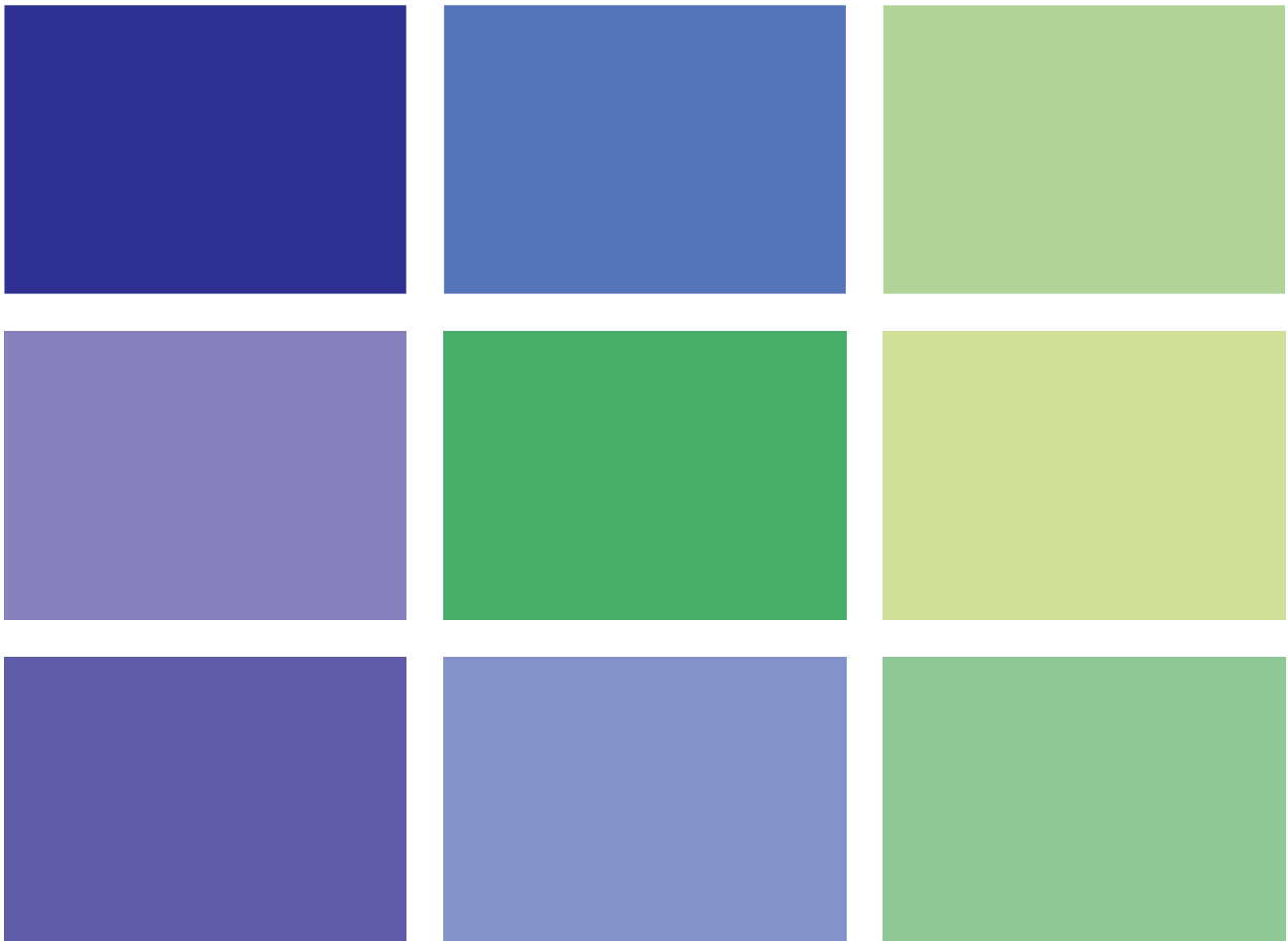


Ruimtelijke onderbouwing

Hogebiezendijk tussen 80 en 80a (noordelijke kavel)

