

Gemeente IJsselstein

Eerste partiële herziening bestemmingsplan IJsselstein Zuid Oost, Kruiswijk



Hoofdvestiging Egbert Kruiswijk Vleesproducten aan de Kamerlingh Onneslaan 18, IJsselstein.

IDN NL.IMRO.0353.201202BpKruiswijk-On01

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	12 maart 2013	2e concept
Voorontwerp	5 juli 2013	1 ^e versie
Ontwerp	18 oktober 2013	2 ^e versie
Vastgesteld		

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
www.introview.nl

Toelichting

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid.....	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)	7
2.1.2	AMvB Ruimte (2011)	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.2.1	Provinciale Structuurvisie 2013-2028	8
2.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2012	9
2.3	Regionaal structuurplan 2005-2015(RSP)	9
2.4	Gemeentelijk beleid.....	10
2.4.1	Toekomstvisie 2025.....	10
2.4.2	Economisch beleid.....	11
2.4.3	Parkeerbeleid.....	11
2.5	Conclusie	11
3.	Planbeschrijving.....	13
3.1	Bestaande situatie plangebied en omgeving.....	13
3.2	Nieuwe situatie.....	13
3.3	Duurzaamheid.....	15
3.4	Verkeer en parkeren	16
4.	Milieu en overige aspecten	19
4.1	Milieu.....	19
4.1.1	Besluit m.e.r.....	19
4.1.2	Milieuozonering.....	19
4.1.3	Geluid	20
4.1.4	Bodem	20
4.1.5	Luchtkwaliteit	21
4.1.6	Externe veiligheid	22
4.2	Waterparagraaf	24
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.3.1	Bureauonderzoek en inventariserende veldonderzoek archeologie uitbreiding vleesverwerking	28
4.3.2	Bureauonderzoek en inventariserende veldonderzoek archeologie slachterij	29
4.4	Flora en fauna	29
4.4.1	Natuurtoets	30
4.5	Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	31
4.5.1	Kabels en leidingen	31
5.	Juridische planbeschrijving	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Verbeelding	33
5.3	Regels	33
5.3.1	Inleidende regels	33
5.3.2	Bestemmingsregels	33
5.3.3	Algemene regels.....	34
5.3.4	Overgangs- en slotregels.....	35
5.4	Handhaving bestemmingsplan	35
6.	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	37
	Bijlagen	39

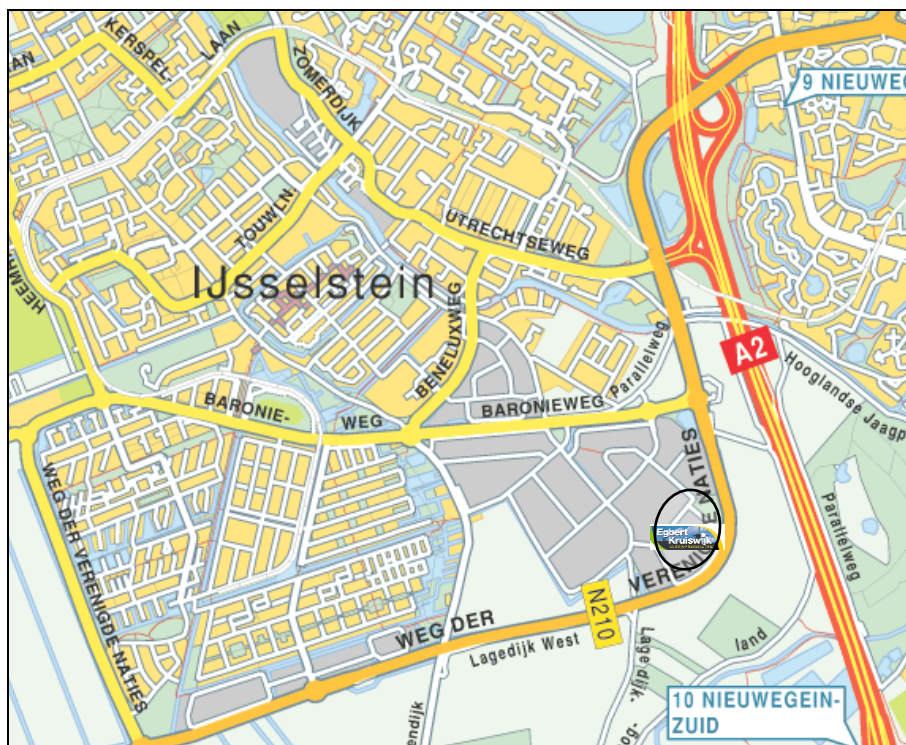
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Egbert Kruiswijk Vleesproducten B.V. is vanaf 2005 gevestigd aan de Kamerlingh Onneslaan 18 in IJsselstein. Het bedrijf is gespecialiseerd in de productie van varkensvleesproducten (waaronder ook biologisch varkensvlees) volgens de hoogste kwaliteitstandaarden met een eigen slachterij. Door de steeds uitbreidende vraag van afnemers in binnen- en buitenland naar duurzaam, diervriendelijk en bewust varkensvlees heeft Egbert Kruiswijk Vleesproducten diverse stromen varkensvlees in haar assortiment. Om de continuïteit van het bedrijf op een bedrijfseconomisch verantwoorde wijze te kunnen blijven exploiteren is een uitbreiding noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van IJsselstein op het bedrijventerrein Over Oudland. Via de Baronieweg is de Provincialeweg N210 en de rijksweg A2 bereikbaar. In figuur 1 is het plangebied met omgeving weergegeven.



Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak ABRvS
Bestemmingsplan "Zuid Oost"	2 juli 2009	4 mei 2010

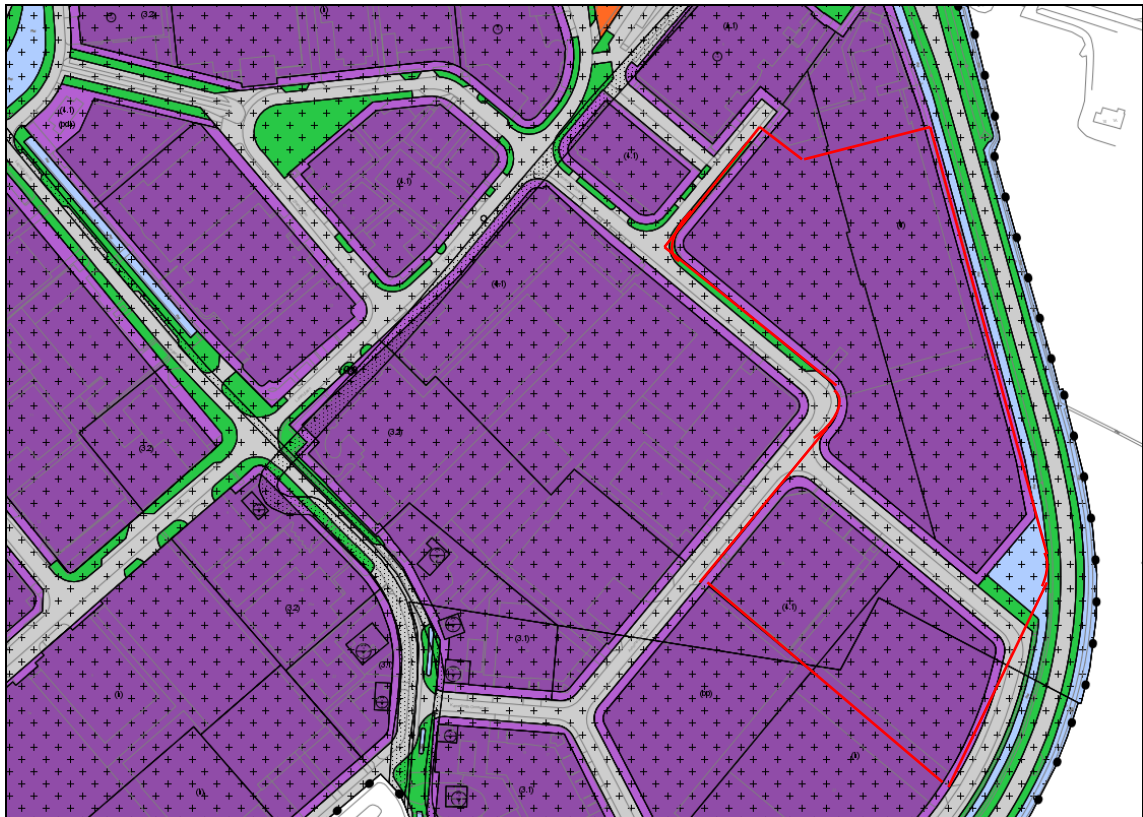
Bestemming gronden

In het bestemmingsplan heeft het bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'Bedrijf', waarin bedrijven zijn toegestaan tot en met milieucategorie 4.1 (figuur 2). Gebouwen zijn binnen het bouwvlak mogelijk met een bouwhoogte van maximaal 12 meter. Deze bouwhoogte mag tot 15 meter met maximaal 30% van het bouwvlak worden overschreden tot een maximum van

3.000m². Het bebouwingspercentage bedraagt minimaal 70% en maximaal 90%. Burgemeester en wethouders kunnen bedrijven met ontheffing onder voorwaarden toestaan in één hogere milieucategorie. De wegen zijn als 'Verkeer' bestemd. De randen hebben de aanduiding 'Groen'. Een klein gedeelte heeft de bestemming 'Water', welke bestemming overigens niet is gerealiseerd.

