



Ruimtelijke onderbouwing

IJsselstein, Kookstudio/Culinair centrum
Noord IJsseldijk 91 A



April 2013 versie 12-280-2

Inhoudsopgave

1	Aanleiding	3
1.1	Het plangebied	4
1.2	Geldend bestemmingsplan	4
2	Beschrijving van het plangebied en bouwplan	5
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	5
2.2	Bouwplan	5
3	Beleidskader	6
3.1	Algemeen	6
3.2	Rijksbeleid	6
3.3	Provinciaal beleid	7
4	Randvoorwaarden (milieuparagraaf)	9
4.1	Bodem	9
4.2	Geluidhinder	10
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	10
4.4	Waterparagraaf	11
4.5	Luchtkwaliteit	11
4.6	Besluit Gevoelige bestemmingen	12
4.7	Externe veiligheid	12
4.8	Bedrijfszoning	13
4.9	Flora en fauna	13
5	Economische uitvoerbaarheid	14



1 Aanleiding

Aan de Noord IJsseldijk 91A te IJsselstein bevindt zich een woonperceel met een aantal gebouwen die nu leeg staan. Initiatiefnemers hebben het plan verrat om op dit perceel een kookstudio annex culinair centrum te starten in het bestaande gebouw.



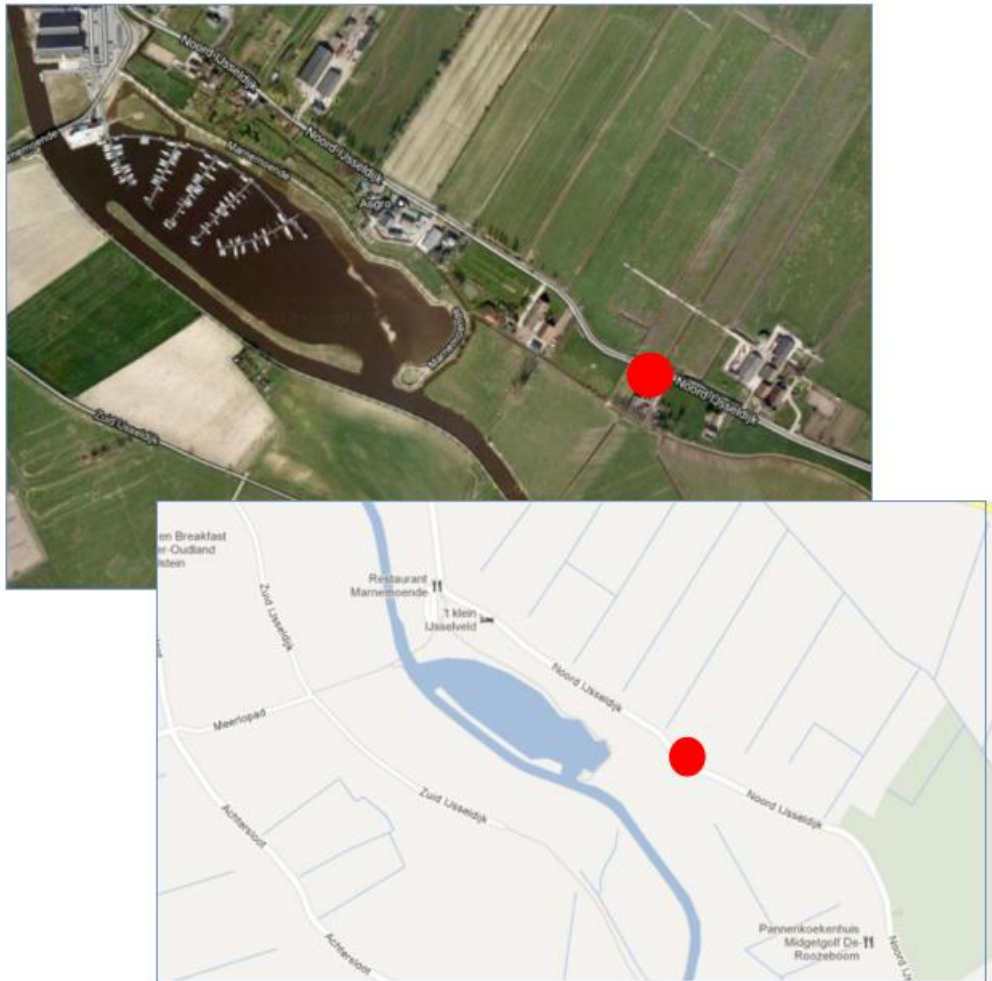
Aanzicht huidige loods vanaf de weg en achterzijde

De kookstudio richt zich op groepen die als onderdeel van een (bedrijfs)feest, familieuitje of een ander evenement een workshop koken willen volgen, kooklessen willen volgen of een ander culinair uitje wensen. Op het terrein kan volop worden geparkeerd. Hiervoor is ruim 250 m² aan verhard terrein aanwezig. Het gebouw zelf heeft op de begane grond 250 m² bedrijfsruimte en op de verdieping 100 m².