Gemeente IJsselstein



Ruimtelijke onderbouwing

Hogebiezendijk tussen 80 en 80a (noordelijke kavel)

Gemeente IJsselstein

Ruimtelijke onderbouwing

Bijlagen

Kaart besluitgebied

Schaal 1:1000

Datum:

augustus 2012

Projectgegevens:

ROB01-0251917-01H

TEK01-0251917-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0353.2012040vHbdnoord-Va01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Het initiatief	3
3	Beleidskader	7
3.1	Nationaal, provinciaal en regionaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	10
3.3	Conclusie	11
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	13
4.3	Luchtkwaliteit	14
4.4	Externe veiligheid	15
4.5	Bedrijven en milieuzonering	16
4.6	Kabels en leidingen	17
4.7	Verkeer en parkeren	17
4.8	Water	17
4.9	Flora en fauna	18
4.10	Archeologie	20
5	Financiële haalbaarheid	21
5.1	Financieel	21
5.2	Maatschappelijk	21

Bijlagen

Bijlage 1a	Verkennd bodemonderzoek, van Dijk geo- en milieutechniek BV, 23 maart 2011, aangepast 4 april 2012
Bijlage 1b	Aanvullende bodemonderzoek, van Dijk geo- en milieutechniek BV, 4 april 2012
Bijlage 2	Geluidbelasting van het wegverkeer, Movares Nederland BV, 14 april 2011
Bijlage 3	Watertoets, Movares Nederland BV, 28 maart 2011
Bijlage 4	Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend veldonderzoek, ADC ArcheoProjecten, 7 april 2011
Bijlage 5	Quickscan flora en fauna, Eelerwoude, 15 maart 2011

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op dit moment wordt het bestemmingsplan Zenderpark opgesteld. Het kavel tussen de percelen Hogebeezendijk 80 en 80a is in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen als ontwikkelingslocatie voor 2 woningen. Vooruitlopend op het onherroepelijk worden van bestemmingsplan Zenderpark wenst de initiatiefnemer al een omgevingsvergunning aan te vragen zodat al eerder het initiatief kan worden gerealiseerd. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

1.2 Plangebied

IJsselstein ligt in het midden van het land, ten zuidwesten van Utrecht. Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft de noordelijke helft van het kavel tussen de percelen Hogebeezendijk 80 en 80a.

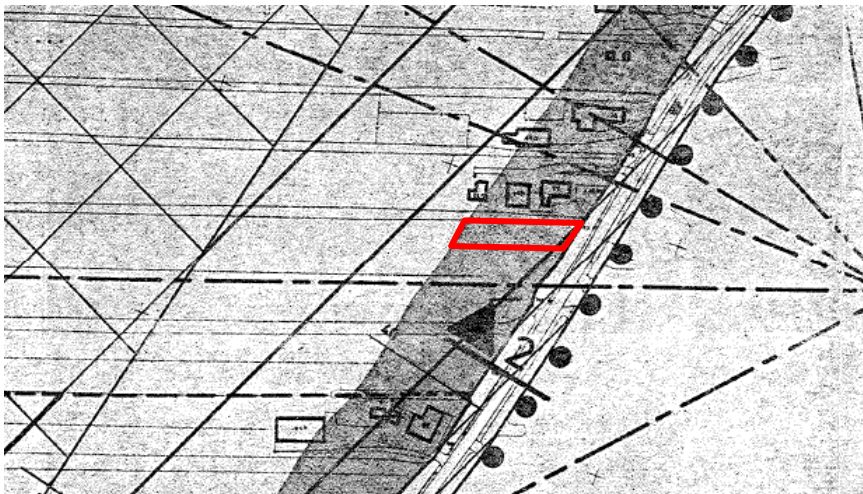


1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Zenderpark' (moederplan). Dit bestemmingsplan is op 2 juli 1992 vastgesteld door de gemeenteraad en op 25 februari 1993 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht.

Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Groenvoorzieningen' en de aanduiding 'lintbebouwing'. In dit bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen op het betreffende kavel.

