

Ruimtelijke onderbouwing

herontwikkeling Panoven 19-21

Gemeente IJsselstein

17 oktober 2011

projectnummer 61703.01

INHOUD

1	INLEIDING	1
2	HUIDIGE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE	2
3	PROJECTBESCHRIJVING	5
3.1	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	5
3.2	HET (BOUW)PLAN	6
4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGELING	8
5	RUIMTELIJK BELEID	10
5.1	RIJKSBELEID	10
5.2	PROVINCIAAL BELEID	11
5.3	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEID	12
6	MILIEUASPECTEN	15
6.1	BEDRIJFSZONERING	15
6.2	EXTERNE VEILIGHEID	17
6.3	BODEM	19
6.4	GELUID	20
6.5	LUCHTKWALITEIT	23
7	WATER	25
8	FLORA EN FAUNA	31
9	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	34
10	VERKEER EN PARKEREN	36
11	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
12	ZIENSWIJZEN	39
13	MOTIVATIE OMGEVINGSVERGUNNING	40

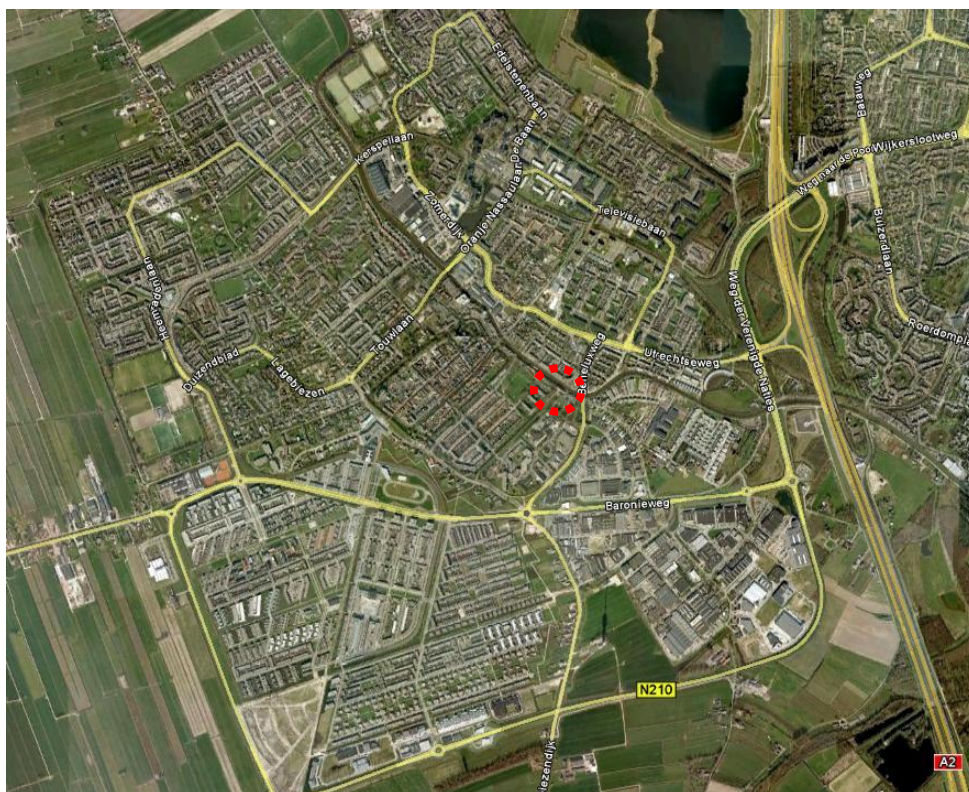
(SEPARATE) BIJLAGEN

- Verkennend en nader bodemonderzoek Panoven 19 en 21 te IJsselstein; MT Milieu-advies B.V; rapport nr. AT07167; d.d. augustus 2007;
- Akoestisch onderzoek project Panoven te IJsselstein; Cauberg-Huygen; referentie 20111009-03; d.d. 21 september 2011;
- Briefrapport Flora en fauna onderzoek Panoven 19-21 te IJsselstein; SAB; d.d. 13 oktober 2011;
- Archeologisch vooronderzoek IJsselstein (U), Panoven 19 en 21; BILAN; Rapport 2007/28; d.d. 7 maart 2007

1 INLEIDING

1.1.1 *Aanleiding*

Voor locatie Panoven 19-21 in IJsselstein is het initiatief genomen voor de bouw van 35 appartementen, ter vervanging van een bedrijf ter plaatse. Conform het huidige bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet toegestaan omdat de locatie geen woonbestemming heeft. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het projectgebied in IJsselstein globaal weergegeven.



Globale ligging projectlocatie in IJsselstein

1.1.2 Doelstelling

In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo is bepaald dat voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de aard en omvang van het project, de wijze waarop het ruimtelijk is ingepast in de omgeving en geeft de beleidsmatige onderbouwing.

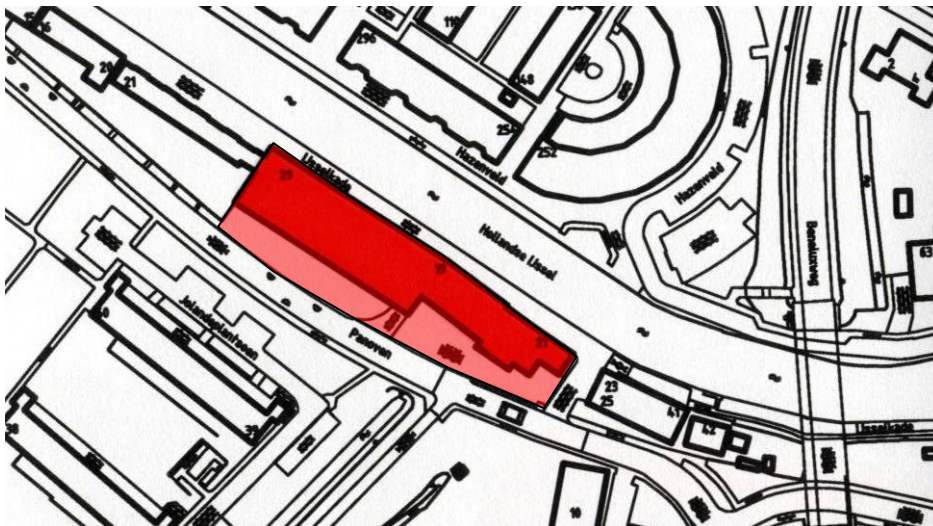
1.1.3 *Afwijking(en)*

Deze ruimtelijke onderbouwing ziet toe op de afwijkingen van het huidige bestemmingsplan zoals beschreven in hoofdstuk 4.

2 HUIDIGE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE

2.1.1 *Begrenzing projectgebied*

Het projectgebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door een kade langs de IJssel en aan de zuidwestzijde door Panoven. Aan de noordwestzijde grenst het projectgebied aan een woonperceel (rijwoningen van 2 lagen met kap), aan de zuidoostzijde aan een bedrijfsperceel (vrijstaand pand van 1 bouwlaag met kap).



Projectgebiet

2.1.2 Het projectgebied

De bebouwing in het projectgebied bestaat uit drie aaneengebouwde voormalige bedrijfspanden met zadeldak die onderling verschillen in hoogte. Het middendeel is het meest beeldbepalend. Het is een gemetseld pand met hoog zadeldak. Het zelfde geldt voor het zuidoostelijke deel, maar dit deel is iets lager. Dergelijke panden zijn karakteristiek voor de binnenstad van IJsselstein en vormen een eerste introductie van de historische binnenstad vanaf de brug over de Hollandse IJssel. Op deze locatie is momenteel een bandenhandel gevestigd. Aan de zijde van Panoven ligt een groenstrook.



Huidige bebouwing projectgebied langs Panoven



Huidige bebouwing projectgebied langs de Hollandse IJssel

2.1.3 **Omgeving projectgebied**

Het projectgebied ligt nabij de historische binnenstad van IJsselstein en maakt deel uit van de zogenaamde "IJsselzone", een bebouwingsstrook tussen de Hollandse IJssel en Panoven/Eiteren die in de huidige situatie wordt gekenmerkt door gemengde bebouwing (bedrijven en woningen). De woningen in deze zone stammen voor een deel uit de jaren '70, '80 en '90 en zijn gerealiseerd op vrijgekomen bedrijfslocaties.

Aan de noordoostzijde van het projectgebied (overzijde van de Hollandse IJssel) ligt de woonwijk Hazenveld. De bebouwing langs de IJssel bestaat hier uit een lange bouwstrook met appartementen van drie bouwlagen die aan de zijde van de brug over de Hollandse IJssel overgaat in een boogvorm van 4 bouwlagen.