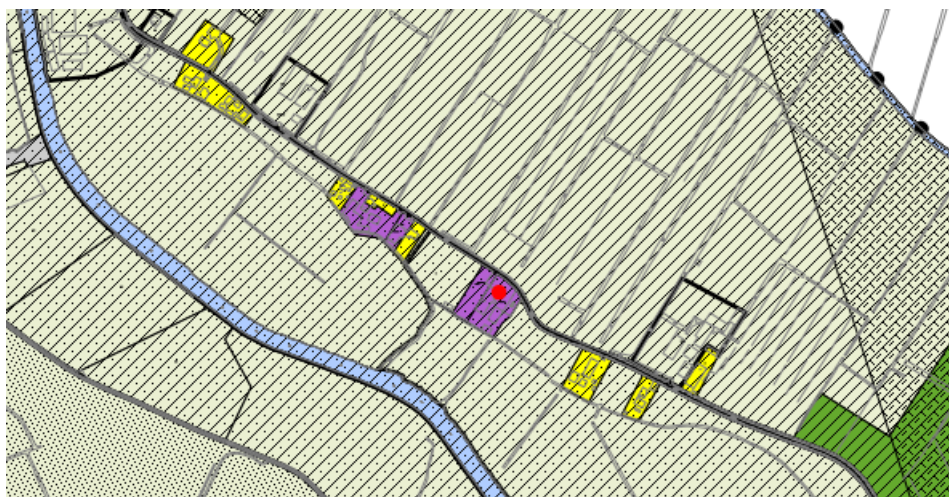
1.1 Het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van IJsselstein, voorbij de jachthaven aan de Noord IJsseldijk 91A. De rode cirkel geeft schematisch het plangebied aan.



1.2 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan betreft “Landelijk Gebied Noord en Zuid” waarvan een nieuw ontwerp in februari 2013 ter inzage is gelegd. Bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing is van dit nieuwe bestemmingsplan uitgegaan. Immers, bij het verlenen van de omgevingsvergunning zal dit bestemmingsplan zijn vastgesteld en mogelijk in werking zijn getreden. Op onderstaande afbeelding is het (ontwerp)bestemmingsplan afgebeeld met de relevante voorschriften. Het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied Noord en Zuid” dateert uit 2002. De locatie heeft een Bedrijfsbestemming (Assemblage van van aanhangers en opleggers) en de omliggende omgeving heeft een culturele recreatieve bestemming. Een kookstudio verhoudt zich goed tot een dergelijke bestemming omdat het de recreatie ondersteunt evenals dat de culturele functie hiermee concreet wordt ingevuld. Verder is een assemblagebedrijf veel hinderlijker voor de omringende woningen en naastgelegen woning dan een kookstudio. Op het gebied van milieuzonering ontstaat daardoor een positievere situatie voor het woon- en leefmilieu. Wij wijzen hierbij verder naar de zienswijze van initiatiefnemers die zij hebben opgesteld naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan.



Artikel 4 Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor **Bedrijfsdoeleinden (B)** zijn – onder verwijzing naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten – bestemd voor:
 - ter plaatse van de subbestemming Ba: een aannemersbedrijf behorende tot categorie 3;
 - ter plaatse van de subbestemming Bao: een bedrijf gespecialiseerd in de assemblage van aanhangers en opleggers behorende tot categorie 3;
 - ter plaatse van de subbestemming Bg: een glaszettersbedrijf behorende tot categorie 2;
 - ter plaatse van de subbestemming Bhl: een bedrijf gespecialiseerd in de verkoop van landbouwmachines behorende tot categorie 3;
 - ter plaatse van de subbestemming Bhv: een handel in veevoer behorende tot categorie 3;
 - ter plaatse van de subbestemming Bi: een installatiebedrijf behorende tot categorie 2;
 - ter plaatse van de subbestemming Bl: een loonbedrijf behorende tot categorie 3;
 - ter plaatse van de subbestemming Bm: een meubelmakerij behorende tot categorie 3;
 - ter plaatse van de subbestemming Bo: opslag van caravans/handelsonderneming behorende bij categorie 2;
 - ter plaatse van de subbestemming Bov: opslag van overige goederen behorende tot categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan met voorschriften