Omdat er geen bouwmogelijkheid aanwezig is, is het initiatief in strijd met het vigerend bestemmingsplan.



1.4 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Bij de ruimtelijke onderbouwing hoort een kaart met de begrenzing van het besluitgebied.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Het initiatief

Op het perceel tussen Hogebiezendijk 80 en 80a zijn nog resten van een oude boomgaard aanwezig, voor het overige deel ligt het terrein braak. Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van de noordelijke woning van twee woningen op het perceel. Door de toevoeging van deze woningen wordt een gat in de bebouwingsstructuur opgevuld. De ruimtelijke structuur aan de Hogebiezendijk wordt door deze ontwikkeling versterkt. De vrijstaande woningen worden versprongen gesitueerd in dezelfde lijn als de omliggende bestaande woningen.



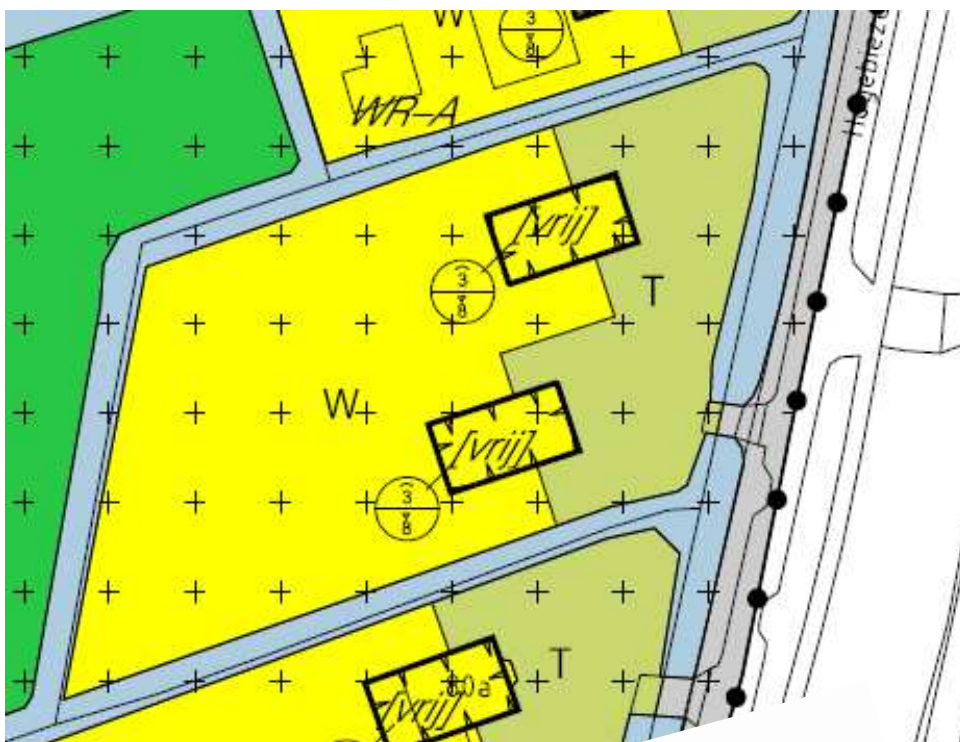
Stedenbouwkundige weergave nieuwe woningen op perceel Hogebiezendijk tussen 80 en 80a

De noordelijke woning zal uit één bouwlaag met kap bestaan met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en circa 9 meter ¹ en ongeveer een gelijke massa hebben als omliggende woningen. De andere woning zal ook een vergelijkbare massa hebben, maar de woningen verschillen wel in architectuur en situering van de bijgebouwen.



Aanzicht voorgevel

¹ De maximale goothoogte is in het bestemmingsplan aangepast van 3 naar 4 m. De maximale bouwhoogte is in het bestemmingsplan aangepast van 8 naar 9 m.



Op de begane grond bevinden zich aan de achterzijde de woonkamer en keuken. Aan de voorzijde is ruimte gereserveerd voor een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hier is ruimte om een klein kantoor in te richten. Op de verdieping zijn 5 slaapkamers en 2 badkamers voorzien.