De woonwijk Nieuwpoort ligt aan de zuidwestzijde van het projectgebied. De bebouwing bestaat uit 4 bouwlagen en betreft gestapelde woningbouw uit de jaren '50. Voor dit deel van IJsselstein wordt onderzocht of herstructurering mogelijk is.

Aan de zuidoostzijde van het projectgebied ligt de woonwijk Paardenveld met aan Panoven een voormalige boerderij die tegenwoordig wordt gebruikt voor verenigingsactiviteiten (KPE / scouting).

Kenmerkende structurelementen in de directe omgeving van het projectgebied zijn de IJssel en Panoven. Historisch – stedenbouwkundig gezien is de IJssel een “primaire (transport)lijn” en de Panoven een secundaire lijn. De bebouwing langs de IJssel vormt een gevelwand met haaks op de primaire en secundaire lijnen enkele typerende smalle stegen.

De bebouwing langs de IJsselkade kent een wisselende opbouw. Er is onderscheid in “stevige blokken” met een lang front en de meer individuele panden waarbij uit het uiterlijk per perceel verschilt.



Afwisselde "opbouw" langs de Hollandse IJssel

3 PROJECTBESCHRIJVING

3.1 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

De locatie maakt deel uit van de strook langs de IJssel met “gemengde” bestemmingen. Deze strook ligt in de kern en grenst aan woonwijken. Reeds langere tijd worden bedrijfsfuncties langs de IJssel getransformeerd naar een woonfunctie.

Het plan wordt zowel ruimtelijk als functioneel ingepast in de omgeving, waarbij de volgende behoudeniswaardige karakteristieken van die omgeving bepalend zijn voor de hoofdopzet van het plan:

- 1 De IJssel en Panoven als langgerekte kenmerkende structuurelementen. De huidige bebouwing langs de IJssel vormt een gevelwand met, haaks op de primaire en secundaire lijnen, enkele typerende smalle stegen.
- 2 De bebouwing langs de IJsselkade kent een wisselende opbouw. Er is onderscheid in “stevige blokken” met een lang front en de meer individuele panden waarbij uit het uiterlijk per perceel verschilt.
- 3 Van oudsher ligt er industriële bebouwing in dit gebied, waarbij de bouwmassa groot is en een sobere uitstraling heeft.
- 4 De huidige bebouwing in het projectgebied bestaat uit drie aaneengebouwde voormalige bedrijfspanden met zadeldak die onderling verschillen in hoogte. Het midden-deel is het meest beeldbepalend. Het is een gemetseld pand met hoog zadeldak. Het zelfde geldt voor het zuidoostelijke deel, maar dit deel is iets lager. Dergelijke panden zijn karakteristiek voor de binnenstad van IJsselstein en vormen een eerste introductie van de historische binnenstad vanaf de brug over de Hollandse IJssel.

3.2 HET (BOUW)PLAN

3.2.1 Appartementen en parkeerkelder

Het plan bestaat uit de sloop van de huidige bebouwing om deze te vervangen door twee appartementengebouwen. Deze panden worden binnen de huidige bebouwingscontouren gerealiseerd, waarbij de huidige gevelwand langs de IJsselkade, op verzoek van het hoogheemraadschap, 2 meter wordt teruggelegd. Tussen de twee panden komt een nauwe doorgang die refereert aan de smalle stegen die typerend zijn langs de IJsselkade. In totaal bestaat de planvorming uit drie verschillende blokken, waarbij blok A van blok B en C wordt gescheiden door middel van de smalle steeg. Het aantal appartementen bedraagt 35, waarvan 32 sociale huurwoningen en 3 overige woningen.



De twee panden bestaan uit drie verschillende eenheden / blokken:

- Blok A is het pand in het noordwestelijk deel van het projectgebied. Dit pand bestaat uit 3 bouwlagen met plat dak en een maximale hoogte van circa 10 meter ten opzichte van het peil aan de zijde van Panoven. In het pand worden 8 appartementen gerealiseerd.
- Blok B en C, twee aaneengebouwde blokken met onderscheid in dakvorm:
 - Blok B bestaat uit 3 bouwlagen met plat dak en heeft een maximale hoogte van circa 10 meter ten opzichte van het peil aan de zijde van Panoven. In dit deel zijn 15 appartementen beoogd;

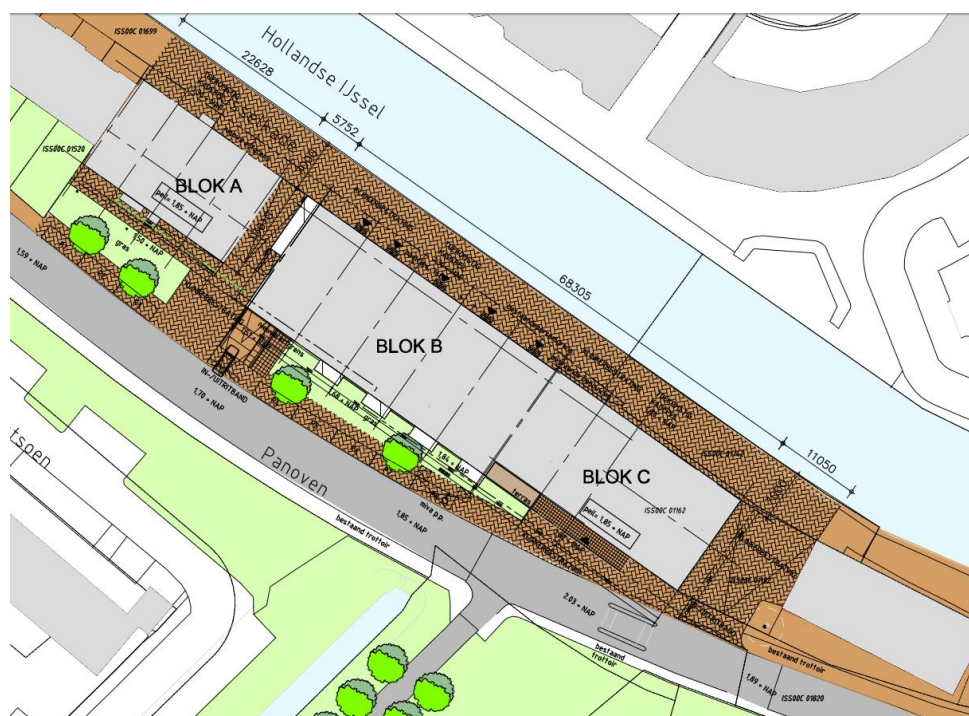
- Blok C bestaat uit 3 bouwlagen met een hoge kap. De goothoogte bedraagt circa 10,8 meter, de nokhoogte circa 17,5 meter ten opzichte van het peil aan de zijde van Panoven. In dit deel komen 12 appartementen.
- Onder blok B en C komt een parkeerkelder met circa 35 parkeerplaatsen en 27 bergingen.

3.2.2 Openbare ruimte

De panden in het projectgebied worden gedeeltelijk ontsloten op de IJsselkade en gedeeltelijk op Panoven. De entree van blok A, de parkeerkelder onder blok B en C en de hoofdentree van blok B en C liggen aan de zijde van Panoven. De toegang tot de parkeerkelder ligt ter hoogte van de doorgang tussen blok A en blok B/C. De woningen van Blok B op de begane grond hebben ingangen aan de IJsselkade.

Panoven wordt heringericht, waarbij er voor het projectgebied in totaal 8 parkeervakken in de openbare ruimte worden gerealiseerd (3 ter hoogte van blok A en 5 ter hoogte van blok B). Met de 35 parkeerplaatsen in de kelder onder blok B en C, worden er in totaal dus 43 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De IJsselkade is en blijft bereikbaar voor autoverkeer. Ook de verbinding tussen de IJsselkade en Panoven in het zuidoostelijk deel van het projectgebied blijft behouden. Dat geldt ook voor de groenstrook tussen de nieuwbouw en Panoven.