De planontwikkeling is met de volgende onderdelen in strijd:

- de bouwhoogte van de nieuwe bedrijfsbebouwing wordt maximaal 14 meter;
- een corridor boven de weg over de Kamerlingh Onneslaan tussen twee bedrijfsvestigingen in niet toegestaan op grond van de bestemming 'Verkeer';
- plaatsing van twee schoorstenen met een bouwhoogte van 25 meter is niet toegestaan;
- op de bestemming 'Water' is geen bebouwing toegestaan.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Zuid Oost (plangebied met rode omlijning).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de omgevingsaspecten, zoals een milieuparagraaf, archeologie en de watertoets. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Het zesde hoofdstuk is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Ruimte heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke orderingsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basismatregelen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er een regionale vraag is naar een bepaalde ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

2.1.2 AMvB Ruimte (2011)

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (afgekort Wro) op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Sinds 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. Het Rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het Rijk de beschikking over het instrument Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan de AMvB aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies zoals natuur in de ecologische hoofdstructuur (EHS) of met het vrijwaren van functies, bijvoorbeeld kapitaalintensieve functies in gebieden waar rivierverruiming noodzakelijk is.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de Nota Ruimte, alsmede uit de PKB, Ruimte voor de Rivier, PKB Derde Nota Waddenzee, de PKB Structuurschema Militaire Terreinen (SMT2) en de PKB Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR). Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is op 30 december 2011 in werking getreden. De ministeriële regeling die bij dit besluit treedt tegelijkertijd in werking.

Conclusie

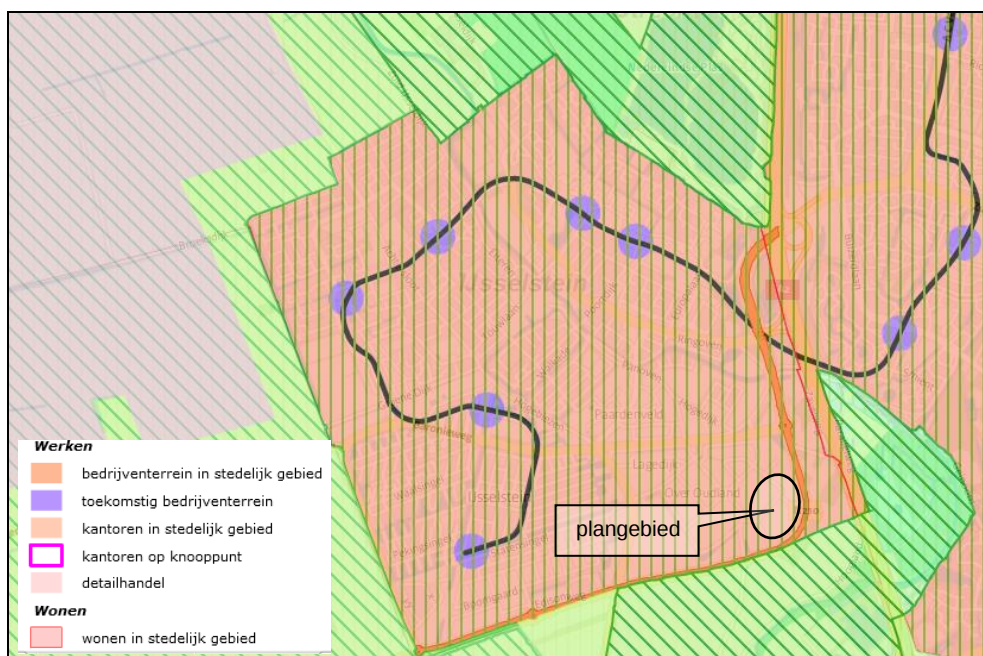
Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid en de AMvB. Het betreft een (her)ontwikkelingslocatie in het binnenstedelijk gebied gebaseerd op de 'SER-ladder', zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit sluit aan bij het principe van de ladder voor verstedelijking. Er zijn met deze planontwikkeling geen rijksbelangen gemoeid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013-2028

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) vastgesteld. In de PRS legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode 2013-2028 vast. Gemeenten kunnen binnen dit beleid onder meer woningen bouwen, natuur aanleggen, bedrijven huisvesten of recreatievoorzieningen ontwikkelen. Het nieuwe ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

De nieuw vastgestelde visie heeft geen consequenties voor onderhavige planontwikkeling, waarin het plangebied is aangeduid als 'bedrijventerrein in stedelijk gebied'. Een uitsnede van de nieuwe plankaart is opgenomen in figuur 3.



Figuur 3: Uitsnede plankaart Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling, waarin zorgvuldig ruimtegebruik in een hoog vaandel staat. Zo wordt bijvoorbeeld parkeren op het dak van de nieuwbouw mogelijk gemaakt.

De plannen zijn in overeenstemming met de nieuwe Provinciale Structuurvisie. Er zijn geen strijdigheden met de Provinciale belangen.

2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2012

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2012 vastgesteld. Deze verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. De verordening bevat geen bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Het bedrijventerrein, waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld is op grond van artikel 3.3, lid 1 aangewezen als 'Stedelijk gebied'. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming, zodat er geen strijdigheid is met het provinciaal belang.

Conclusie

Het plangebied is aangeduid als 'Stedelijk gebied' voor bedrijventerreinen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van een bedrijf op een bestaand bedrijventerrein. Mitsdien is het bestemmingsplan in overeenstemming met de provinciale belangen.

2.3 Regionaal structuurplan 2005-2015(RSP)

IJsselstein is één van de tien deelgemeenten van de Bestuursregio Utrecht (BRU). De gezamenlijke visie op de ontwikkeling van regio is opgenomen in het Regionaal Structuurplan voor de periode 2005-2015 met een doorkijk naar 2030. Het Regionaal structuurplan is op 21 december 2005 vastgesteld door het algemeen bestuur van het Bestuur Regio Utrecht.

In het RSP staan de regionale ambities en opgaven. Op basis hiervan zijn de hoofdlijnen voor het ruimtelijke beleid vastgesteld. Voor Werken is het behoud en verdere ontwikkeling van de werkgelegenheid van groot belang voor het economisch functioneren. De groei van het aantal arbeidsplaatsen wordt regionaal gezien voor een groot deel bepaald door de groei van de bestaande werkgelegenheid. De regio wil aansluiting zoeken bij de positionering/ligging van de regio in de Randstad. Dat wil zeggen dat er vooral aandacht moet worden geschonken aan de zogeheten binnenring van de Randstad. In het Utrechtse deel van de Randstad wordt deze gevormd door de verkeersas A2.

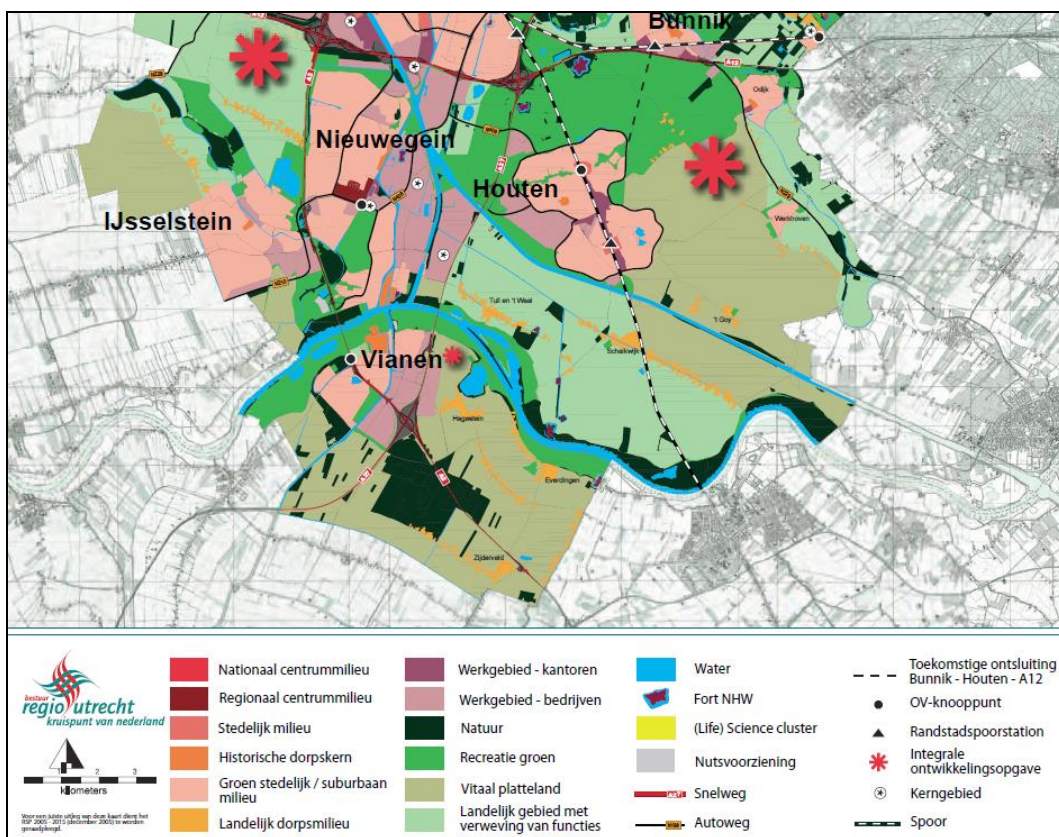
De regio gaat ervan uit dat de geplande en in ontwikkeling zijnde bedrijventerreinen (in totaal ca 420 ha) voldoende ruimte bieden om aan de vraag te voldoen (ca. 400 ha en 28 ha specifiek watergebonden bedrijvigheid). De volgende uitgangspunten worden onder andere gehanteerd, die verder worden uitgewerkt in het regionale vestigingsbeleid:

- Ontwikkeling van kantoren en bedrijven op locaties die vanuit bereikbaarheid voordelig zijn en waar ontsluitende infrastructuur aanwezig is, hebben in principe de voorkeur. Bij de uiteindelijke afweging kunnen ook andere aspecten die het Utrechtse profiel en de ambities bepalen een rol spelen.
- Bedrijven die gebaat zijn bij met name een goede bereikbaarheid en in mindere mate bij de nabijheid van De Uithof, vestigen zich bij voorkeur op en nabij de (inter-)nationale knooppunten Utrecht Centrum en Leidsche Rijn (in geval van intensieve werkgelegenheid) en langs de economische ontwikkelingsassen A2 en A12 (bij extensieve bedrijvigheid).