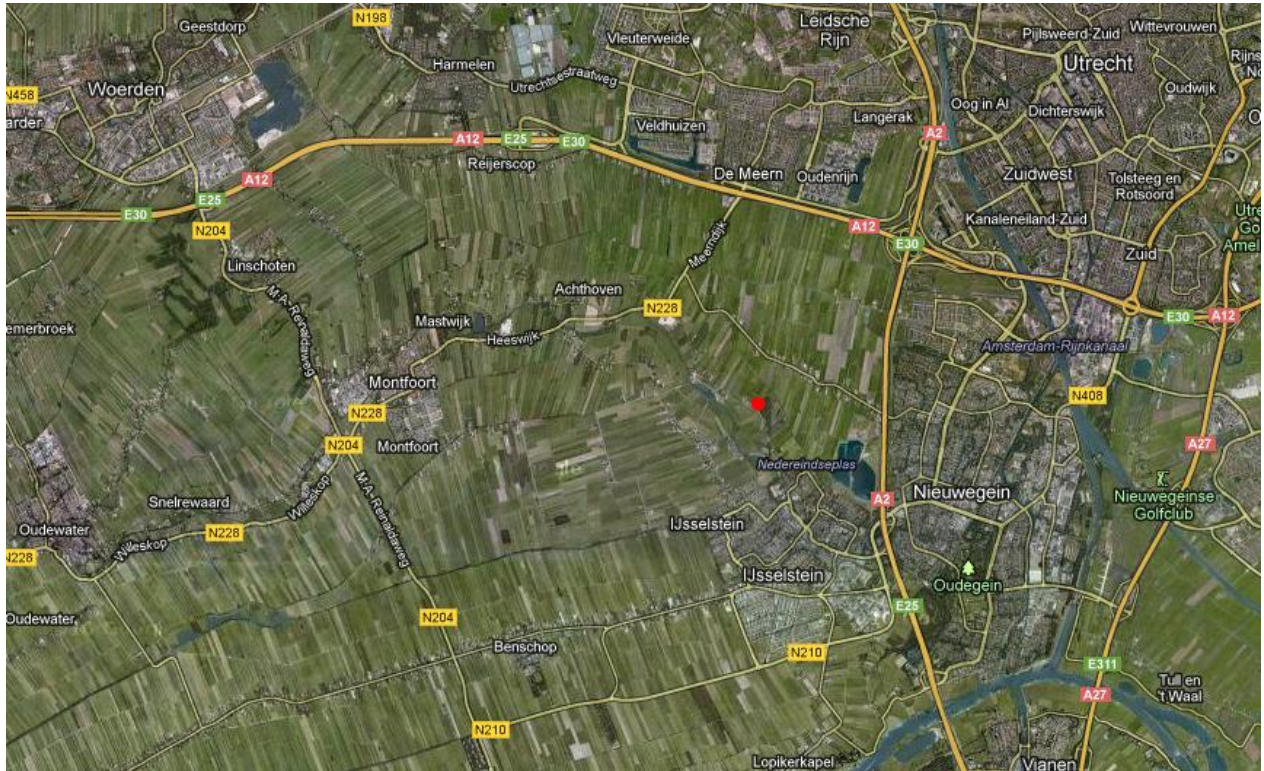
1.3 Doel van de ruimtelijke onderbouwing

Het gebruik als kookstudio/culinair centrum is niet toegestaan binnen de huidige en toekomstige bestemming. Ook kent het geldende bestemmingsplan geen flexibiliteitsbepaling om mee te kunnen werken aan dit initiatief. Aan de gemeente IJsselstein is verzocht om mee te werken aan het afwijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 van de Wabo. Om aan dit verzoek mee te kunnen werken dient met een Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) te worden aangetoond dat het initiatief ruimtelijk mogelijk kan worden gemaakt. Onderhavige GRO dient daartoe.