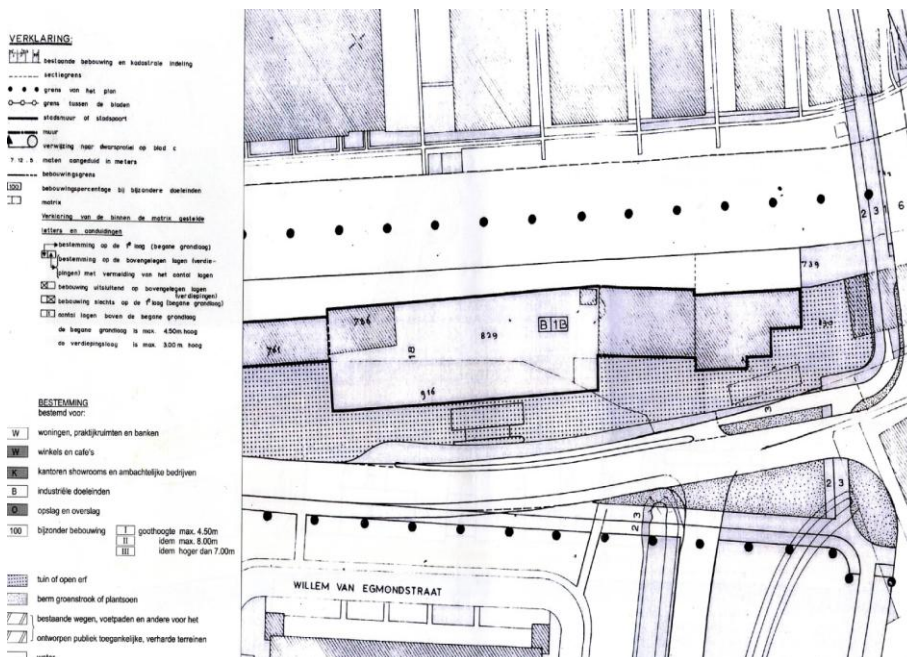


Nieuwe situatie

4 HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGELING

De projectlocatie valt onder de werking van het bestemmingsplan "IJsselstein Binnen de Grachten en langs de IJssel", vastgesteld door de gemeenteraad op 17 november 1967 en nadien goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het betreffende bestemmingsplan is thans onherroepelijk.

Aan het projectgebied is de bestemming "industriële doeleinden" toegekend. Dit geldt voor zowel de 1^e laag of begane grondlaag (aanduiding "B") als de bovengelige lagen / verdiepingen (aanduiding "1B"). Het toegestane aantal bouwlagen boven de begane grond is 1. Verder is aan het projectgebied de bestemming "Tuin of open erf" toegekend. Hieronder is een uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



Vigerend planologisch regime

4.1.1 Gebruik

De op de plankaart aangewezen gronden met de bestemming "industriële doeleinden" zijn bestemd voor gebouwen ten dienste van industriële bedrijven met bij elk bedrijf ten hoogste één bijbehorende dienstwoning. Vrijstelling kan worden verleend voor de bouw van een tweede bedrijfswoning.

Gronden bestemd voor "Tuin of open erf" moeten als tuin of open erf worden aangelegd en onderhouden.

4.1.2 **Bouwen**

In de voorschriften van het bestemmingsplan is voor de bestemming “industriële doeleinden” omtrent het bouwen het volgende opgenomen:

- Gebouwen mogen uitsluitend worden ondergebracht ter plaatse waar de matrix deze bestemming aangeeft in het aangewezen deel van de bebouwing (artikel 8);
- De gebouwen moeten geheel worden geplaatst binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen en in de voorgevelrooilijn (artikel 11, lid 1);
- Burgemeester en wethouders kunnen toestaan dat de bebouwingsgrenzen -doch in geen geval de voorgevelrooilijn- worden overschreden met ondergeschikte bouwdeelen, zoals balkons of voor wat betreft de met de bestemming voor industriële doeleinden aangewezen gronden dat buiten de bebouwingsgrenzen ondergeschikte bouwdeelen en installaties worden aangebracht voorzover deze noodzakelijk zijn voor een goede bedrijfsvoering (artikel 11, lid 3);
- de begane grondlaag is maximaal 4,5 meter hoog (aangegeven op de plankaart);
- het aantal lagen boven de begane grond is 1. De verdiepingslaag is maximaal 3,0 meter hoog (aangegeven op de plankaart).

Voor de bestemming “Tuin of open erf” van het projectgebied geldt dat al dan niet vrijstaande bijgebouwen niet zijn toegestaan.

4.1.3 **Conclusie / afwijkingen**

De beoogde bouw van woningen (woonfunctie) is qua gebruik niet binnen de bestemmingen “industriële doeleinden” en “Tuin of open erf” toegestaan. Daarbij wijkt de beoogde maximale hoogte (10 m blok A, B en 17,5 m blok C) af van de maximaal toegestane hoogte in het vigerende bestemmingsplan (4,5 m + 3m) en worden de bebouwingsgrenzen gedeeltelijk overschreden.

In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo is bepaald dat voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt hierin voorzien.

Omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan is noodzakelijk voor de bouwhoogten, bebouwingsgrenzen en het gebruik zoals weergegeven op de bouwtekening(en) en zoals beschreven in paragraaf 3.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

5 RUIMTELIJK BELEID

5.1 RIJKSBELEID

5.1.1 *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020 en wordt een doorkijk gegeven tot 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van veiligheid. Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op “ontwikkelingsplanologie” en minder op “toelatingsplanologie”.

Conclusie

De ontwikkeling die in deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen, past in dit beleid aangezien het hergebruik van de projectlocatie voor woningbouw een inbreidingslocatie betreft.

5.1.2 *Structuurvisie Randstad 2040*

Op 5 september 2008 heeft het kabinet, in het kader van de nieuwe Wro, de structuurvisie voor de ontwikkeling van de Randstad tot 2040 vastgelegd. Deze zal naar verwachting in 2011 worden vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De Structuurvisie Randstad 2040 is een onderdeel van het kabinetsbrede “Programma Randstad Urgent”. Daarin werken gemeenten, provincie en stadsregio’s samen met het kabinet aan een sterke Randstad en een sterk Nederland. Het kabinet wil met Randstad 2040 aangeven dat ook het werken aan de lange termijn nu urgentie heeft. Met behulp van de Structuurvisie Randstad 2040 wil het kabinet bereiken dat de Randstad een duurzame en internationaal concurrerende topregio wordt.

De Randstad is in 2040 een topregio van internationale betekenis met krachtige, aantrekkelijke steden die goed bereikbaar zijn over de weg en met het openbaar vervoer. Deze regio heeft veel verschillende en aantrekkelijke woonomgevingen en voldoende groen en water om te recreëren. Hij is klimaatbestendig en veilig tegen overstromingen. Bovendien profiteert de Randstad in 2040 optimaal van de metropolitane diversiteit en kracht van de specifieke internationale topfuncties in Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Hiertoe zijn robuuste en flexibele keuzes gemaakt. Robuust in de zin dat ook bij onvoorziene omstandigheden en ontwikkelingen de keuzes meerwaarde hebben. Flexibel omdat op weg naar 2040 er ook ruimte moet zijn en moet blijven om nieuwe inzichten en innovaties toe te kunnen passen in de invulling van de keuzes.

Voor wat betreft wonen streeft het kabinet ernaar om woningen te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. Tot 2040 moeten 500.000 woningen aan de bestaande voorraad worden toegevoegd. In eerste instantie gaat het om uitbreidingslocaties in en nabij de grote steden. Daarna wordt beoordeeld of er voor de toevoeging van woningen nog uitleggebieden noodzakelijk zijn.

Conclusie

De woningen in het besluitgebied worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Dit kleinschalige project is passend binnen het beleid van de structuurvisie Randstad 2040.

5.2 PROVINCIAAL BELEID

5.2.1 *Streekplan Utrecht*

Op 13 december 2004 hebben provinciale staten het Streekplan 2005-2015 vastgesteld. IJsselstein maakt deel uit van het streekplandeelgebied "stadsgewest Utrecht". Het streekplan geeft in hoofdlijnen het provinciaal ruimtelijk beleid weer. Het gaat daarbij om beleidsaspecten ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, water, infrastructuur, verstedelijking en landelijk gebied. Zo geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen dat zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt is. Verder geldt dat water een ordenend principe vormt. Bij nieuwe ruimtelijke afwegingen vormt water een vertrekpunt. De beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties. De provincie streeft verder naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland.

Verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. In het streekplan is voor IJsselstein een woningbouwprogramma voorzien van 800 woningen. Dit programma is te realiseren door het benutten van restcapaciteit, inbreiden en transformeren.