In het Uitvoeringscontract van 24 april 2007 is opgenomen dat het bedrijventerrein Over Oudland bijdraagt aan de ruimtelijke ontwikkeling van de Utrechtse regio. Op de plankaart is het gebied aangeduid als 'Werkgebied - bedrijventerrein' (figuur 4). Dit betreft monofunctioneel werkmilieu met industrie, (groot)handel en transport.

Conclusie

De planontwikkeling betreft een uitwerking van het Uitvoeringscontract RSP. Dit bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming.



Figuur 4: Uitsnede plankaart Regionaal Structuurplan 2005-2015.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Toekomstvisie 2025

De Toekomstvisie 2025: IJsselstein Dichtbij is op 21 januari 2010 vastgesteld. Deze visie is opgesteld om richting te kunnen geven aan het keerpunt in de geschiedenis waarin de gemeente IJsselstein zich bevindt. Na jaren van planmatige en fysieke groei (waaronder de realisatie van Over Oudland), heeft IJsselstein een omvang en regionale verzorgingsfunctie bereikt die een voldoende basis is om op voort te borduren en kwalitatief verder uit te werken. Deze richting vertaalt zich in een viertal doelen die voor IJsselstein Dichtbij 2025 zijn geformuleerd:

- Een vitale samenleving van bewoners en ondernemers: dit doel heeft betrekking op de verbondenheid van IJsselsteiners met elkaar. De gemeente wil deze kwaliteit van de stad behouden omdat het zorgt voor een gezonde samenleving.
- Herkenbare historische en ruimtelijke structuren: de gemeente IJsselstein wilt de kenmerkende historie van de stad en het groene buitengebied voor 2025 verder versterken. De gemeente richt zich daarbij op versterking van de ruimtelijke structuur waarbij de historie en het groen meer tot uitdrukking komen als beeldbepalend voor de stad.
- Dichtbij groen en de stedelijke omgeving: de bevolking van de gemeente IJsselstein is sterk gericht op het groene gebied de Lopikerwaard. IJsselstein hoort vooral bij het Groene Hart en samenwerking met nabije gemeenten is hierbij belangrijk. Door deze samenwerking liggen er kansen om meerwaarde te creëren in het regionale voorzieningenaanbod.
- Een duurzame samenleving en duurzame omgeving: in 2025 wil de gemeente IJsselstein koploper zijn als het gaat om duurzaamheid. De gemeente geeft op drie manieren invulling aan het begrip duurzaamheid. Het krijgt een plek in het sociale beleid, de fysieke inrichting van de stad en de lokale economie.

Conclusie

De planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Toekomstvisie, omdat Op de plankaart bij de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Bedrijventerrein'.

2.4.2 Economisch beleid

Contouren nota voor een economisch beleid (2008)

De Contouren nota voor een economisch beleid (2008) is opgesteld om invulling te geven aan een heldere strategie voor de economische ontwikkeling van de gemeente IJsselstein. Enerzijds geeft de nota inzicht in de huidige stand van zaken en de factoren die daarop direct van invloed zijn. Anderzijds geeft de nota richting aan de economische ontwikkeling van IJsselstein, door het voorleggen van een integraal afwegingskader voor het economische beleid en een (meerjarig) actieprogramma.

Met de nota zet de gemeente IJsselstein in op vitaliteit, aantrekkelijkheid en leefbaarheid. Dit wordt geambieerd door de bestaande kwaliteiten van de stad te versterken. Aan de hand van de bestaande kwaliteiten zijn drie kernkwaliteiten opgesteld:

- het goed functionerend bedrijfsleven (waaronder ook detailhandel);
- de centrale strategische ligging in Nederland en aan de A2;
- het aantrekkelijke woon- en leefklimaat.

Met het economisch beleid tot 2018 richt IJsselstein zich op behoud en bovenal versterking (betere benutting) van deze drie kernkwaliteiten die in de nota staan uitgewerkt. De stimulering van de stedelijke economie kent evenwel haar grenzen. Deze grenzen worden onder meer gevormd door de beschikbare ruimte, de gewenste ruimtelijke kwaliteit, het milieu, de arbeidsmarkt en de bereikbaarheid. Door rekening te houden met de grenzen wordt de economische ontwikkeling van de stad op een verantwoorde wijze ingezet.

Economisch beleidsplan 'IJsselstein in Balans'

Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad het economisch beleidsplan 'IJsselstein in Balans' vastgesteld. Dit beleidskader is gericht op het stimuleren van de economische ontwikkeling van IJsselstein. Het beleidsplan is gebaseerd op drie belangrijke hoofduitgangspunten: behoud en versterking bestaande bedrijfsleven, beter benutten van de strategische ligging van IJsselstein en het stimuleren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

In het uitvoeringsprogramma worden deze uitgangspunten omgezet in concrete maatregelen onder andere gericht op de verbetering van de communicatie en dienstverlening aan ondernemers, veiligheid en een betere profilering van IJsselstein als vestigingslocatie.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de uitbreiding van bedrijven mogelijk op het bedrijventerrein Over Oudland waarmee extra werkgelegenheid is gemoeid. Deze ontwikkeling levert een bijdrage aan de drie genoemde kernkwaliteiten.

2.4.3 Parkeerbeleid

Het Parkeerbeleidsplan IJsselstein (2007) is gericht op het inzichtelijk maken van de strategische keuzes voor de komende jaren. Het parkeerbeleid is hiermee een leidraad voor de manier waarop de komende jaren parkeervraagstukken worden behandeld. Het parkeren op eigen terrein moet worden gestimuleerd. Door middel van koopovereenkomsten met kettingbeding en het selectief omgaan met het afgeven van omgevingsvergunningen kan het gebruik van parkeergelegenheid op eigen terrein worden bevorderd.

Conclusie

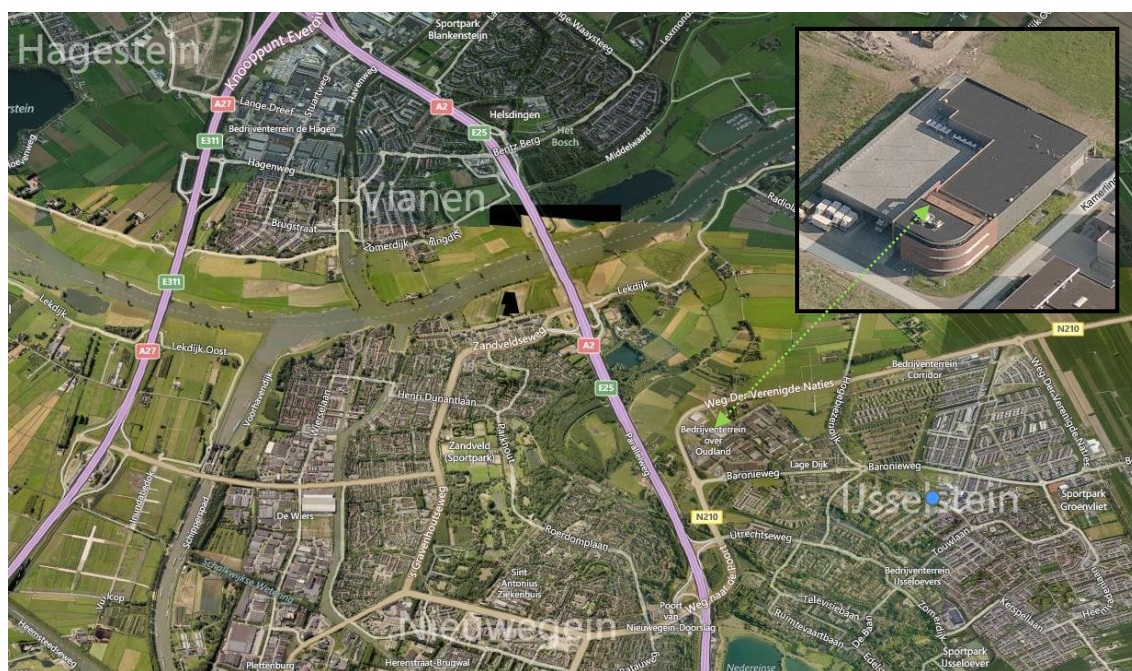
Het parkeren van de uitbreiding van bedrijven vindt op eigen terrein, waarbij de parkeernormen van de ASVV2012 en het gemeentelijk parkeerbeleid worden nagekomen.

2.5 Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijksbeleid. Het betreft immers een (her)ontwikkelingslocatie, waarbij rekening is gehouden met de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen.

De planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie, omdat sprake is van uitbreiding van bedrijven op een bestaand bedrijventerrein binnen de rode contour met een uitstekende ontsluiting op het rijkswegennet. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot de voorgestane functie en locatiekeuze.

De gevraagde bedrijfsontwikkelingen passen binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid zoals is vastgelegd in de Structuurvisie en de Nota economisch beleid.



Luchtfoto omgeving plangebied (bron: Bing maps).

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie plangebied en omgeving

Het bedrijventerrein Over Oudland is bestemd als grootschalig bedrijventerrein voor middelzware en zwaardere vormen van bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4 (categorie 5 indien gelijkwaardig aan 4) en met name voor productiebedrijven en VAL (Value Added Logistics). Over Oudland eerste fase is gerealiseerd. Op dit terrein treft men middelzware bedrijvigheid aan: groothandel, productie, etc. Over Oudland tweede fase is bijna afgerond. Dit terrein is geschikt voor zwaardere bedrijvigheid.