Het initiatief past niet in het vigerend bestemmingsplan maar in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Zenderpark is op de locatie wel een woonbestemming met bouwvlak opgenomen zoals te zien is op de nevenstaande afbeelding. Het initiatief past grotendeels binnen het bouwvlak dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, met dien verstande dat deze aan de achterzijde 1 meter zal worden verruimd tot 16 meter². De woning heeft dezelfde opbouw als omliggende woningen (1 laag met kap) maar kent een moderner materiaalgebruik met veel glazen delen waardoor de woning een open uitstraling heeft.



2 Het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan zal hierop worden aangepast.



Aanzicht achtergevel



Aanzicht linkerzijgevel



Aanzicht rechterzijgevel

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal, provinciaal en regionaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet.

3.1.2 Structuurvisie Utrecht 2005-2015

Het Streekplan 2005-2015 is op 13 december 2004 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen.

De inhoud van het streekplan is de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening. In aanvulling op de provinciale structuurvisie hebben Ge-deputeerde Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) op 21 september 2009 vastgesteld. In deze verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot de bescherming van de provinciale belangen.

De structuurvisie staat voor duurzaamheid door kwalitatief hoogwaardige oplossingen, ontwikkelingsgericht ruimtelijk beleid en samenwerking. Op die manier wordt gestreefd naar een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving, waarbij naar een evenwicht wordt gezocht tussen (leef)kwaliteit en de druk op de ruimte. De provincie kiest nadrukkelijk voor een beheerste groei. Dat betekent dat niet de kwantitatieve vraag maar de ruimtelijke mogelijkheden bepalend zijn voor nieuwe ontwikkelingen. De ruimtelijke mogelijkheden en de randvoorwaarden vanuit water, natuur en milieu stellen grenzen aan nieuwe ontwikkelingen.



Rode contour IJsselstein (bron: Structuurvisie Utrecht 2005-2015) met in rode cirkel plangebied.

Het plangebied is gelegen in het op de structuurvisiekaart aangewezen 'stedelijk gebied' binnen een rode contour in het stadsgewest Utrecht. Voor het stedelijk gebied zijn de volgende hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid leidend:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- water als ordenend principe;
- beschikbaarheid en capaciteit van bestaande infrastructuur;
- verstedelijking, waarbij gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland.

Door het toepassen van rode contouren wordt zorgvuldig ruimtegebruik in het bestaand stedelijk gebied gestimuleerd. Daarbij is het principe van beheerste groei leidend.

De ambitie van de provincie is nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting in het bestaand stedelijk gebied. Verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren zoals aangegeven op de specifieke contourenkaarten behorende bij de structuurvisie.

IJsselstein ligt in het stadsgewest Utrecht. In het specifieke ruimtelijk beleid voor het stadsgewest Utrecht is voor IJsselstein een woningbouwprogramma voorzien van 800 woningen. Dit programma is te realiseren door het benutten van restcapaciteit, inbreiden en transformeren. De ligging van IJsselstein aan de rand van het Groene Hart, vooral aan de west- en zuidzijde, brengt beperkingen voor de ruimtelijke ontwikkelingen met zich mee.

Het ontwikkelen van een woning binnen de rode contour past binnen het beleid van inbreiden en transformeren van de stad.

3.1.3 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.

In het RSP staan de regionale ambities en opgaven. Het betreft onder andere het zorgen voor een evenwichtige spreiding van woningbouw.

Om de kwaliteit van het woon- en leefklimaat te verbeteren bestaat de opgave uit het zorgen voor voldoende woningen, herstructurering en transformatie, meer differentiatie en menging van functies. Verder geldt als uitgangspunt dat de landschappelijke en ecologische kwaliteiten moeten worden veiliggesteld, dan wel ontwikkeld. De regio hanteert voor cultuurhistorie het uitgangspunt dat de cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied zullen moeten worden benut voor versterking van de identiteit en kwaliteit van de leefomgeving. Voor het plangebied zijn geen specifieke opgaven geformuleerd.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Toekomstvisie IJsselstein

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 Zenderpark), 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 vertaald 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.