Conclusie

Voor het projectgebied geldt dat het binnen de rode contour van IJsselstein ligt en dat met de bouw van woningen op een voormalige bedrijfslocatie een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave. Verder geldt voor het projectgebied dat het aan de Hollandse IJssel grenst en dat deze watergang in het streekplan is aangemerkt als ecologische verbindingzone. De nieuwbouw vervangt bestaande bebouwing en ligt aan de zijde van de IJssel binnen de bestaande bebouwingscontouren. Er vinden dan ook geen veranderingen plaats aan de Hollandse IJssel. De ecologische verbindingfunctie die aan deze watergang is toegekend, wordt dan ook niet verstoord.

5.2.2 *Provinciale Ruimtelijke Verordening*

Doel van de provinciale verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels van de verordening richten zich primair tot gemeenteraden, verantwoordelijk voor het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels van de verordening hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten. Dit

betekent dat vigerende bestemmingsplannen buiten de werking van de verordening vallen.

De provincie Utrecht heeft er voor gekozen geen nieuw beleid te formuleren en vast te leggen in een nieuwe structuurvisie. Het "Streekplan Utrecht 2005 - 2015" is op 1 juli 2008 van rechtswege omgezet in een structuurvisie. Provinciale Staten hebben beleidsneutraal het provinciaal belang benoemd aan de hand van de zogenaamde richtinggevende beleidsuitspraken uit het Streekplan. Beleidsneutraal betekent dat het streekplan-beleid ongewijzigd blijft. Niet alle richtinggevende beleidsuitspraken zijn tot provinciaal belang benoemd. Het provinciaal belang is vastgelegd in de "Beleidslijn nieuwe Wro".

Binnen de provinciale verordening ligt het projectgebied binnen de rode contour in het stedelijke gebied.

Conclusie

Voor wat betreft de projectlocatie geeft de Provinciale Ruimtelijke Verordening geen richtlijnen aan.

5.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEID

5.3.1 *Structuurvisie IJsselstein "Kwaliteit met karakter"*

De gemeenteraad heeft op 3 juli 2003 de Structuurvisie IJsselstein "Kwaliteit met karakter" vastgesteld. De visie is gericht op het versterken van de kwaliteit en het karakter van het bestaande stedelijk gebied. Ingezet wordt op zorgvuldig ruimtegebruik waarbij voor stedelijke functies primair mogelijkheden in het bestaande stedelijk gebied worden benut. Voor bestaand stedelijk gebied vormen kwaliteitsverbetering, herstructurering, een zekere intensivering van het ruimtegebruik en meer differentiatie in woonmilieus uitgangspunt. Transformeren van enkele bedrijfsgebieden langs de Hollandse IJssel is hierin een onderdeel.

Conclusie

Voorliggend project betreft woningbouw, met o.a. sociale woningen, op een inbreidinglocatie ter vervanging van een bedrijf waar banden worden opgeslagen. Het project sluit daarmee aan op het beleid zoals opgenomen in de structuurvisie IJsselstein.

5.3.2 *Toekomstvisie IJsselstein Dichtbij (2010)*

In de toekomstvisie van IJsselstein zijn de kernkwaliteiten van IJsselstein beschreven. Drie kwaliteiten springen het meest in het oog. IJsselstein is allereerst een stad met een sterke sociale samenhang. Mensen zijn zeer betrokken bij de gemeenschap en op elkaar. Dit geldt voor zowel inwoners als ondernemers. De samenhang komt onder meer tot uitdrukking in een actief verenigingsleven en tal van evenementen. Daarnaast is IJsselstein een stad met een karakteristieke historische ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke kenmerken in deze ruimtelijke kwaliteit zijn de historische binnenstad met monumenten en de Hollandse IJssel die door de stad stroomt. IJsselstein heeft een unieke ligging in zowel het Groene Hart als het stedelijk gebied van Utrecht. Hierdoor combineert de stad de rust en ruimte van het groene buitengebied met de economische dynamiek van een stad. In de visie wordt gestreefd om in 2025 te bereiken dat inwoners en ondernemers zich ver-

bonden voelen met de stad. De sociale samenhang moet kracht bezitten. De ruimtelijk-historische uitstraling moet een 'thuis' bieden. Daarnaast moet de gemeente als partner aan de zijde van de inwoners en de ondernemers staan.

Conclusie

Onderhavig project versterkt de beschreven kwaliteit in de toekomstvisie, aangezien langs de Hollandse IJssel een verouderd bedrijfspand wordt vervangen door 35 appartementen. Zodoende worden specifieke IJsselsteinse woonkwaliteiten gecreëerd en wordt het beeld van ruimtelijke kwaliteit aan historische Hollandse IJssel verder versterkt.

5.3.3 Woonvisie IJsselstein

Op 24 april 2008 heeft de gemeenteraad van de gemeente IJsselstein de Woonvisie vastgesteld. Deze visie geeft een toekomstvisie met daarin de gewenste ontwikkeling van de gemeente ten aanzien van het aspect wonen, met een doorkijk tot 2050.

Leidend in de gemeentelijke toekomstvisie op wonen, is dat IJsselstein haar kwaliteiten wil behouden en versterken. IJsselstein als zelfstandige 'parel' aan de rand van het Groene Hart.

Dit houdt in, dat IJsselstein haar ontwikkeling in de bestaande kern aanwendt om meer kwaliteit te genereren: kwaliteit in woonmilieus en bijbehorende differentiatie voor doelgroepen, in openbare ruimte, en in behoud van voorzieningen. Alle gebieden spelen hierin een rol: IJsselstein Centrum, Noord, West en Zuid. Daarbij zal de gemeente ook haar ligging aan de Hollandse IJssel optimaal benutten, onder meer door sanering van bedrijvigheid en verbetering ruimtelijke kwaliteit. Bij het Masterplan Oranje Nassaukades wordt hiermee reeds een begin gemaakt.

De gemeente IJsselstein zoekt een evenwicht tussen woningbouw en behoud van de lokale karakteristiek van kleinschaligheid en haar positie als 'poort van de Lopikerwaard'. Er is een keuze gemaakt voor kwaliteit. Hierbij is nu reeds ruimte geraamd voor toevoeging van 670 woningen tot 2012. Ook na 2012 zal een beperkt aantal ontwikkelingen voor nieuwe locaties geïnitieerd worden, waardoor rekening wordt gehouden met een verwachte productie van 800 woningen tot 2020. Dit aantal is een ambitieniveau waar de gemeente haar inzet op richt. De locaties zijn echter nog niet in die mate voorhanden, en zijn daardoor onzeker.

De druk op de woningmarkt is groot. Dit betekent dat de gemeente met deze ambitie niet in de volledige woningvraag kan voorzien. Gevolg is dat een deel van de woningvraag elders in regio opgevangen moet worden.

De woningvraag wordt de komende jaren grotendeels opgevangen in de bestaande woonwijken. Voor de kwalitatieve invulling van de woningbehoefte is het dan ook noodzakelijk om in de eerste plaats te kijken naar mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad.

Binnen de volkshuisvesting heeft de overheid de taak extra aandacht te geven aan de bevolkingsgroepen die een zwakkere positie hebben op de woningmarkt. Vanuit deze algemene verantwoordelijkheid zijn enkele groepen die in bijzonder aandacht vragen in de woonvisie:

- mensen met een laag of middeninkomen;
- starters op de woningmarkt;
- gezinnen met kinderen;

- senioren.

Conclusie

Door de ontwikkeling van 35 woningen aan de Hollandse IJssel worden woningen toegevoegd op een binnenstedelijke locatie. Zodoende worden er appartementen toegevoegd binnen de bestaande woningvoorraad. Gezien de eigenschappen van de appartementen, sluiten deze zowel aan op de doelgroep voor mensen met een laag of midden inkomen, starters op de woningmarkt en senioren. Daarnaast wordt ook de openbare ruimte langs de Panoven opgewaardeerd.

6 MILIEUASPECTEN

6.1 BEDRIJFSZONERING

6.1.1 *Algemeen*

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Omliggende bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Onderhavige omgevingsvergunning voorziet in de realisatie van een gevoelige functie, namelijk wonen.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'¹ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Bij het bepalen van de aanbevolen richtafstanden zijn in de VNG-brochure de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

¹ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstep worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn volgens de toelichting in de VNG-brochure niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object.

6.1.2 **Onderzoek**

Interne zonering

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Externe zonering

Functies in de omgeving

Direct aan de zuidoostzijde van het projectgebied ligt de woonwijk Paardenveld met aan Panoven een voormalige boerderij die tegenwoordig wordt gebruikt voor verenigingsactiviteiten (KPE / scouting). Een dergelijke functie wordt niet als zodanig genoemd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009. Een buurt- of clubhuis is een vergelijkbare functie en heeft een minimaal aan te houden richtafstand van 30 meter (op het aspect geluid) in 'rustige woonwijk' en 10 m in 'gemengd gebied'.