In het plangebied (tweede fase) van dit bestemmingsplan zijn twee grote bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Egbert Kruiswijk Vleesproducten B.V. is gevestigd aan de Kamerlingh Onneslaan 18, IJsselstein. In het bedrijfsgebouw aan de Newtonstraat 2 was tot voor kort de Terberg Groep gevestigd (thans Kamerlingh Onnesweg 3, 5 en 7). Een bedrijf dat zich specifiek richt op het werkgebied van voertuig (truck) productie, voertuig (truck) aanpassingen en speciale projecten. Een gedeelte van de bedrijfsbebouwing en het buitenterrein wordt nu verhuurd aan derden. Het overige plangebied is nog in gebruik als grasland om te kunnen worden uitgegeven voor vestiging van nieuwe c.q. uitbreiding van bestaande bedrijven. Een situatieschets is opgenomen in figuur 5.



Toekomstige uitbreiding Vleesverwerking.



Bedrijfsgebouw van voorheen Terberg.



Toekomstige uitbreiding slachterij vanaf parkeer-dak van Egbert Kruiswijk vleesproducten B.V.

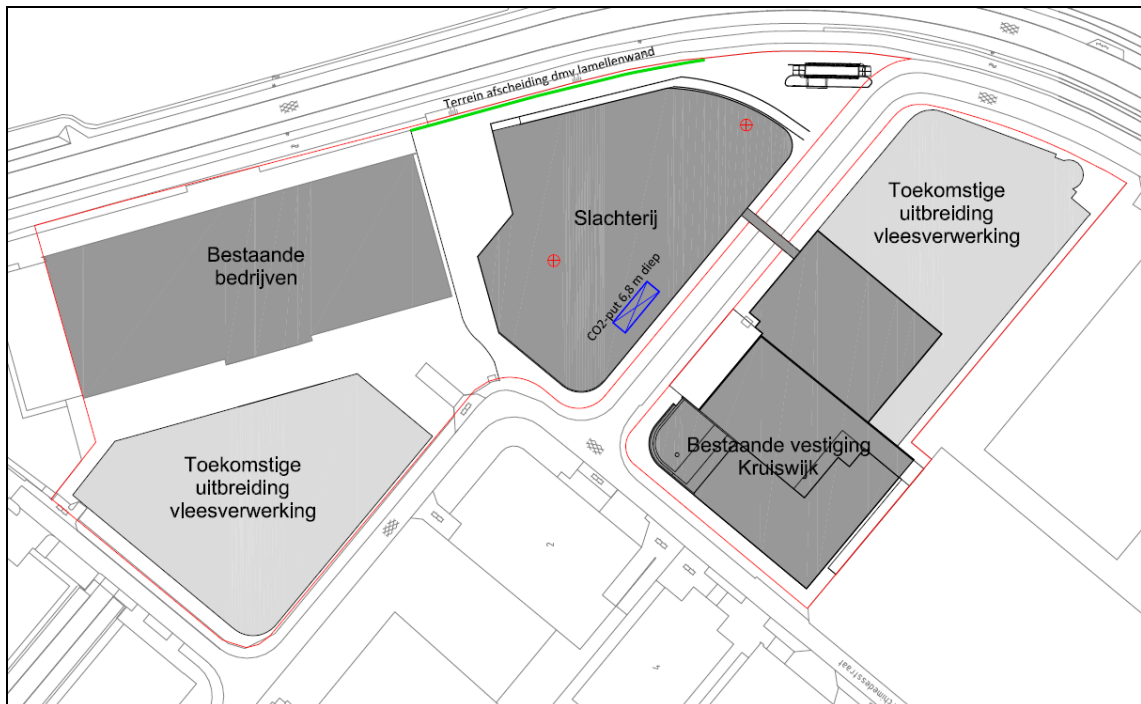


Links het bestaande bedrijf van Egbert Kruiswijk.

3.2 Nieuwe situatie

Ten noordwesten van de bestaande vestiging van Egbert Kruiswijk Vleesproducten B.V. wordt een nieuwe slachterij opgericht. Later wordt ten noordwesten van het bedrijf een uitbreiding van de vleesverwerkingsfabriek gerealiseerd. De hoofdgebouwen krijgen een bouwhoogte van maximaal 14 meter tot 15,4 meter (inclusief 10% afwijking op grond van de algemene afwijkingsregels). Hierin bevindt zich tevens een darmwasserij als onderdeel van de totale bedrijfsvoering. In de nieuwe fabriek wordt een beperkte slaap- en verblijfsgelegenheid mogelijk gemaakt voor chauffeurs en personeel van het volcontinue bedrijf. Tussen de slachterij en de bestaande vestiging wordt een corridor over de weg gerealiseerd, zodat beide

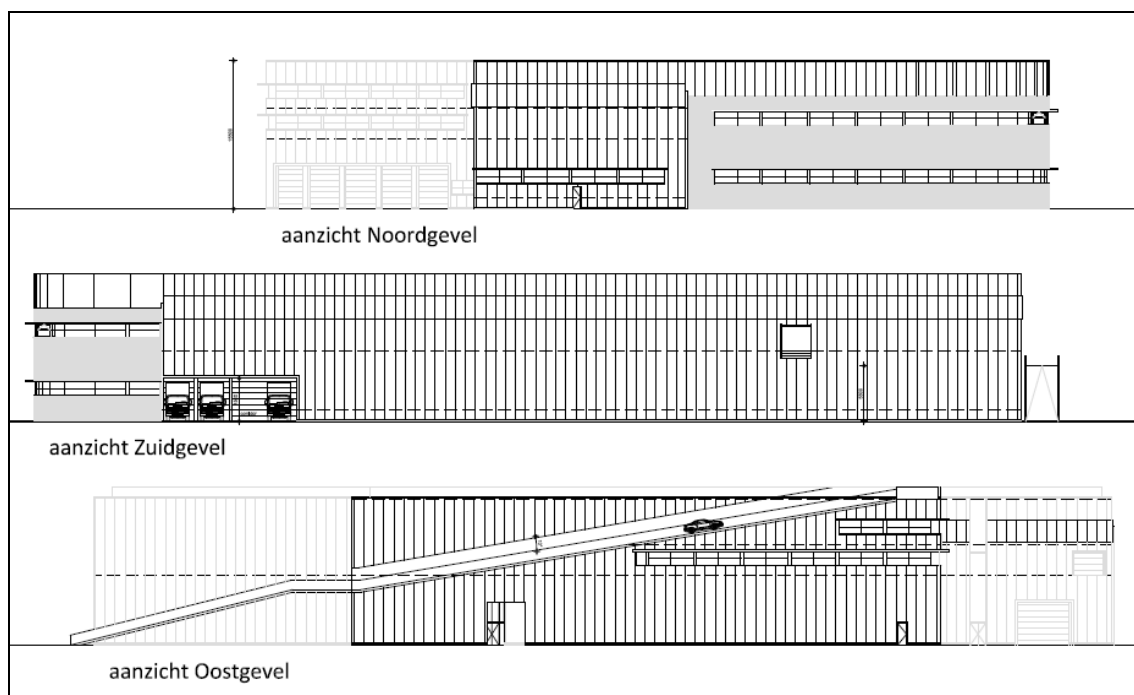
bedrijfsonderdelen zonder hindernissen bereikbaar is. De corridor ligt op minimaal 5 meter boven de weg en heeft een breedte van maximaal 4 meter. Ten oosten van het bestaande bedrijfsgebouw (van voorheen Terberg) is een toekomstige uitbreiding van de vleesverwerking, tweede fase voorzien. In figuur 5 is één en ander verduidelijkt.



Figuur 5: plangebied met aanduiding nieuwbouwlocaties.

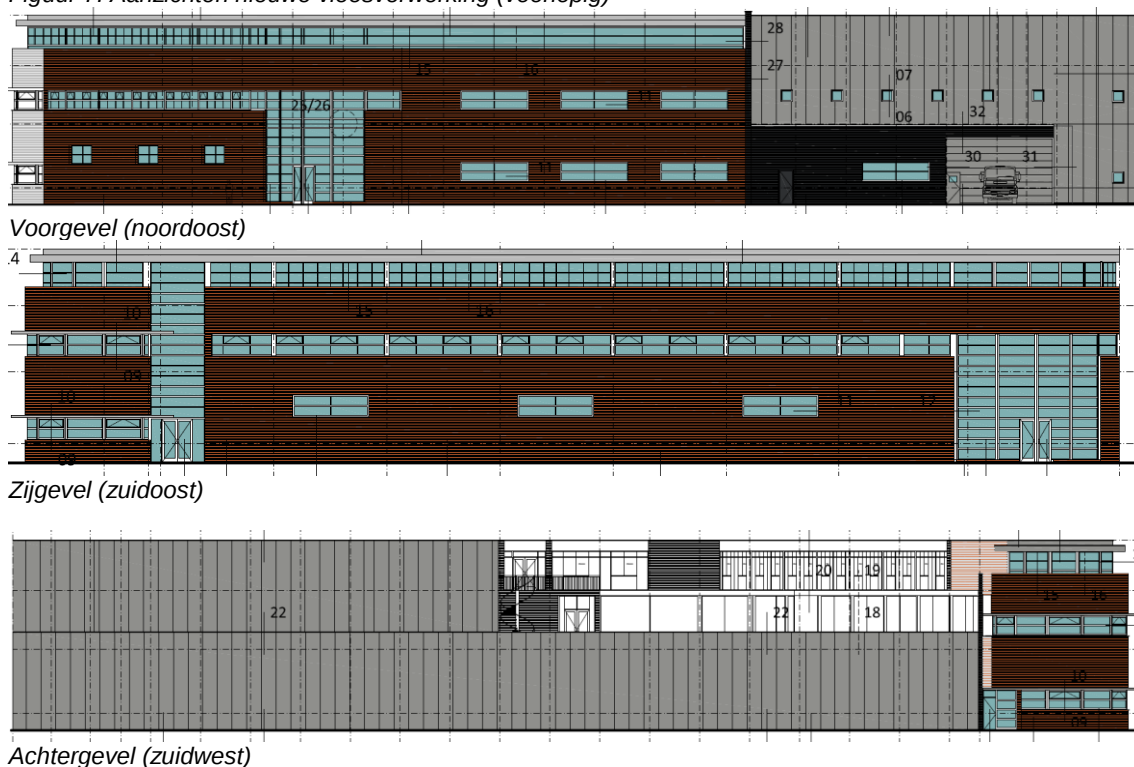
Vrachtwagens met veevervoer kunnen vanaf de zuidzijde van de slachterij het binnenterrein oprijden. Langs de Weg der Verenigde Naties worden circa 3 opstelplaatsen aangelegd. De veewagens worden gelost in vier afgesloten dockshelters. Twee schoorstenen van 25 meter zijn noodzakelijk voor afvoer van gassen ten behoeve van de slachterij. Deze zijn aangeduid in figuur 5. Voorts is de mogelijkheid opgenomen voor het plaatsen van twee schoorstenen bij de vleesverwerking om te kunnen voldoen aan milieueisen. Gevelaanzichten van de slachterij zijn opgenomen in figuur 6. In figuur 7 zijn impressietekeningen opgenomen van de toekomstige uitbreiding van de vleesverwerking.