Deze ontwikkeling als een versterking van de structuur van een historisch dorpslint past binnen de toekomstvisie van IJsselstein.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige verdichting van het bestaand stedelijk gebied van IJsselstein en past hiermee binnen de nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Daarnaast draagt de realisatie van de woningen bij aan het woningbouwprogramma voor de gemeente.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

In het geval van een nieuwe ontwikkeling dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Voor de gronden van het plangebied is al bekend dat de bodem licht verontreinigd is. De ontgraven gronden mogen om die reden uitsluitend binnen het plangebied weer worden verwerkt.

Van Dijk geo- en milieutechniek BV heeft in maart 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel tussen Hogebiezendijk 80 en 80a ten behoeve van de twee nieuwe woningen. In april 2012 heeft een aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden. De onderzoeksrapportage is hierop aangepast en als bijlage opgenomen.

Op basis van de analyseresultaten en de resultaten van het eerder verrichte verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt opgericht binnen de onderzoekszone van een (spoor)weg. Alle wegen hebben - afhankelijk van het snelheidsregime en het aantal rijstroken - een geluidzone, met uitzondering van wegen die deel uitmaken van een 30 km/h-zone of een woonerf.

Op het perceel tussen Hogebiezendijk 80 en 80a wordt de realisering van nieuwe geluidgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt binnen de geluidzone van een weg. In het kader van de omgevingsvergunning moet worden aangetoond of de nieuwe woning akoestisch gezien, mogelijk is op de betreffende locatie.

Movares Nederland BV heeft in april 2011 een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelastingen vanwege het wegverkeer op de nieuwe woning aan de Hogebiezendijk. Het onderzoek is als bijlage bij opgenomen.

Voor de woning is berekend dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op Hogebiezendijk in 2020 hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Om de woning te kunnen realiseren, is op 8 mei 2012 een ontheffing voor een hogere waarde verleend voor het wegverkeer op de Hogebiezendijk.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggende ontwikkeling betreft één nieuwe woning. Het aantal van 1.500 woningen wordt daarmee bij lange na niet gehaald. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor deze ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personen-dichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs). Momenteel wordt op rijksniveau gewerkt aan de Basisnetten voor weg, spoor en water, waarin het nieuwe beleid op het gebied van externe veiligheid voor transportassen wordt vastgelegd. De (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs sorteert voor op dit nieuwe beleid.

Voor buisleidingen gelden op dit moment diverse circulaires, met name voor aardgas-transportleidingen en brandstofleidingen. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), dat naar verwachting in 2011 van kracht wordt, wordt het nieuwe beleid op het gebied van externe veiligheid rond buisleidingen opgenomen.

Risicovolle inrichtingen

Volgens de provinciale risicokaart zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Transport van gevaarlijke stoffen

De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. Deze atlassen zijn begin 2006 geactualiseerd. De conclusies zijn samengevat in de 'Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen'.

Volgens de risicoatlas vindt over de provinciale weg N210, die ten zuiden van het plangebied is gelegen, transport van gevaarlijke stoffen plaats. In de risicoatlas is echter geen PR 10^{-6} contour opgenomen. De N210 is ook geen aandachtspunt in het kader van het groepsrisico. Door de toevoeging van één woning is er geen sprake van toename van het groepsrisico. Er zijn dan ook geen knelpunten met betrekking tot het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Buisleidingen

Ten zuidoosten van het plangebied is volgens de provinciale risicokaart een gasleiding van Defensie aanwezig. De PR 10^{-6} contour bedraagt 15 meter en ligt geheel buiten het plangebied van deze ontwikkeling.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.4.1 EMC-grens

Ten zuiden van het plangebied De Boomgaard – De Hoven ligt het radiozendstation van Lopik. Vanaf dit zendstation worden vanaf twee zendmasten uitzendingen op de middengolf verzorgd. Het vermogen waarmee de zender uitzendt, bepaalt de heersende veldsterkte. De veldsterkte wordt uitgedrukt in de waarde Volt per meter (V/m). Deze veldsterkte kan bij een bepaalde waarde, in combinatie met de gevoeligheid van elektrische apparatuur, storing veroorzaken aan elektrische apparatuur. Om ongewenste storingen door onderlinge beïnvloeding van apparaten zoveel mogelijk te voorkomen, is in Europees verband een zogenaamde EMC-richtlijn vastgesteld. Hierbij is bepaald dat voor huidige consumentenapparatuur (na 1 januari 1996) geldt dat dit bestand moet zijn tegen een veldsterkte van 3 V/m.