Aan de zuidoostzijde ligt aan Panoven 23/25 een bedrijfsperceel. Deze locatie ligt op 11 meter van de projectlocatie. Momenteel is hier een kantoor van een adviesbureau/beveiligingsbedrijf gevestigd. Conform de VNG-publicatie hoort bij een dergelijke functie een minimaal aan te houden richtafstand van 10 m in een 'rustige woonwijk' en 0 m in een 'gemengd gebied'.

Gebiedskarakteristiek

In het structuurplan Binnenstad IJsselstein uit 2005 is het gebied waarin de projectlocatie ligt, aangeduid als 'gemengde bebouwing'. Het gebied wordt gekenmerkt door gemengde bebouwing tussen de Hollandse IJssel en Eiteren/Panoven, waarbij het met name gaat om bedrijvigheid en woongebouwen (zie ook paragraaf 2.1.3). In aansluiting op deze planologische karakterisering, vindt de beoordeling plaats voor de VNG-karakteristiek 'gemengd gebied'.

Afstanden

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van de nabijgelegen percelen met niet-woonfunctie tot aan het bouwvlak van de nieuwe woonbestemming. De nieuwbouw ligt zowel voor wat betreft Panoven 23/25 als het scoutingterrein, op iets meer dan 10 meter waarmee voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie voor gemengd gebied. De omliggende functies vormen derhalve geen belemmering.

Straalverbinding

Daarnaast loopt een straalpad van de radio-televisietoren (Hogebiezendijk) van de Nederlandse Omroep Zender Maatschappij (NOZEMA) gedeeltelijk over het projectgebied. De straalverbinding ligt op een hoogte van 69 meter. De nieuwbouw is aanmerkelijk lager en vormt dan ook geen belemmering voor de straalverbinding.

6.1.3 *Conclusie*

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

6.2 EXTERNE VEILIGHEID

6.2.1 *Algemeen*

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

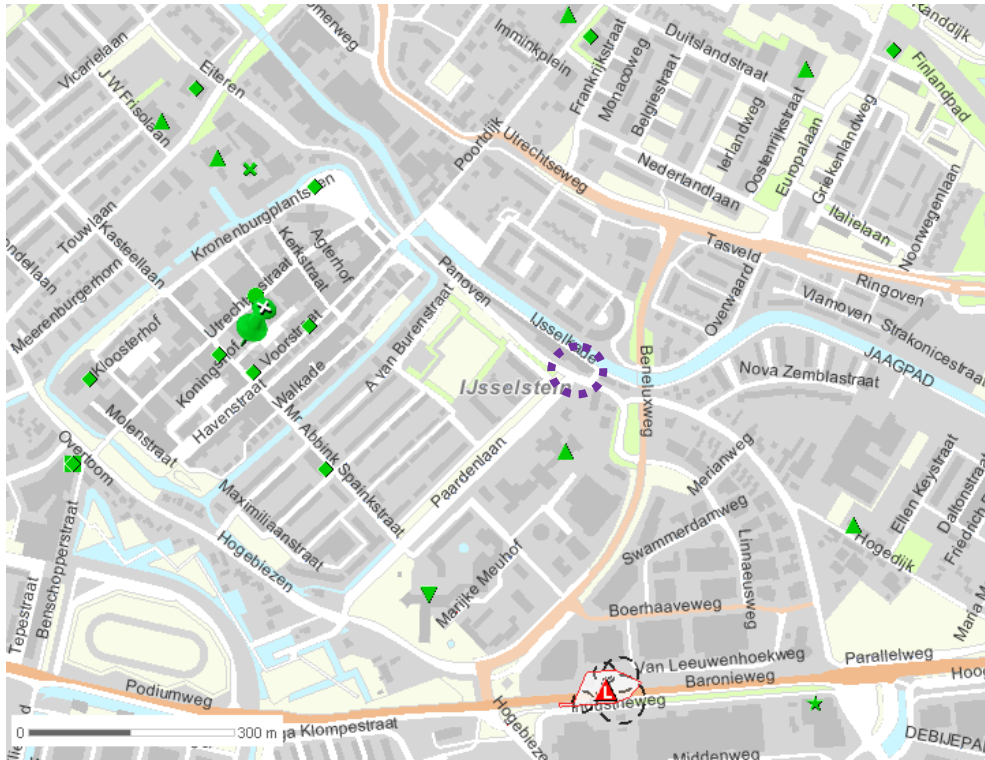
Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

6.2.2 Onderzoek

Stationaire bronnen

Bij het raadplegen van de risicokaart is gebleken dat er zich in de omgeving van het plangebied een tankstation bevindt. Dit tankstation is gelegen aan de Baronieweg 8, ruim 400 meter ten zuiden van het plangebied. Het lpg-vulpunt van dit station heeft een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 35 meter. Het invloedsgebied ten aanzien van het groepsrisico bedraagt 150 meter. Op de navolgende afbeelding is het plangebied aangegeven met een paarse cirkel.



Uitsnede van de risicokaart

Mobiele bronnen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministeries van V&W, VROM en BZK, 2004). De circulaire gaat uit van een risicobenadering. De risicobenadering bestaat uit een drietal stappen:

- identificatie van risico's;
- normstelling en toetsing aan normen;
- indien noodzakelijk risicoreductie bij overschrijding van normen.

De identificatie van de risico's vormt de eerste stap. Als er geen (verhoogd) risico blijkt, kunnen de volgende stappen worden overgeslagen.

Voor het inventariseren van de risico's is gebruik gemaakt van de resultaten uit de inventarisatie inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water van het project 'COEV/Anker', (2006). Omdat er thans wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving is tevens de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen bij de beoordeling betrokken. In de nota zijn de kaders van het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen beschreven en wordt de ontwikkeling van een basisnet aangekondigd.

Rondom het plangebied bevinden zich geen wegen die zijn aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de omliggende wegen vindt naar verwachting wel beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (bestemmingsverkeer). Wat dat betreft geldt dat de Baronieweg is aangewezen als transportroute. De afstand tot die weg is meer dan 400 meter. De locatie ligt daarmee buiten het invloedsgebied en buiten de 10-6 contour.

De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed heeft op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen of transportroute van gevaarlijke stoffen over water. Deze aspecten hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Nabij het plangebied zijn geen bovengrondse hoogspanningsleidingen gelegen. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden. In of in de directe omgeving van het plangebied is ook geen buisleiding aanwezig. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

6.2.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

6.3 BODEM

6.3.1 Algemeen

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat.

6.3.2 Onderzoek

Hiervoor is door AT MilieuAdvies B.V. een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd². Aanleiding voor de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek betreft de eigendomsoverdracht en de herinrichting van de locatie ten behoeve van woningbouw. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. De multifunctionaliteit van de bodem kan bij overschrijding van de normen van verontreinigde stoffen worden aangetast. Hierdoor kunnen beperkingen ten aanzien van het gebruik van de bodem worden gesteld. In het verkennend bodemonderzoek, dat is opgezet naar de richtlijnen van de NEN5740, is gebleken dat er in de grond verhoogde

² Verkennend en nader bodemonderzoek Panoven 19 en 21 te IJsselstein; MT Milieuadvies B.V.; rapport nr. AT07167; d.d. augustus 2007

concentraties PAK zijn gemeten. Ter plaatse van de voormalige weegbrug is een verwijderd vat met onbekend product onderzocht.

De resultaten van het verkenend bodemonderzoek waren aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Doel van het nader onderzoek is het bepalen van de oorzaak, mate en omvang van de in het verkennend bodemonderzoek aangetoonde verontreinigingen, zodat de ernst van de verontreiniging kan worden vastgesteld. Op basis van de onderzoeksresultaten is er een duidelijke conclusie: er bestaat een aanleiding voor het nemen van saneringsmaatregelen. Dit vanwege de tot boven de interventiewaarden aangetoonde gehalten PAK in de grond. De totale hoeveelheid grond waarin PAK gehalten zijn gemeten tot boven de interventiewaarden bedraagt circa 133 m³. Op basis van de ingeschatte omvang van de verontreiniging is er sprake van een gaval van ernstige bodemverontreiniging. Dit houdt in dat op basis van de Wet bodembescherming (Wbb) saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn. De verontreiniging is niet spoedeisend.