Momenteel werken circa 180 werknemers bij Egbert Kruiswijk Vleesproducten BV. De uitbreiding van de slachterij (100 extra banen) en vleesverwerking (120 extra banen) geeft een impuls aan de werkgelegenheid, omdat hiermee totaal circa 220 nieuwe banen worden gecreëerd, zodat het totaal aantal personeelsleden 400 gaat bedragen. De parkeerfaciliteiten worden gerealiseerd op een parkeerdek van de nieuwbouw. In totaal wordt voorzien in 197 parkeerplaatsen boven de slachterij. Voor de uitbreiding van de vleesverwerking wordt later een bouwplan ontwikkeld met circa 75 tot 80 parkeerplaatsen. De bedrijven zijn ingedeeld in milieucategorie 4.2.



Figuur 6: Aanzichten slachterij, met aan de oostzijde de hellingbaan naar het parkeerdek.

Figuur 7: Aanzichten nieuwe vleesverwerking (voorlopig)



3.3 Duurzaamheid

De uitvoering van nieuwbouw zal plaatsvinden overeenkomstig alle vaste en kostenneutrale maatregelen en tenminste 30% van de variabele (niet-kostenneutrale) maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen – Utiliteitsbouw en Nieuwbouw woningen.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het bedrijventerrein Over Oudland wordt ontsloten vanaf de Baronieweg. Via deze weg is de Provincialeweg N210 en de rijksweg A2 bereikbaar. De bedrijven in het plangebied liggen aan de Kamerlingh Onneslaan, Newtonstraat en Archimedesstraat. Op de wegen geldt een snelheid van 50 km/uur.

Entree bedrijventerrein.



Kamerlingh Onneslaan ter hoogte van geplande slachterij.



Archimedesstraat. Rechts bestaande vestiging Egbert Kruiswijk. Op achtergrond Terberg.



Parkeerdek op bestaand bedrijfsgebouw.

Parkeren en verkeersproductie

Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Bij het berekenen van de parkeernorm is uitgegaan van de ASVV 2012 en het parkeerbeleidsplan IJsselstein (2007). In tabel 3.1 zijn de parkeernormen opgenomen.

Tabel 3.1: Parkeerkencijfers ASVV 2012

Functies	Norm parkeerplaats rest bebouwde kom	Norm bestemmingsplan	oppervlakte nieuwbouw	Aantal parkeerplaatsen
<i>Bedrijven (zeer sterk stedelijk)*</i>				
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief **	1,1 - 1,6 per 100 m ²	1,1 per 100 m ² 1,1 per 100 m ²	8.850 m ² (slachterij) 4.950 m ² (vlees-verwerking)	98 pp 55 pp
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief **	0,4 - 0,9 per 100 m ²	1,0 per 100 m ²	9.900 m ² (opslag/magazijn)	99 pp
Kantoor (zonder baliefunctie)	0,9 - 1,4 per 100 m ²	1,2 per 100 m ²	750 m ² (nieuwbouw)	9 pp
Totaal				261 pp

* centrum

** exclusief vrachtwagen parkeren.

Op basis van het voorgenomen programma komt de parkeerbehoefte voor personeel van de varkensslachterij en uitbreiding vleesverwerking op afgerond 261 parkeerplaatsen. Dit aantal kan op het parkeerdek van de slachterij worden aangelegd. De parkeerbehoefte voor de slachterij wordt gerealiseerd door in totaal 197 parkeerplaatsen aan te leggen op een

Figuur 8: Het parkeerdek op de slachterij voorziet in 197 parkeerplaatsen.

4. Milieu en overige aspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van onderhavige planontwikkelingen.

4.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn de M.E.R., milieuzonering, geluid (wegverkeers- en industrielawaai), bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 Besluit m.e.r.

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.3, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein), maar de omvang een oppervlakte heeft van minder dan 75 ha, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In het onderhavige geval is sprake van een bestaand bedrijventerrein. Een herziening van het bestemmingsplan is voornamelijk nodig om een grotere bouwhoogte van de hoofdgebouwen mogelijk te maken. In de hierna volgende paragrafen wordt aangetoond dat 'belangrijke nadelige gevolgen' voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Gesteld kan derhalve worden dat deze functiewijziging geen significante effecten heeft op het milieu. Een nadere analyse in een MER beoordeling (overeenkomstig Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' opgenomen criteria) is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

De planontwikkeling heeft geen significante effecten op het milieu.

4.1.2 Milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met

overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Het plangebied zelf maakt onderdeel uit van een bedrijventerrein. Bovendien is het gebied langs een gebiedsontsluitingsweg gelegen. Het ten zuiden van de Weg der Verenigde Naties gelegen buitengebied kan worden aangemerkt als rustig buitengebied. Het oostelijk gelegen gebied (ten westen van rijksweg A2) wordt overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan Zuid Oost als gemengd gebied beschouwd. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.1 vermeld.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke bestaande woningen relevant kunnen zijn voor de geplande uitbreiding van het bedrijventerrein met de gevraagde nieuwbouwontwikkelingen. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandnormen op basis van de VNG-richtlijn voor gemengd gebied, uitgaande van een bedrijf in milieucategorie 4.2. In het gemengd gebied ten oosten van het bedrijventerrein staan enkele boerderijwoningen. Deze liggen op een grotere afstand dan 200 meter, zodat vanuit milieuzonering geen beperkingen zijn. Voor nieuwbouw c.q. uitbreiding van bedrijfsactiviteiten zal de betreffende initiatiefnemer zelf een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu indienen bij het bevoegd gezag.

Conclusie

Door de in de bestemmingsplanregeling opgenomen milieuzonering wordt zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van (bestaande) woningen en worden bedrijven niet in hun functioneren belemmerd. De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor de omgeving.

4.1.3 Geluid

Verkeerslawaaï

De bedrijven vallen niet onder de noemer geluidsgevoelige gebouwen, zodat de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing is voor wat betreft wegverkeerslawaaï ten gevolge van de nabijgelegen (rijks-, provinciale- en gemeentelijke) wegen.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet op een gezoneerd bedrijventerrein.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen de planontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maken.

4.1.4 Bodem

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. In verband hiermede is mede ten behoeve van dit bestemmingsplan een verkennend milieukundig bodemonderzoek ter plaatse van de nieuwbouw van de slachterij overeenkomstig NEN 5740 uitgevoerd door Grondslag bodemkwaliteitsbureau te Kamerik

(rapportnummer 20005 van 29 november 2012 bijlage 1). Uit de resultaten van dit onderzoek valt het volgende af te leiden (overgenomen uit het rapport).

De gestelde hypothese dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreiniging aanwezig is boven de plaatselijke achtergrondwaarden is deels bevestigd. In grond zijn maximaal lichte verhogingen aangetoond. Er zijn echter meer stoffen licht verhoogd dan aangegeven in de bodemkwaliteitskaart. Daarnaast is in het grondwater een lichte verhogingen voor barium en xylenen aangetoond. De herkomst van de verhoging in het grondwater is onbekend. In grond zijn de sporen baksteen, glas en kolen vermoedelijk de bron voor de lichte verontreiniging. De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning (bouw).

Voor de uitbreiding van de vleesverwerking is al in 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Grondslag bodemkwaliteitsbureau te Kamerik, van 31 oktober 2008, rapportnummer 14141, bijlage 2). Uit de onderzoeksresultaten bleek dat ter plaatse van de onderzoekslocatie er milieuhygiënisch geen belemmeringen zijn.

Voor de overige nog te bebouwen terreinen is evenmin te verwachten dat de gronden niet geschikt zijn voor bedrijfsdoeleinden. Voor zover nodig zal bij in te dienen aanvragen omgevingsvergunning een actualiserend bodemonderzoek worden overlegd. Gelet hierop bestaan er vanuit bodem geen belemmeringen tegen het voorgenomen gebruik.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid van de gemeente IJsselstein.

Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen nieuwe activiteiten op het onderhavige plangebied.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen).

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 4.2 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.2: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing norm	Grenswaarden	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)*			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

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

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen *niet in betekenende mate* (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;

- d. het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Doel van het NSL is:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren door tijdig aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit te voldoen.

Het NSL is een bundeling van de regionale actieprogramma's en de Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat enerzijds maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het NSL brengt deze twee aspecten in evenwicht. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM10 jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM10). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

Onderzoek luchtkwaliteit

De gemeente heeft voor haar gehele grondgebied, waaronder het plangebied, onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. In dit rapport is de luchtkwaliteit van de gemeente IJsselstein beschreven voor het jaar 2006. De berekende waarden zijn getoetst aan de geldende grenswaarden en plandrempels. Uit het rapport blijkt dat er langs het grootste deel van de onderzochte wegen voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit (Wlk). Op 2 onderzochte locaties binnen het plangebied blijkt dat er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de Wlk. Het betreft een overschrijding van de jaargemiddelde concentratie NO₂ langs de N210. Er is geen sprake van een overschrijding van de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM10). Wel is er een overschrijding geconstateerd van de 24-uurgemiddelde grenswaarde langs de Baronieweg. Ten gevolge van diverse maatregelen die het Rijk heeft afgekondigd om het verkeer schoner te maken en de maatregelen die de provincie Utrecht heeft benoemd om de luchtkwaliteit te verbeteren, zal de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting schoner zijn.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staan deze planontwikkelingen dan ook niet in de weg.