2 Beschrijving van het plangebied en bouwplan

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in de directe omgeving van de kern IJsselstein, in het buitengebied tussen een aantal agrarische bedrijven en in de directe omgeving van de jachthaven en een aantal horeca-bedrijven zoals het pannenkoekenrestaurant. Op onderstaande afbeelding is de locatie aangeduid met de rode stip.



De dichtbij gelegen horeca-inrichting van het pannenkoekenhuis.



De karakteristieke IJsselhoef



De woning op het nabij gelegen perceel met bovengrondse gastank

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente IJsselstein.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Weliswaar is het plangebied in het Groene Hart gelegen. Het initiatief is hiermee niet in strijd omdat er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht en is gelegen in de directe omgeving van andere recreatieve bedrijven. Het rijksbeleid is verder niet van toepassing op een kleine planologische wijziging als onderhavige.

3.3 Provinciaal beleid

De provincie Utrecht heeft recent de PRS (Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie) en haar PRV (Provinciale Ruimtelijke Verordening) vastgesteld als vervanging van het oude Streekplan Utrecht 2005 – 2015 en de oude Provinciale ruimtelijke verordening die dateerde van 2009. IJsselstein valt in de regio Utrecht-West waar belangrijke keuzes kunnen worden gemaakt zoals waar woningen kunnen worden gebouwd, hoewel de Provincie Utrecht terughoudend is in het toevoegen van versterking in het buitengebied.

Ontwikkeling van de kwaliteit van het landelijk gebied is gewenst omdat deze bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de Provincie. De Provincie richt zich hierbij op het behouden en versterken van de kernkwaliteiten die dienen aan te sluiten bij de cultuurshistorie van het landschap.

Het gebied rondom de Hollandsche IJssel is aangeduid als recreatiezone en als bovenlokaal recreatief gebied.

In artikel 4.7.3 is opgenomen dat bij een woonbestemming een bedrijf is te vestigen in de hoofdbebouwing mits de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en de omgevende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Onderhavig initiatief wijzigt niets aan het bestaande gebouw. Voorts levert het geen belemmering op voor woningen in de omgeving, noch voor agrarische bedrijven.

Conclusie Provinciaal beleid

Het initiatief is niet in strijd met de beleidsregels omtrent het Groene Hart en is ook voor het overige niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Gemeente IJsselstein “Kwaliteit met karakter 2003”

Voor onderhavig gebied is van belang dat de Structuurvisie van de gemeente voor het gebied rond de Hollandse IJssel inzet op recreatie en wonen. Het toevoegen van een kookstudio/culinair centrum is daardoor in lijn met de Structuurvisie. Op 21 januari 2010 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie ‘IJsselstein dichtbij’ vastgesteld. Na jaren van planmatige en fysieke groei, heeft IJsselstein een omvang en regionale verzorgingsfunctie bereikt die een voldoende basis is om op voort te borduren. Vanaf deze periode ontwikkelt de stad zich op natuurlijke wijze, passend bij de schaal van IJsselstein. IJsselstein heeft een schaal waardoor de kenmerkende historie van de stad en het groene buitengebied altijd dichtbij zijn. Deze kwaliteiten geven IJsselstein haar uitstraling en een aantrekkelijke woonklimaat.

Op het erf kunnen en zullen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zodat aan de parkeernormen van de gemeente IJsselstein kan en zal worden voldaan. De kookstudio zal gemiddeld door 1,5 groepen per dag van 20 personen per groep worden bezocht. Hierbij dient te worden bedacht dat de kookstudio zich met name richt op besloten groepen die georganiseerd naar de kookstudio zullen komen. Door samen te rijden wordt verwacht dat maximaal 15 parkeerplaatsen tegelijk zullen worden gebruikt door de gasten. In pieken en om de exploitanten zelf ook te kunnen laten parkeren zonder overlast te veroorzaken zijn minimaal 20-25 parkeerplaatsen aanwezig. Verder heeft de gemeente altijd het voornemen gehad om onderhavig gebied te bestemmen tot recreatieve zone. Het vestigen van de kookstudio past hier binnen. Bovendien staat het huidige bestemmingsplan een bedrijf toe in de categorie 3 (assemblagebedrijf aanhangers en opleggers).

Conclusie Gemeentelijk beleid

Het initiatief om in het buitengebied, binnen de recreatieve zone, een kookstudio annex culinair centrum te starten is niet in strijd met het gemeentelijke beleid.

4 Randvoorwaarden (milieuparagraaf)

4.1 Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkenkend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. Aangezien het hier een gebruikswijziging betreft in een bestaand gebouw zullen er geen bodemversturende werkzaamheden plaatsvinden. Bodemonderzoek is daarom niet nodig.