Het definitief vaststellen van de ernst van de verontreiniging en de spoed van de sanering inzake de Wet bodembescherming is voorbehouden aan het bevoegd gezag (provincie Utrecht). Omdat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging is het niet toegestaan om saneringswerkzaamheden te verrichten zonder voorafgaand een saneringsplan op te stellen of BUS-melding te verrichten. Het saneringsplan of de BUS-melding is opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag. Bij de planning, uitvoering en de exploitatie van het project zal hiermee rekening worden gehouden.

6.3.3 Conclusie

Door rekening te houden met het saneringsplan/BUS-melding, is het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

6.4 GELUID

6.4.1 Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Voorliggend omgevingsvergunning voorziet in de realisatie van de geluidsgevoelige woonfunctie.

6.4.2 Beleid gemeente IJsselstein

Het beleid van de gemeente is erop gericht om zoveel mogelijk te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Het belangrijkste algemene criterium geeft aan dat een hogere waarde slechts kan worden vastgesteld als maatregelen tot het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, of als er ernstige bezwaren zijn op het gebied van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Daar de locatie in het centrumgebied valt, zoals gedefinieerd in het beleid zijn er geen aanvullende eisen.

6.4.3 Onderzoek

In september 2011 is door Cauberg-Huygen akoestisch onderzoek³ uitgevoerd in het kader van het bepaalde in de Wet geluidhinder (Wgh). De nieuwbouw wordt geluidbelast vanwege wegverkeerslawaaï afkomstig van de zoneplichtige Beneluxweg en de Utrechtseweg. Daarnaast is er sprake van wegverkeerslawaaï afkomstig van omliggende 30 km/uur weg (Panoven). In het kader van Goede Ruimtelijke Ordening is de geluidbelasting vanwege deze 30 km/uur weg eveneens in het onderzoek betrokken. In navolgende paragrafen zijn de resultaten en overwegingen uit de rapportage van het onderzoek weergegeven.

Toetsing aan de Wgh

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt overschreden vanwege de Beneluxweg. De geluidbelasting bedraagt maximaal 51 dB, de maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB wordt derhalve niet overschreden.

Toetsing 30 km/uur wegen

Ondanks het ontbreken van een formeel wettelijk kader voor de akoestische beoordeling van de omliggende wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur is op grond van een goede ruimtelijke ordening en het gemeentelijk beleid de geluidbelasting vanwege de Panoven inzichtelijk gemaakt. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de maximale geluidbelasting vanwege de Panoven 52 dB bedraagt. Derhalve wordt vanwege de Panoven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidwering van de gevel dient hierop afgestemd te worden waarbij de gecumuleerde geluidbelasting maatgevend is. Dit vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan geen belemmering. Met relatief lichte gevelmaatregelen kan aan de eisen van het Bouwbesluit worden voldaan.

Toetsing gemeentelijk geluidbeleid

Uitwerking Hoofdcriterium

In het gemeentelijk beleid is aangegeven dat aan het hoofdcriterium genoemd in de Wet geluidhinder wordt voldaan, indien één van de genoemde bezwaren in het gemeentelijk beleid van toepassing is. In dit beleid wordt onder b gesteld dat ontheffing kan worden verleend op grond van onder andere onderstaand stedenbouwkundige bezwaar:

- b. wanneer bestaande bebouwing en rooilijn aanwezig zijn (planmatige verdichting van de bebouwing ter verbetering van de bestaande stedenbouwkundige structuur).
- Daar er sprake is van vervanging van bestaande bebouwing met aanwezige rooilijn en een verdichting van de bebouwing plaatsvindt, wordt voldaan aan het genoemde stedenbouwkundige bezwaar. Derhalve kan ontheffing worden aangevraagd.

Uitgangspunten gemeentelijk beleid

Ter beoordeling van de aan te vragen hogere waarden, hanteert de gemeente IJsselstein de volgende uitgangspunten:

- woonwijken moeten rustig zijn;
- 30 km/uur wegen moeten ook nader beoordeeld worden op geluidsaspecten;
- geluidscumulatie moet een extra beoordelingskader zijn;
- bij (groot) onderhoud aan de weg wordt altijd bekeken of een stiller wegdek dan wel het toepassen van SMA 0/6 mogelijk is;

³ Akoestisch onderzoek project Panoven te IJsselstein; Cauberg-Huygen; referentie 20111009-03; d.d. 21 september 2011

- alleen nieuwe situaties moeten worden getoetst aan het beleid;
- prioriteit ligt bij geluidsbelasting van 53 dB en hoger;
- compensatie bij hogere geluidsniveaus.

Bovenstaande uitgangspunten leiden ertoe dat de Panoven (30 km/uur) wordt beschouwd gelijk aan gezoneerde wegen, met die uitzondering dat er geen hogere waarden voor 30 km/uur wegen worden vastgesteld.

Toepassing gemeentelijk beleid

Gezoneerde wegen

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden ten gevolge van de Utrechtseweg (≤ 48 dB), echter wel ten gevolge van de Beneluxweg (51 dB).

30 km/uur wegen

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Panoven 52 dB bedraagt. Dit is hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'.

Maatregelen

Om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen dient de Beneluxweg te worden voorzien van stil asfalt (Dunne Deklagen B). Dit leidt tot een verlaging van de geluidbelasting tot aan de voorkeursgrenswaarde. De Beneluxweg dient dan over 240 meter te worden voorzien van Dunne Deklagen B (volledige breedte). Dit betreft een oppervlak van ongeveer 2.000 m². Voor de Panoven geldt dat door middel van het toepassen van stil asfalt (Dunne Deklagen B) alsnog niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Overdrachtsmaatregelen zijn voor deze binnenstedelijke situatie niet beschouwd, omdat deze stuiten op stedenbouwkundige en/of financiële bezwaren. Daar in het gemeentelijk beleid de prioriteit ligt bij geluidbelastingen van 53 dB (en hoger), er sprake is van vervangende nieuwbouw en de Beneluxweg reeds is voorzien van Steen Mastiek Asfalt (SMA 0/6) is onderhavige situatie, zonder het toepassen van bron-/ overdrachtsmaatregelen, niet in strijd met het gemeentelijk beleid en kunnen, met het eventueel toepassen van compensatie, hogere waarden worden aangevraagd ten gevolge van de Beneluxweg.

Hogere waarden

Omdat de genoemde geluidreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en er overwegingen vanuit stedenbouwkundige aard gelden, wordt geadviseerd hogere waarden aan te vragen ten gevolge van de Beneluxweg van maximaal 51 dB voor de woningen in blok C.

6.4.4 Conclusie

Er zal een hogere waarde procedure moeten worden doorlopen voor het vaststellen van een hogere waarde van 51 dB voor de woningen van blok C. Dit vormt voor de uitvoerbaarheid van het project geen belemmering.

6.5 LUCHTKWALITEIT

6.5.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden.

Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

6.5.2 Onderzoek

In het projectgebied bestaat het voornemen om 35 appartementen te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM

draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het Ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

6.5.3 Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

7 WATER

7.1.1 *Beleid*

Rijksbeleid - Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan 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 plangebied maakt onderdeel uit van het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn, inclusief de aftakkingen, en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijks die nodig is voor rivierversuiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijks' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen.

De Rijn komt als Boven-Rijn bij Lobith ons land binnen en splitst zich in de Waal en het Pannerdensch Kanaal, die daarna overgaat in de Neder-Rijn en de IJssel. De Waal en de Boven-Rijn vormen samen de grootste en drukst bevaren rivieren van ons land. De Waal heeft een breed, licht meanderend rivierbed. De Neder-Rijn is een middelgrote, gestuwde rivier. De waterstanden fluctueren daardoor niet sterk en de uiterwaarden overstromen beperkt. De Neder-Rijn vloeit over in de Lek.

In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

Provinciaal beleid - Waterhuishoudingplan provincie Utrecht 2005 - 2010

Gedeputeerde Staten van Utrecht hebben op 13 december 2004 het Waterhuishoudingsplan 2005 - 2010 vastgesteld. In het waterhuishoudingsplan zijn de hoofdlijnen van het waterbeleid van de provincie Utrecht vastgelegd. De doelstelling van het plan is: "een veilig en bewoonbaar land en in stand houden. De provincie streeft naar gezonde en veerkrachtige watersystemen en naar een duurzaam gebruik voor mens en natuur". Het belangrijkste uitgangspunt is voor ons 'duurzaam waterbeheer', conform het landelijk

beleid vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water en Waterbeheer 21^e eeuw. Duurzaam waterbeheer houdt in dat eventuele knelpunten niet worden afgewenteld in tijd, plaats of milieucompartiment. Daarnaast wordt gestreefd naar een natuurlijker beheer van water, dat minder afhankelijk is van technische maatregelen. Hiervoor is het nodig water als uitgangspunt te nemen voor de ruimtelijke ordening.