Op 22 april 2004 is een convenant gesloten tussen Nozema, de provincie Utrecht en de gemeentes IJsselstein en Lopik. Ter uitvoering van dit convenant is de meest noordelijke zendmast verwijderd. Hierdoor is het reguliere zendvermogen teruggebracht naar 100kW. Na het verwijderen van deze zendmast zijn nauwelijks klachten ontvangen van storingen aan apparatuur. In het jaar 2005 en 2006 is er geen enkele klacht binnengekomen.

Al bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan Zenderpark uit 1992 is onderzocht of het gezondheidsaspect een rol speelt. Uitgangspunt bij dit onderzoek was de norm zoals deze was opgenomen in de Richtlijn voor radiofrequente straling bij zendinrichtingen van het Ministerie van VROM, onderdeel Staatstoezicht volksgezondheid.

In januari 1997 is door de Gezondheidsraad aan de betrokken Ministeries een uitvoerig advies uitgebracht over de gezondheidsaspecten van radiofrequentie elektromagnetische velden. De norm zoals die in de richtlijn voor radiofrequente straling wordt gehanteerd, blijft overeind. Deze norm wordt in het gehele plangebied van Zenderpark niet overschreden, waardoor het gezondheidsaspect niet speelt.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen (agrarische) bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van één woning, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied is direct ontsloten op de Hogebiezendijk. De realisatie van één woning brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgevangen.

4.8 Water

4.8.1 Beleid Waterschap De Stichtse Rijnlanden

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het beleid van het hoogheemraadschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010 - 2015 'Water voorop'. Het Waterbeheerplan betreft omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het plan bouwt voort op bestaand beleid, waaronder het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Kaderrichtlijn Water.

Ook staat beschreven hoe het hoogheemraadschap de taken het beste binnen de leef- en werkomgeving in het beheergebied kunnen uitvoeren, samen met diverse andere organisaties. Verder wordt er een overzicht gegeven van de ambities en doelen voor 2010 tot en met 2015 en hoe het hoogheemraadschap deze wil bereiken.

Het hoogheemraadschap heeft als taak zorg te dragen voor 'veilige dijken, droge voeten en schoon water'. Hiernaast wil het hoogheemraadschap zichtbaar bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving, waarbij duurzaamheid centraal staat. Deze ambities zijn vertaald in een zestal thema's waarbinnen men bepaalde doelen wil bereiken: veilige dijken, voldoende water, schoon water, landschap en beleving, waterketen en klimaat, leefomgeving en energie.

Watertoets

Uitgangspunt bij de watertoets is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, wateren en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruitgaan. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De besluitvorming over compensatie vindt gelijktijdig met de besluitvorming over het ruimtelijke plan of besluit plaats.

De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen, om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen.

Ontwikkeling

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt de ontwikkeling van één woning mogelijk gemaakt, waarbij het verharde oppervlak met circa 230 m² zal toenemen. Movares heeft hiervoor in maart 2011 een watertoets uitgevoerd. De watertoets is opgesteld aan de hand van een checklist voor wateraspecten in bouwplannen (versie oktober 2010) van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. De watertoets is als bijlage opgenomen.

Uitgangspunt van het beleid van het Hoogheemraadschap is dat compensatie noodzakelijk is indien er sprake is van een toename van verhard oppervlak (in stedelijk gebied) van meer dan 500 m². Plannen met een toename van minder dan 500 m² hebben een verwaarloosbaar effect op de waterhuishouding van het gehele systeem. Gezien de toename van verharding van circa 230 m² is compensatie niet noodzakelijk.