4.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) 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. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

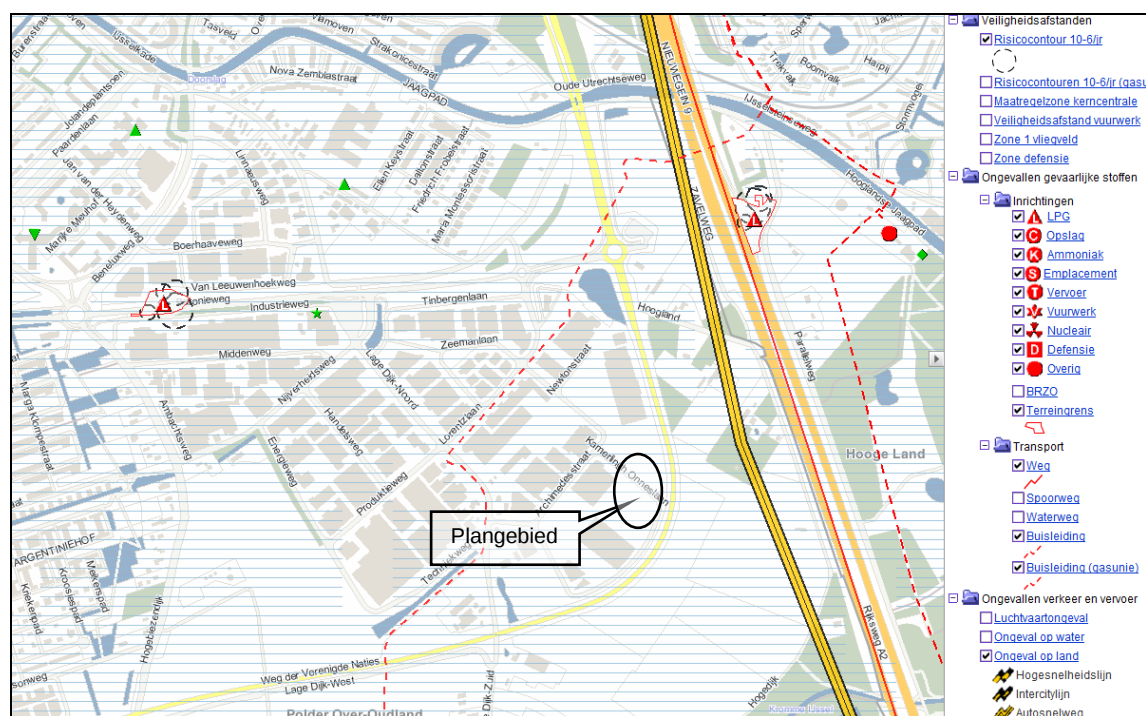
Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het Besluit is alleen van toepassing op beperkt kwetsbare objecten en kwetbare objecten. De gevraagde bedrijfsontwikkelingen vallen niet onder deze noemer, zodat het Besluit externe veiligheid niet van toepassing is. Overigens zijn er in de directe omgeving geen spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen of inrichtingen aanwezig op grond waarvan er beperkingen gelden voor het plangebied.

Risicokaart Utrecht

De risicokaart Utrecht geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Verderop ligt ten noordwesten van het plangebied een buisleiding van Defensie Pijpleiding Organisatie met een PR van 0 meter. Daarnaast geldt voor deze leiding een toetsingsafstand van 27 meter. Het plangebied ligt hierbuiten, zodat deze leiding geen beperkingen oplegt aan de voorgenomen ontwikkelingen. Op de risicokaart (zie figuur 9) zijn in de omgeving voorts geen risicovolle bedrijven gevestigd.



Figuur 9: Uitsnede risicokaart Utrecht.

Conclusie

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staat de realisatie van deze planontwikkeling niet in de weg.

4.2 Waterparagraaf

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Provincie

De watersystemen in stedelijk gebied zijn voornamelijk afgestemd op afvoer (bij regen) en aanvoer (in droge perioden) van water. Een dergelijk systeem bezit onvoldoende veerkracht om te kunnen inspelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilsbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen).

Vanaf het begin van planvorming dient overleg gevoerd te worden tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd. Voor nieuw stedelijk gebied dient rekening te worden gehouden met de eis voor het minimale wateroppervlak ten behoeve van de waterberging; dit moet 10% van het bruto stedelijk gebied worden (inclusief stadsrand).

Gemeente

Het Waterplan IJsselstein is in samenwerking met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden opgesteld en in 2007 vastgesteld. Het waterplan maakt duidelijk welke ambitie de gemeente IJsselstein en partners hebben met betrekking tot het water en welke maatregelen worden genomen om deze ambitie te verwezenlijken. Dit waterplan heeft als doel een watersysteem dat schoon, veilig en gezond is en een positieve bijdrage levert aan de leefomgeving. Daarnaast wordt er gestreefd naar een zo optimaal mogelijke (afval)waterketen. Om het doel te kunnen realiseren worden diverse maatregelen genomen die in het uitvoeringsplan nader zijn uitgewerkt. Het waterplan met daarin de visie op het waterbeheer voor de komende decennia kan als leidraad dienen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het waterplan is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- water is mede bepalend voor de ruimtelijke ordening;
- binnen het gehele waterbeheer wordt gestreefd naar maatschappelijk aanvaardbare kosten;
- bij planvorming en uitvoering van maatregelen wordt gestreefd naar optimaliseren van de beleving bij de betrokkenen;
- de waterpartners kijken naar mogelijkheden voor samenwerking;
- voor het watersysteem wordt gestreefd naar variëteit, zo min mogelijk versnippering van natte ecosystemen en zelfregulerende robuuste watersystemen met natuurwaarden;
- voor de waterketen wordt gestreefd naar efficiënt en effectief (her)gebruik van water, optimale afstemming tussen de riolering en de rioolwaterzuivering en een maximaal rendement van maatregelen;
- het beheer en onderhoud van watergangen wordt doelmatig en efficiënt uitgevoerd.

Waterbeheerder

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid stedelijk waterbeheer

In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Water voorop' van de Stichtse Rijnlanden staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe we deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in ons beheergebied kunnen uitvoeren, samen met diverse andere organisaties. Verder wordt een overzicht gegeven van de ambities en doelen voor 2010 tot en met 2015 en hoe deze worden bereikt.

Uitgangspunt beleid toename verharding

Als uitgangspunt voor beleid geldt dat de afvoer als gevolg van de toename van de verharding niet mag toenemen en dat de peilstijging in de meeste gevallen maximaal 30 cm bedragen. De hoeveelheid nieuw te graven water is gebiedsafhankelijk. Minimaal 15 procent van de toename van de verharding moet gecompenseerd worden, in het veenweidegebied kan de compensatie oplopen tot meer dan 20 procent.

Huidige situatie water en bodem

Bodem en grondwater

Het plangebied ligt aan de zuidoostkant van IJsselstein. De bodem bestaat uit rivierklei tot maximaal 2 m beneden maaiveld met daaronder een zandpakket. Het maaiveld ligt op een hoogte van circa NAP +1 m. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt 0,4 tot 0,8 m beneden het maaiveld, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,2 m beneden het maaiveld ligt. Het plangebied ligt in de beschermingszone van een waterwingebied. Het hele gebied wordt aangemerkt als infiltratiegebied (0,5 tot 1 mm per dag).

Watersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van de polder Over Oudland met een vast peil van NAP - 0,05 m. Water wordt aan de zuidkant van het plangebied ingelaten vanaf de Kromme IJssel. Vervolgens wordt het water via Hogebeizenwetering afgevoerd naar de omliggende polder.

Riolering

Het bedrijventerrein Over Oudland is aangesloten op een verbeterd gescheiden rioolstelsel waarbij het schoon verhard oppervlak is afgekoppeld.

Drinkwaterproductiebedrijf Nieuwegein

Het gebied valt in de boringsvrije zone van de drinkwaterwinning in Nieuwegein van Vitens (zie figuur 10). Om vervuiling van het grondwater te voorkomen, mag in de grond niet geboord worden of onttrekking van het grondwater plaatsvinden. Het onttrekken van grondwater en het daarmee samenhangende infiltreren van water, is in het gehele plangebied aan regels gebonden. Zo geldt een vergunning- en registratieplicht¹. Op basis van de Grondwaterwet is de provincie het bevoegd gezag. Het onttrekkingsbeleid is vastgelegd in het provinciale Grondwaterplan 2008-2013. De provincie ziet KWO-systemen, (Koude Warmte Opslag-systemen waarbij grondwater wordt onttrokken en weer geïnfilteerd), gezien de milieuvoordelen ervan, als een kansrijke en duurzame ontwikkeling. De provincie is echter wel terughoudend ten aanzien van KWO in de directe omgeving van drinkwaterwinningen, omdat effecten op de grondwaterkwaliteit nog niet volledig zijn uit te sluiten. Vergunningen voor KWO worden verleend onder een aantal voorwaarden, onder meer dat de KWO moet worden toegepast in het bovenste watervoerende pakket. Daarbij dient het KWO-systeem zich buiten de 50-jaarszone van de winputten voor de drinkwaterwinning te bevinden.



Figuur 10: boringsvrije zone

¹ Egbert Kruiswijk vleesproducten beschikt over een vergunning van 16 april 2012 voor het onttrekken van grondwater (watervergunning) met een capaciteit van 50m³/h (bovenop de reeds aanwezige vergunning van 10 m³/h). Een aanvraag is ingediend om de duur van de onttrekking te vergroten waardoor er in zijn totaliteit meer water wordt onttrokken.