Voor de beschrijving van het provinciale beleid worden er zeven verschillende thema's onderscheiden. Hieronder worden de belangrijkste thema's besproken:

- veiligheid, normering en toezicht secundaire waterkeringen in verband met de veiligheid;
- waterkwantiteit, samen met de waterbeheerders werkt de provincie de wateropgave verder uit. De provincie stelt maatregelpakketten op voor de oplossing van de problemen. Oplossingen willen we zoveel mogelijk lokaal realiseren door het vasthouden van water. Water bergen beschouwt de provincie als tweede mogelijkheid;
- waterkwaliteit en ecologie, voor waterkwaliteit gaat het om het voldoen aan de MTR-normen (maximaal Toelaatbaar Risico);
- stedelijk waterbeheer en waterketen, in het stedelijk gebied zijn maatregelen nodig om de doelstellingen voor de bestrijding van wateroverlast en verdroging en het verbeteren van waterkwaliteit en ecologie te bereiken. Bij de aanleg van nieuw stedelijk gebied en stadsvernieuwing zijn belangrijke kansen aanwezig voor de verbetering van het watersysteem. Doelstelling is voldoende ruimte voor water te maken, meer oppervlakte creëren en bevorderen dat regenwater niet op het riool wordt geloosd.

Gemeentelijke beleid - Waterplan IJsselstein Watervisie

Het Waterplan van de gemeente IJsselstein maakt duidelijk welke ambities de waterpartners voor het water in IJsselstein hebben en wat moet worden ondernomen om deze ambitie te verwezenlijken. Het waterplan heeft het volgende doel:

"Het waterplan bevordert de realisatie van een schoon, veilig en gezond watersysteem en levert een positieve bijdrage aan de leefomgeving. Het water voldoet aan de gestelde kwantitatieve- en kwalitatieve normen en er wordt gestreefd naar een zo optimaal mogelijke (afval)waterketen. Het waterplan geeft de gewenste visie op het waterbeheer van ruimtelijke plannen enerzijds en ontwikkelings-, bestemmings-, beheer-, riolerings-, waterhuishoudings- en inrichtingsplannen anderzijds.

Het waterplan staat niet op zichzelf, maar is een uitwerking van landelijk en regionaal beleid vertaald naar de lokale situatie. Zo sluit dit waterplan aan bij het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), de Kaderrichtlijn Water (KRW) en de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) en is het waterplan de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeheerplan en de waterstructuurvisie van het waterschap. In deze bovenliggende beleidsdocumenten zijn algemene uitgangspunten en principes opgenomen voor de inrichting, het beheer en het gebruik van het watersysteem en de waterketen.

De volgende (gids)principes worden in het waterplan door de waterpartners in acht genomen:

- niet afwentelen. Knelpunten in de waterkwaliteit en waterkwantiteit worden niet afgewenteld op aangrenzende gebieden of op toekomstige generaties;
- het waterkwantiteitsbeheer is gericht op water zoveel mogelijk vasthouden, zo nodig bergen en pas in laatste instantie afvoeren;

- het waterkwaliteitsbeheer en rioleringsbeheer wordt gericht op het schoon houden van water, op het gescheiden houden van schoon en afvalwater en pas in laatste instantie op het zuiveren van vervuild water;
- bij het bepalen van beleid, de inrichting en het gebruik van water wordt geredeneerd vanuit de natuurlijke karakteristieken van het watersysteem.

Voorts is het waterplan gebaseerd op de volgende uitgangspunten. Deze uitgangspunten worden in het waterplan verder uitgewerkt:

- water is medebepalend voor de ruimtelijke ordening;
- binnen het gehele waterbeheer (beheer, onderhoud, verbetering en organisatie) wordt gestreefd naar maatschappelijke aanvaardbare kosten;
- bij planvorming en uitvoering van maatregelen wordt gestreefd naar optimaliseren van de beleving van 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.

Provinciaal beleid

Gedeputeerden Staten van Utrecht hebben op 13 december 2004 het Waterhuishoudingsplan 2005-2010 vastgesteld. In het Waterhuishoudingsplan zijn de hoofdlijnen van het waterbeleid in de provincie Utrecht vastgelegd. De doelstelling van het plan is: een veilig en woonbaar land. De provincie streeft daarom naar gezonde en veerkrachtige watersystemen en naar een duurzaam gebruik van water voor mens en natuur.

Beleid hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Met de watertoets wil het hoogheemraadschap het belang van water een evenwichtige plaats geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen en besluiten. Een “evenwichtige plaats” houdt in dat in elk plan of besluit de negatieve effecten voor de waterhuishouding ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden voorkomen. Elk plan moet dus “waterneutraal” zijn, ofwel uitgaan van het stand-still beginsel. Dit geldt als ondergrens voor wat het hoogheemraadschap wil bereiken. Daarnaast wil het hoogheemraadschap via de watertoets de waterhuishouding verbeteren op plaatsen waar we hiervoor goede kansen of grote noodzaak zien. Door dit gelijktijdig met ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, kunnen belangrijke verbeteringen worden bereikt. Het wateradvies van het hoogheemraadschap is gebaseerd op het eigen beleid, zoals vastgelegd in het Waterbeheersplan en diverse onderliggende (beleids)nota’s waaronder de Waterstructuurvisie. Dit beleid is een nadere uitwerking van Rijks- en provinciaal beleid zoals vastgelegd in waterhuishoudingsplannen en andere nota’s van Rijk en provincie.

Het hoogheemraadschap hanteert als waterbeheerder (in ieder geval) de volgende uitgangspunten bij nieuwe ontwikkelingen.

- bij meer dan 500 m² toename verharding: per m² extra verhard oppervlak dient bij voorkeur een toename van 15% van de toename in bergingscapaciteit gerealiseerd te worden;
- om het hemelwater schoon te houden is het van belang dat geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen als zink, lood, koper en zacht pvc, als dit in contact kan komen met het hemelwater;
- schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten, bijvoorbeeld hemelwater afkomstig van daken, niet aansluiten op de vuil waterriolering (ambitie 100% afkoppelen), maar zoveel mogelijk te infiltreren.

7.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

Oppervlaktewater

Het projectgebied grenst aan de Hollandse IJssel. In de (gekanaliseerde) Hollandse IJssel is het maximale waterpeil 0,70 m + NAP. Het streefpeil bedraagt 0,55 m + NAP.

Waterkering beschermingszone IJssel

Het hoogheemraadschap heeft in 2006 en 2008 aangegeven dat langs de Hollandse IJssel een beschermingszone geldt van 25 meter vanaf de waterkant en dat de kernzone van deze beschermingszone op 7 meter vanaf de walkant ligt. Binnen die kernzone mag niet gebouwd worden. Het plan voldoet hieraan. Wel zal een watervergunning aangevraagd moeten worden voor dit bouwplan. In 2011 is opnieuw overleg gevoerd met het hoogheemraadschap. De resultaten van de overleggen uit 2006, 2008 en 2011 zijn weer gegeven in paragraaf 7.1.3). Verwezen wordt naar die paragraaf.

Rioleringssysteem

De bestaande riolering in deze omgeving bestaat uit een gemengd rioleringsstelsel.

7.1.3 Overleg en maatregelen

Overleggen 2006, 2008 en 2011

Het plan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Op 7 november 2006 is het plan besproken met het hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bouwplan. In november 2006 is aangegeven dat een gescheiden rioolstelsel de voorkeur heeft en dat hemelwater evenwel niet rechtstreeks naar de Hollandse IJssel mag worden afgevoerd. Voor de materialen geldt dat lood, koper en zink niet mogen worden toegepast in verband mogelijke hemelwaterverontreiniging. Ook is aangegeven dat in de toekomst de kade mogelijk zal worden verhoogd, maar dat dit deel van de IJssel geen urgente situatie betreft. Mocht blijken dat een damwand nodig is voor de parkeergarage, dan lift het hoogheemraadschap graag mee. Verzocht is om 7 meter uit de kant van de IJssel te blijven.

In maart 2008 heeft afstemming plaatsgevonden met de gemeente. De gemeente heeft bij mail (mail van dhr. B. van der Zouwen, d.d. 25 maart 2008) aangegeven dat de gemeente zo goed mogelijk invulling wil geven aan de trits "infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar de riolering". De gemeente gaat uit van de mogelijkheid om het hemelwater dat op het dakoppervlak valt, af te voeren naar oppervlaktewater. Door de gemeente is aangegeven dat er in de directe nabijheid evenwel geen (voldoende) aansluiting is voor de afvoer van het op het dakoppervlak vallende hemelwater. De

gemeente stelt daarom voor om vanaf het nieuwbouwplan een nieuwe aansluiting richting de Hollandse IJssel te realiseren.