Het hemelwater wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Om verslechtering van de waterkwaliteit na uitbreiding te voorkomen, dienen geen uitlopende (bouw)materialen te worden toegepast.

De ontwikkelingslocatie ligt niet nabij een primaire of regionale waterkering. De afstand van de bebouwing tot de watergang langs de Hogebiezendijk is meer dan 5 meter. Er vinden geen werkzaamheden nabij of in waterhuishoudkundige werken plaats. Geconcludeerd wordt dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn

4.9 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet uit 2001 en de daarna aangepaste Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering.

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen in de structuurvisie en de provinciale verordening.

4.9.1 Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in ruimtelijke plannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Voor beheergerichte (onderdelen van) ruimtelijke plannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan.

Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) ruimtelijke plannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

Eelerwoude heeft in maart 2011 een verkennend onderzoek uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet op het perceel tussen Hogebiezendijk 80 en 80a. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.

Met dit onderzoek is de aanwezigheid van beschermde soorten op het perceel onderzocht. Op basis van het onderzoek wordt geconstateerd dat het betreffende perceel een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels, rugstreeppadden en vleermuizen.

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

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

Het plangebied is tevens geschikt voor rugstreeppadden. Eelerwoude beveelt aan om bij het bouwrijp maken van het terrein extra aandacht te besteden aan het voorkomen van kolonisatie door deze soort. Dit kan door het plaatsen van amfibieënwerende schermen rond het terrein. Door bij de uitvoering rekening te houden met deze soort worden negatieve effecten voorkomen. Een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is dan niet aan de orde.

4.9.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een Natura-2000 gebied. Ten zuiden van het plangebied is een ecologische verbindingzone aangewezen. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen.

Door de vergroting van natuurgebieden, de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden en de aanleg van ecologische verbindingzones ontstaat het beoogde samenhangende netwerk. Vergroting en verbinding zullen bijdragen aan het oplossen van problemen op het vlak van verdroging, vermessing en versnippering. Het doel is om te komen tot duurzame populaties van kwetsbare planten- en diersoorten. De ambitie van de provincie is om in 2018 een ruimtelijke stabiele en duurzaam te behouden EHS te realiseren.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt geen ontwikkelingen mogelijk in of grenzend aan gebieden met een EHS-status. De ligging van de EHS levert derhalve geen belemmeringen op voor voorliggend initiatief.

4.10 Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente IJsselstein is opgenomen in de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een kaart van archeologische waarden en verwachtingen opgesteld.

Er kunnen drie archeologische verwachtingszones worden onderscheiden:

- hoge archeologische verwachting;
- middelhoge archeologische verwachting;
- lage archeologische verwachting.

Het plangebied heeft een hoge verwachtingswaarde.

In april 2011 heeft ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op het perceel tussen Hogebiezendijk 80 en 80a ten behoeve van de nieuwe woning. Het onderzoek is als bijlage bij opgenomen.

De onderzoekslocatie ligt langs een laatmiddeleeuwse ontginningsbasis (de Hogebiezendijk). Tijdens het veldonderzoek zijn op een diepte van 530 cm –mw oeverwalafzettingen van de Benschop stroomgordel aangetroffen. Aangezien de top niet is ontkalkt en geen duidelijk vegetatieniveau is aangetroffen, wordt de kans dat zich op deze diepte een potentieel loopniveau aanwezig was klein geacht. In de top van het bovenste pakket zijn baksteen- en glasfragmenten aangetroffen die worden toegeschreven aan het recent omwerken van de bodem.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Indien er tijdens grondverstorende activiteiten zaken worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze een archeologische oorsprong hebben, dan dient dit zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente IJsselstein (artikel 53 Monumentenwet).

5 Financiële haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het initiatief is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

5.2 Maatschappelijk

Op 21 augustus heeft de gemeente IJsselstein een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van een woning op het noordelijk deel van het perceel van de Hogebiezendijk tussen woning 80 en 80a.