Beschrijving waterkwantiteit

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het plangebied al aangemerkt als bedrijventerrein. Dit bestemmingsplan brengt hierin geen verandering behoudens dat een gedeelte van de bestemming 'Water' nu ook de bestemming 'Bedrijf' krijgt. Het bestaande wateroppervlak (circa 800 m²) in het plangebied met de bestemming Water (WA) wordt gedempt. Deze demping dient voor 100% te worden gecompenseerd in open water. In verband hiermede heeft op 11 september 2013 een overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, de gemeente en het waterschap. Dit heeft geresulteerd in de volgende werkafspraken.

Voorname waterbestemming is gerealiseerd in de vorm van een helofytenfilter. Een demping dient op basis van de Keur van het waterschap voor 100% te worden gecompenseerd in open water. Ten noorden van het plangebied ligt een bergingsvijver. Deze vijver is tegelijk met de afbouw van het pand gegraven in 2005, met als doel te fungeren als voorraadbassin voor de (in het voornoemde pand) aanwezige sprinklerinstallatie. De initiatiefnemer heeft echter meer water gegraven dan in het bestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost' was voorzien (er is circa 1.650 m² extra water aangelegd). Deze 'overcompensatie' mag door de initiatiefnemer eenmalig worden ingezet voor de voorgestelde demping van 800 m² onder de voorwaarde dat initiatiefnemer als bewijs de in 2005 verleende aanlegvergunning van het waterbassin aan het waterschap toestuurde. De vereiste watercompensatie zal elders in het peilgebied worden aangelegd wanneer niet aan deze voorwaarde kan worden voldaan. De uitwerking van deze optie zal dan worden afgestemd met het waterschap.

De bebouwing in het plangebied wordt aangesloten op een gemeentelijke riolering. Het hemelwater vanaf de nieuwbouw zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater overeenkomstig het gemeentelijke rioleringsbeleid. Geen gebruik wordt gemaakt van uitloegbare metalen.

Vastgesteld kan worden dat er geen sprake is van een waterbelang. De wijziging van bestemming en de bouwactiviteiten hebben dan ook geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. Daarmee voldoet de ruimtelijke ontwikkeling aan het belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een Waterwetvergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologie.

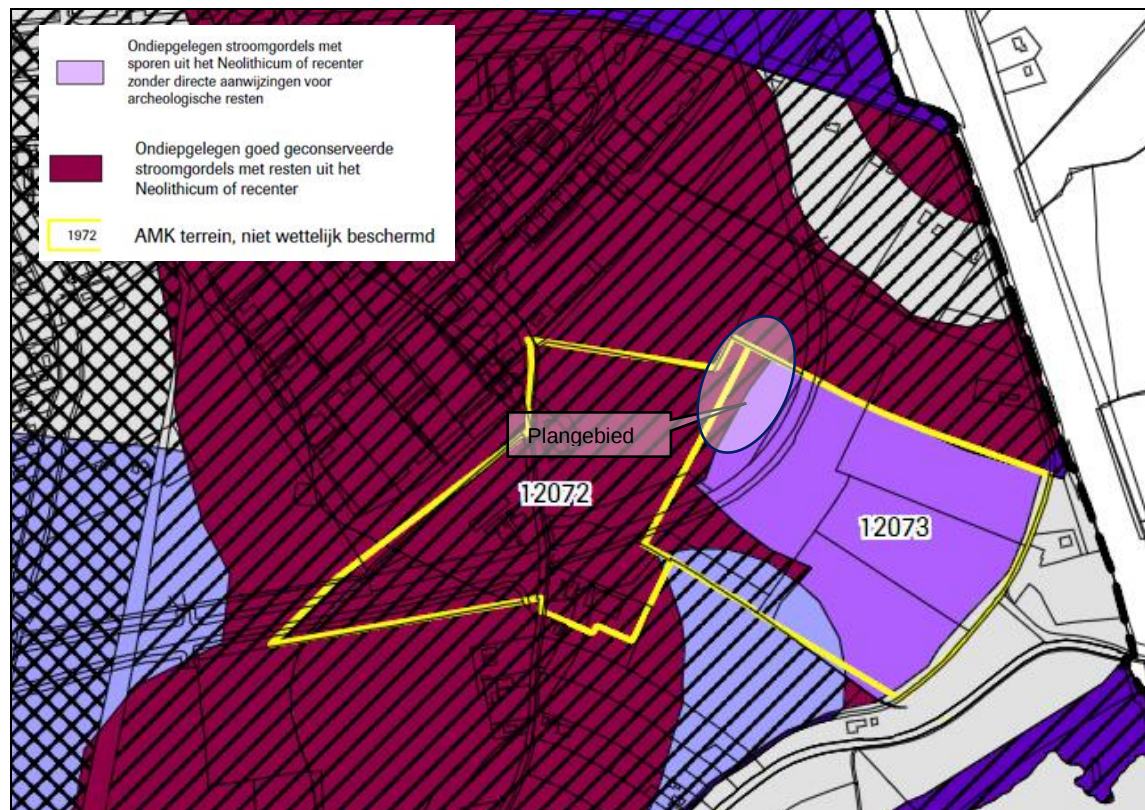
Archeologische (verwachtings)waarden

De Cultuurhistorische hoofdstructuur van Utrecht en gegevens van de gemeente geven aan dat het plangebied archeologische waarden en cultuurhistorische elementen bevat. De verwachtingswaarde voor resten uit de prehistorie-Romeinse tijd is voor vrijwel het gehele

gebied middelhoog tot hoog. De verwachtingswaarde voor resten uit de middeleeuwen-nieuwe tijd verschilt binnen het plangebied.

In figuur 11 zijn de gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde weergegeven, evenals de bekende archeologische monumenten. In het zuidoostelijk deel van het plangebied zijn twee (delen van) archeologische monumenten gelegen, te weten 12072 (38F-A38) en 12073 (38F-A39). Polder Over-Oudland; Lagedijk (12072) betreft een terrein van hoge archeologische waarden met resten van nederzettingen uit de vroege ijzertijd en de Romeinse tijd. Polder Over-Oudland, Hoge Dijk (12073) is een terrein van archeologische waarde met resten van een nederzetting uit de Romeinse tijd. Ter plaatse is het terrein deels afgegraven, waardoor het verstoord is. Daarom is de waarde van het terrein lager dan van 12072.

Volgens de beleidsadvieskaart valt het plangebied in een zone waar een onderzoekspllicht geldt voor plangebieden groter dan 20 m² en bodemingrepen dieper dan 30 cm.



Figuur 11: Beleidsadvieskaart IJsselstein.

4.3.1 Bureauonderzoek en inventariserende veldonderzoek archeologie uitbreiding vleesverwerking

Binnen het bestemmingsplan is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op de locatie van de te realiseren uitbreiding van de vleesverwerking. Het onderzoek is uitgevoerd door Becker & Van de Graaf B.V. te Noordwijk (rapport van augustus 2010, projectnummer 20900410, bijlage 3). Uit de onderzoeksresultaten bleek het volgende (overgenomen uit rapport).

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat vanwege de ligging op de Over-Oudland stroomgordel voor het plangebied een hoge verwachting geldt voor archeologische waarden vanaf het Neolithicum. Op basis van vondsten uit de omgeving is de verwachting met name hoog voor resten van nederzettingen en grafvelden uit de IJzertijd en de Romeinse tijd. Naar verwachting zullen de resten in ieder geval het zuidelijk deel van het plangebied verstoord of vernietigd zijn door afgravingen die hebben plaatsgevonden, mogelijk ten behoeve van de kleiwinning. Het veldonderzoek, bestaande uit zes boringen tot een diepte van 3,0 m beneden maaiveld, heeft de verwachting op verstoringen in het plangebied bevestigd. In het noorden van het plangebied is de restgeul van de Over-Oudland stroomgordel aangetroffen. De verstoringen in het plangebied reiken tot in de beddingafzettingen van deze stroomgordel, waardoor de kans op

archeologische waarden zeer klein is. Er wordt aanbevolen dit plandeel vrij te geven voor bebouwing.

4.3.2 Bureauonderzoek en inventariserende veldonderzoek archeologie slachterij

Voor de nieuwbouw van de slachterij is eveneens een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door IDDS Archeologie te Noordwijk (rapport van 22 januari 2013, projectnummer 35951012/55083, bijlage 4). Uit de onderzoeksresultaten bleek het volgende (overgenomen uit rapport).

Het onderzoek wijst uit dat het plangebied is gelegen op kronkelwaardafzettingen van de Over-Oudland stroomgordel en dat in de westelijke punt van het plangebied een restgeul van deze stroomgordel voorkomt. In het grootste deel van het plangebied bestaat de bodemopbouw uit restgeulafzettingen of afzettingen van slappe klei in een lage oeverzone van deze restgeul. Deze delen van het plangebied hebben een lage verwachting voor archeologische resten uit de Bronstijd en Romeinse tijd. Deze gebieden stonden waarschijnlijk langdurig onder water waardoor ze door de mens alleen extensief konden worden gebruikt en waardoor er waarschijnlijk slecht zeer sporadisch menselijke artefacten zullen zijn achtergebleven.

Een klein deel van het plangebied, de oostelijke punt rondom boring 4, was wel droger en waarschijnlijk gunstiger voor menselijk gebruik. In boring 4 is echter niet de karakteristieke opeenvolging van vegetatielagen aangetroffen zoals bij de grafheuvels aanwezig was. Hierdoor is het onduidelijk of hier ook werkelijk archeologische resten voorkomen.