4.2 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt.

De kookstudio is geen geluidsgevoelig object. Geluidsonderzoek is daarom niet nodig. De kookstudio heeft ook geen nadelig effect op de omringende woningen buiten het perceel. De activiteit kookstudio valt onder het activiteitenbesluit maar heeft geen geluidszonering ten opzichte van geluidsgevoelige objecten, op basis van dit activiteitenbesluit. De dichtstbij gelegen woning betreft de verhuurder van de loods die ook toezicht zal houden op de loods indien hier niemand aanwezig is. Dit betekent dat qua functie deze woning een soort van bedrijfswoning bij de onderneming is. In het kader van de milieumelding zal nog nader moeten worden onderbouwd dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van geluid voor deze woning. De huidige bestemming staat overigens reeds veel meer geluidshinder toe.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Deze plicht geldt uiteraard niet voor een ruimtelijke onderbouwing omdat hiermee de bestemming niet wordt gewijzigd. Wel dient te worden beoordeeld of het plan in strijd is met het archeologische beleid.

Het plangebied is getoetst op aanwezigheid van (Rijks)monumenten, bouwkundig waardevolle elementen, historisch geografisch en archeologisch waardevolle elementen. Het plangebied ligt weliswaar in een gebied van grote historische waarde maar omdat er slechts een functie wordt gewijzigd in een bestaand gebouw is archeologisch onderzoek niet nodig.

4.4 Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), het IPO (Interprovinciaal Overleg) en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze

partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten.

Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming). Omdat de toegestane oppervlakte van bouwmogelijkheden niet wijzigt (er vindt immers slechts een interne gebruikswijziging plaats) is er geen sprake van planologische toename van de verharding. Watercompensatie is daarom ook niet nodig.

4.5 Luchtkwaliteit

In Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een uitgebreide procedure van de Wabo, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht.

De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

De omgevingsvergunning zal niet leiden tot een toename van luchtverontreiniging en het initiatief blijft onder de NIBM-normen omdat het wijzigen van de functie ver onder de drempels blijft van wat toegestaan is volgens de NIBM-normen.

4.6 Besluit Gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is de AMvB gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen. Onder de categorie gevoelige bestemmingen vallen gebouwen, geheel of gedeeltelijk bestemd voor of in gebruik voor onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis en/of bejaardentehuis. Dit is niet van toepassing op onderhavig initiatief.

4.7 Externe veiligheid

Inrichtingen

Het bestemmingsplan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen.

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is de “Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen” kader. In de circulaire is voor het plaatsgebonden risico de grenswaarde bepaald op 10⁻⁶. Voor groepsrisico is bepaald dat binnen een zone van 200 meter rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden. Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

Buisleidingen

In het kader van het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen dient te worden beoordeeld of het perceel in een invloedssfeer daarvan is gelegen. Dit is niet het geval waardoor het plan niet in strijd is met de regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

4.8 Bedrijfszoning

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. In onderstaande tabel zijn de **richtafstanden** opgenomen. Hiervan kan, mits goed gemotiveerd, worden afgeweken.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Onderhavig initiatief wijzigt de afstand tussen het bedrijf en woningen van derden niet. Hierdoor bestaat geen strijd met de bedrijfszonering. Het bedrijf belemmert geen woningen van derden en woningen van derden belemmeren het bedrijf niet. Hierbij dient te worden bedacht dat het huidige bestemmingsplan een bedrijf toestaat in assemblage van aanhangers en opleggers, wat onder de milieucategorie 3 valt.

4.9. Flora en fauna

Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Aangezien het hier alleen om een gebruikswijziging gaat in een gebied waar reeds verharding is aangelegd en bedrijfsmatige activiteiten worden uitgevoerd vinden er geen ingrepen plaats die flora en/of fauna kunnen schaden.

Het perceel wordt echter reeds dusdanig bedrijfsmatig gebruikt en is al zo verhard dat er geen bijzondere flora en fauna kan voorkomen. Er is geen flora- en faunaonderzoek nodig.

5 Economische uitvoerbaarheid

Omdat het alleen om een wijziging van de te bebouwen massa gaat is er van kosten geen sprake en ook planschade wordt niet verwacht. De gemeente IJsselstein en initiatiefnemer zullen een overeenkomst sluiten om eventuele planschade te verrekenen.

