datum 31 JAN. 2011
Blad 1 van 1
bijlagen 1

Geachte heer en mevrouw Bunnik,

Op 25 januari 2011 hebben wij besloten in principe mee te werken aan het saneren en vergroten van de woning aan de Achtersloot 51.

Om definitief mee te kunnen werken verzoeken wij u een uitgewerkt bouwplan en een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende digitale stukken en onderzoeken in te dienen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Hieruit moet blijken dat het plan realiseerbaar is en er moet aangetoond worden dat voldaan wordt aan de door ons gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden treft u aan in de bijlage.

Daarnaast is ook een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk. Wij dragen zorg voor het aanleveren van de informatie richting de raad, maar kunnen niet garanderen dat de raad besluit conform ons advies.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen of informatie kunt u terecht bij mevr. M. Knol, bereikbaar via m.knol@ijsselstein.nl of op 030-6861829.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN IJSSELSTEIN,
de secretaris, de burgemeester,



J. van Delden



drs. P.C. van den Brink

datum

Ons kenmerk 2010/40136

Blad 2 van 2

Voorwaarden medewerking Achtersloot 51

- a. er moet sprake zijn van algehele bedrijfsbeëindiging;
- b. er moet sprake zijn van sloop van alle bedrijfsbebouwing;
- c. er wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing gesloopt;
- d. een zorgvuldige landschappelijke inpassing is vereist;
- e. bestaande agrarische bedrijven mogen door het realiseren van de (burger) woningen niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering;
- f. als de gemeente het wenselijk acht naar aanleiding van de prerisicoanalyse, wordt er een planschadeovereenkomst gesloten;
- g. alle stukken voor het doorlopen van de procedure moeten aangeleverd worden (bouwplan, ruimtelijke onderbouwing, digitale stukken volgens RO Standaarden) en akkoord worden bevonden door de gemeente. Voor de ruimtelijke onderbouwing zijn vooral de onderdelen milieu, geluid en archeologie van belang;
- h. Een positief advies van de provincie;
- i. Een positief advies van Hdsr (Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden)
- j. Een positief advies van de welstandscommissie.
- k. Een positief stedenbouwkundig advies