De archeologische verwachting van de bovengrond, het overstromingsdek, is gekoppeld aan historische bronnen. De voorkomende sedimenten geven geen aanleiding tot het bepalen van de archeologische verwachting en de aanwezige verstoringen reiken niet dusdanig diep dat de archeologische verwachtingen kunnen worden afgeschreven. Op basis van de verwachting van het bureauonderzoek geldt echter een lage verwachting omdat het hoort tot de oude ontginningen en sindsdien in vermoedelijk uitsluitend is gebruikt voor de landbouw.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren indien de graafwerkzaamheden dieper reiken dan de komafzettingen, circa 1 m –mv (0,5 m NAP). Vanaf deze diepte wordt de vegetatielaag verwacht, waarop ten zuiden van het plangebied resten uit de Bronstijd – Romeinse tijd aanwezig (kunnen) zijn.

Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten in de bovengrond voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Conclusie

De uitbreiding van de vleesverwerking tast de archeologische waarden niet aan. Voor de nieuwbouw van de slachterij wordt een vervolgonderzoek geadviseerd wanneer de graafwerkzaamheden dieper reiken dan de komafzettingen. Dit is gedeeltelijk het geval, zodat hiervoor nader onderzoek nodig is. Deze werkzaamheden zullen voorafgaande aan het bouwrijpmaken worden uitgevoerd. Met inachtneming hiervan worden er verder vanuit archeologisch gezichtspunt geen beperkingen gesteld aan deze planontwikkeling.

4.4 Flora en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Het gebied is niet aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het

uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

4.4.1 Natuurtoets

Bij een bestemmingsplan c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Dit bestemmingsplan behelst onder andere de ontwikkeling van een nog braakliggend terrein ten behoeve van uitbreiding van bedrijven. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een natuurtoets uitgevoerd voor het onderhavige plangebied (rapport van februari 2013, projectnummer 13A001, bijlage 5). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport):

Conclusies en aanbevelingen

- Het plangebied heeft geen directe relatie met Natura2000-gebieden of beschermde natuurmonumenten.
- Het plangebied is niet geschikt als foerageergebied voor de doelsoorten van de nabij gelegen Natura2000-gebieden 'Uiterwaarden Lek' en 'Zouweboezem'. Schade aan Natura2000-doelsoorten is derhalve niet aan de orde.
- Voor de algemeen beschermde soorten (Groene kikker, Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Veldmuis) geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting een vrijstelling van de Flora- en faunawet. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
- Er worden geen streng beschermde planten, vissen en zoogdieren verwacht binnen het plangebied.
- Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Flora- en faunawet wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Flora- en faunawet hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
- Uit de bureaustudie blijkt dat de streng beschermde Rugstreeppad voorkomt in de omgeving van het plangebied. Er wordt vanuit gegaan dat de Rugstreeppad gedurende de zomerperiode zwervend voorkomt in het plangebied. De terreinen III en IV zijn vanwege hun harde kleibodem ongeschikt als biotoop voor de Rugstreeppad. Het is daarom onwaarschijnlijk dat de soort zich in de winterperiode op de vlakke terreinen van het plangebied bevindt. De ondiepe plassen die zich in de winter op het terrein bevinden drogen in het vroege voorjaar op, het gebied is daardoor ook ongeschikt als voortplantingsgebied voor de Rugstreeppad. Als er voor de nieuwbouw zand en/of grond gestort wordt dat voor een langere periode onbewerkt blijft, wordt het plangebied mogelijk wel interessant als voortplantings- en/of overwinteringsgebied voor de Rugstreeppad. Er moet gedurende de werkzaamheden voorkomen worden dat tijdens het voortplantingsseizoen ondiepe poelen en plassen ontstaan op het terrein, waarin deze paddensoort z'n eieren kan leggen. Daarnaast moet voorkomen worden dat er aan het begin van het overwinteringsseizoen zand en/of grond onbewerkt ligt waar de Rugstreeppad zich ter overwintering kan ingraven. Het verdient tevens aanbeveling om de begroeide berg met puin op terrein IV in de zomer af te vlakken

om te voorkomen dat de rugstreeppad zich in oktober hier ingraaft. Belangrijk is dat de vestiging van de Rugstreeppad wordt tegengegaan. Op het moment dat de soort vaste verblijfplaatsen vindt op het terrein moet namelijk een ontheffing aangevraagd worden. Dit kan ernstige vertraging opleveren.

- De ringslang komt volgens de bureaustudie voor in de omgeving van het plangebied. In het plangebied zijn geen broeihopen of geschikte overwinteringplekken als takkenrillen e.d. De aangrenzende hoofdwatgang en de ruig begroeide taluds zijn interessante milieus voor de Ringslang. Het talud van terrein III dient vanaf de huidige insteek tot aan het water ongemoeid en onbeschoeid te blijven in de huidige situatie (zoals ook wordt beoogd) ten behoeve van de Ringslang. Het aanvullen van specie op het huidige rietveld dient voor 1 april plaats te vinden, of als dit niet kan te worden begeleid door een ter zake kundige op het gebied van ringslangen, om het riet te controleren op zonnende dieren.
- De rietvegetatie naast het rietveld in de hoofdwatgang is essentieel voor het behoud van het leefmilieu van de Ringslag en geschikt voortplantingsgebied voor de Rugstreeppad, dat afhankelijk is van een goede waterkwaliteit. Bij de aanvullingswerkzaamheden dient het Riet in de watgang ongemoeid te blijven.
- Uit de bureaustudie blijkt dat verschillende streng beschermde vleermuissoorten voorkomen in de omgeving van het plangebied. Het is Watersnip Advies uit eerdere inventarisaties echter bekend dat vleermuizen drukke wegen vermijden. Uitstraling van licht en geluid veroorzaken een te grote verstoring voor vleermuizen. Het plangebied zal naar verwachting geen essentiële functie vervullen voor vleermuizen.

Algemene zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om bij de afwerking van het maaiveld tot waar in het huidige rietperceel de insteek en het talud begint extra aandacht te besteden aan het voorkomen van schade en verontrusting van mogelijk aanwezige ringslangen ter plaatse. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld en bij het dempen van het rietland dient een ter zake deskundige ecooloog betrokken te zijn.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling wanneer de hiervoor genoemde aanbevelingen worden overgenomen. Bij uitwerking van de plannen zal hiermee rekening worden gehouden.

4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.5.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen behoudens de gebruikelijke kabels en leidingen voor huisaansluitingen van gas, water, elektra, kabel/telefoon en openbare verlichting hier geen watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

5.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de hoogten en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

Artikel 3 Bedrijf

De op de verbeelding voor 'Bedrijf' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van bedrijven in

de milieucategorieën 1 tot en met 4.2. Een Staat van Bedrijfsactiviteiten van toegestane bedrijven is als bijlage opgenomen.

Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de regels zijn onder meer de toegestane bouwhoogte van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden.

Voor de slachterij en vleesverwerking zijn per bouwaanduiding twee schoorstenen toegestaan met een bouwhoogte van 25 meter. Deze aanduidingen zijn opgenomen op de verbeelding.

Artikel 4 Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de beeld- of structuurbepalende groengebieden, waarvan het groene karakter voor de ruimtelijke structuur van het plangebied van belang is. Binnen de bestemming is de aanleg van voet- en fietspaden en water mogelijk.

Artikel 5 Verkeer

De gebiedsontsluitingswegen, inclusief fiets- en voetpaden, groenelementen, water en parkeerplaatsen, zijn als 'Verkeer' bestemd. De bestemming heeft een globaal karakter en maakt herprofilering en/of een toekomstige reconstructie van deze wegen mogelijk.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

In deze dubbelbestemming worden alle bouw mogelijkheden afhankelijk gesteld van een afwijkingsprocedure. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken indien door onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 7 Antidubbeltelbepaling

Het artikel 'Antidubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In het artikel 'algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Ondergronds bouwen is toegestaan tot 3,50 meter onder peil. Voor de CO₂ kelder in de slachterij is een bouwdiepte toegestaan van 7 meter. Deze kelder is van een aanduiding voorzien op de verbeelding.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In het artikel 'Algemene wijzigingsregels' is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de afwijkingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een bijstelling van de opgenomen bouwregels indien daaraan bij de uitvoering van het plan behoefte zou bestaan.

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de

jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 12 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 13 Slotbepaling

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

5.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling.
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid.
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Conclusie

Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld met toelichting, regels en verbeelding dat handhaving op naleving hiervan goed mogelijk is.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en de initiatiefnemer/exploitant hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gevoerd. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met de provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/ exploitant gesloten exploitatieovereenkomst, waaronder verhaal van planschade en kosten van de planologische procedure. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan zal de uniforme voorbereidingsprocedure worden gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Utrecht;
2. Bestuur Regio Utrecht;
3. Kamer van Koophandel Utrecht;
4. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

De provincie Utrecht heeft medegedeeld dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het hoogheemraadschap heeft positief geadviseerd over het plan, omdat is toegezegd om de waterparagraaf aan te passen met betrekking tot demping van het bestaande wateroppervlak (circa 800 m²) aangezien deze demping voor 100% moet worden gecompenseerd in open water. Paragraaf 4.2 (onderdeel beschrijving waterkwantiteit) is hierop aangepast. Hiermee voldoet het plan aan de belangrijkste minimale voorwaarde: 'het standstill principe'. Dit principe houdt in dat er geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. De overige overlegpartners hebben niet gereageerd.

Bijlagen

Separaat bij dit bestemmingsplan zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Verkennend bodemonderzoek; Grondslag bodemkwaliteitsbureau te Kamerik van 29 november 2012 (slachterij).
2. Verkennend bodemonderzoek; Grondslag bodemkwaliteitsbureau te Kamerik van 31 oktober 2008 (vleesverwerking).
3. Onderzoek archeologie uitbreiding vleesverwerking; Becker & Van de Graaf B.V. te Noordwijk van augustus 2010.
4. Onderzoek archeologie nieuwbouw slachterij; IDDS Archeologie te Noordwijk van 22 januari 2013.
5. Flora- en faunatoets; Watersnip Advies te Reeuwijk van februari 2013.