De ruimtelijke onderbouwing is in augustus 2008, op verzoek van de gemeente, beoordeeld door het hoogheemraadschap. In een brief d.d. 7 augustus 2008 heeft het hoogheemraadschap haar reactie gegeven. In die brief geeft het hoogheemraadschap aan in te kunnen stemmen met de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, met dien verstande dat de navolgende tekst opgenomen moet worden:

Het hoogheemraadschap onderscheidt technische/inhoudelijke verplichtingen waaraan het plan in ieder geval moet voldoen, met bijbehorende adviezen en voorwaarden om de procedure goed af te handelen:

Technische/inhoudelijke voorwaarden en bijbehorende adviezen

- De kernrandzone voor een waterstaatswerk is 12 m bovengronds en 12 m ondergronds. Zodoende is het bouwplan binnen de kernrandzone gelegen, aangezien het bouwplan 7 m van het waterstaatswerk is gelegen. Bij onderhavig plan is deze 7 m echter akkoord, aangezien dit in overeenstemming is met de huidige situatie.
- Met betrekking tot het eventueel ophogen van de waterkering geldt dat in het plan rekening moet worden gehouden met een hoogte van de waterkering van NAP +1,30 m. In 2008 heeft het waterschap de toetshoogten van de waterkeringen in IJsselstein herijkt. Deze toetshoogte bedraagt 1,10 m +NAP. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met een overhoogte van 0,20 m. Het is nog onduidelijk of de waterkering tegelijkertijd met de uitvoering van het plan wordt opgehoogd. In de toekomst dient dit in ieder geval mogelijk te blijven;
- De afvoer van schoon hemelwater naar de Hollandse IJssel is prima, mits de waterkering niet doorboord wordt (waardoor de waterkering 'lek' raakt). De afvoer moet dus boven toetshoogte (1,10 m +NAP) aangelegd worden, of er moet een terugslagklep aangelegd worden;
- Bij het schoon houden van hemelwater is het van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen;
- Het waterschap en de provincie (grondwaterbeheerder) hebben beide het beleid dat ondergrondse constructies waterdicht worden aangelegd;
- In de periode van 1 oktober tot 1 april mogen geen werkzaamheden in het waterstaatswerk worden uitgevoerd.

Procedure voorwaarden

- In de ruimtelijke onderbouwing is weergegeven op welke wijze de waterbeheerder betrokken is;
- Met de provincie Utrecht moet contact worden opgenomen over activiteiten die specifiek onder hun verantwoordelijkheid vallen, zoals ondergronds bouwen;
- Met Rijkswaterstaat moet contact worden opgenomen over activiteiten die specifiek onder hun verantwoordelijkheid vallen, zoals vergunningverlening Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr). De initiatiefnemer heeft in de periode augustus-september 2011 overlegd met Rijkswaterstaat. Door Rijkswaterstaat is aangegeven dat zij in overleg met het hoogheemraadschap hebben bepaald dat het hoogheemraadschap het bevoegd gezag is voor de vergunningverlening;

- omdat het bouwplan in de buiten-beschermingszone van de waterkering is gelegen, dient de initiatiefnemer een Keurontheffing aan te vragen bij het waterschap;
- voor het (tijdelijk) lozen van (grond)water op het oppervlaktewater is een vergunning (Waterwet) of een akkoordverklaring van het waterschap nodig. Beide aanvragen kunnen worden ingediend bij de afdeling Vergunningverlening van het waterschap.

Maatregelen

In het project is rekenschap gegeven aan de eisen en wensen van het hoogheemraadschap door de nieuwbouw minimaal 7 meter uit de kant van de Hollandse IJssel te projecteren. In aansluiting op de wensen van de gemeente zal in het rioleringsplan rekening worden gehouden met de door de gemeente gewenste afvoer van het schone hemelwater (hemelwater dat op het dakoppervlak valt) naar de Hollandse IJssel. De afvoer van het schone water vindt plaats met een aansluiting op een bestaand aansluitpunt aan de IJsselzijde bij woningnr. 29. De afvoer van het vuile water wordt aangesloten op het riool dat reeds aanwezig is aan de IJsselzijde (kade). Vanuit het gebouw wordt hier op 3 locaties aangesloten. Verder zal rekening worden gehouden met de eisen voor materiaalgebruik.

8 FLORA EN FAUNA

8.1.1 *Inleiding*

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden/beschermde soorten.

8.1.2 *Onderzoek*

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn is voor dit plan niet aan de orde. Het projectgebied ligt niet in of nabij een dergelijk gebied. Het projectgebied ligt ook niet in of nabij een zone die is aangewezen in het kader van de EHS. Gebiedsbescherming is niet aan de orde. Wel ligt het gebied aan de Hollandse IJssel. Deze watergang is in het streekplan aangemerkt als ecologische verbindingszone. De nieuwbouw vervangt bestaande bebouwing en ligt binnen de bestaande bebouwingscontouren. Er vinden dan ook geen veranderingen plaats aan de Hollandse IJssel. De ecologische verbindingsfunctie die aan deze watergang is toegekend, wordt dan ook niet verstoord.

Soorten bescherming

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Situatie 2005 en 2007

Aan de zuidwestzijde van het projectgebied de locatie "Kloosterplantsoen". Hiervoor worden plannen opgesteld voor herontwikkeling. In het kader daarvan is in 2005 een quick scan uitgevoerd, waarbij onder andere een inventariserend ecologisch onderzoek is uitgevoerd. In het rapport "Grip op locatie Kloosterplantsoen" is hierover het volgende opgenomen:

"De locatie Kloosterplantsoen is onderzocht op de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten. Zo hebben er steekproeven plaatsgevonden ten aanzien van vissen en vleermuizen. Er dient rekening te worden gehouden met broedvogels in de begroeiing direct rond de op dit moment aanwezige gebouwen in het Kloosterplantsoen. Er zijn vleermuizen aangetroffen rond de grote bomen in het plangebied. Wanneer bomen worden verwijderd dan is nader onderzoek vereist". Dit was aanleiding om nader onderzoek uit te voeren naar het onderhavige projectgebied. Door SAB Arnhem is hiertoe, in samenwerking met AD.ECO in juni 2007 een quick scan flora en fauna uitgevoerd. In dat onderzoek werd het volgende geconstateerd dat:

- de meeste (mogelijk) voorkomende beschermde soorten vallen onder de lichte beschermingscategorie van de Flora- en faunawet. Vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten mogen op basis van een algemene vrijstelling worden aangetast, zonder dat sprake is van procedurele consequenties;

- het voorkomen van de strikt beschermde soortgroep vleermuizen kon niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek door onderzoek- en adviesbureau AD.ECO leverde echter geen aanwijzingen op dat het plangebied vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen herbergt of deel uitmaakt van een vliegroute of foerageergebied. Negatieve effecten op deze soortgroep wordt dan ook niet verwacht.
- het voorkomen van andere strik beschermde diersoorten zoals eekhoorn en ringslang wordt niet verwacht gezien de aanwezige biotopen in het plangebied;
- vogels kunnen broeden binnen het plangebied, zowel in de bomen als in de gebouwen. Werkzaamheden zoals het slopen van de gebouwen dienen daarom te worden gestart buiten het broedseizoen (half maart tot half juli);
- verder is altijd de zorgplicht van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten.

Situatie 2011

Zoals hiervoor al is aangegeven, is in 2007 een quick-scan met vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Nadien is als gevolg van gewijzigde wetgeving een vleermuizenprotocol vastgesteld (2010). Dit betekent dat het onderzoek geactualiseerd moet worden. De actualisatie van het vleermuisonderzoek heeft plaatsgevonden in 2011 en bestond uit twee etappes, namelijk een onderzoek naar kraamverblijfplaatsen en een onderzoek naar paarverblijfplaatsen. Voor het kraamverblijfonderzoek geldt een onderzoeksperiode die ligt tussen 15 mei tot 15 juli, waarbinnen twee veldbezoeken moeten vallen. Het paarverblijfonderzoek bestaat eveneens uit twee veldbezoeken die plaats moeten vinden in de periode die ligt tussen 15 augustus en 1 oktober. Uit het nader onderzoek⁴ uit 2011 blijkt dat:

Gebiedbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is niet van toepassing. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet nodig.

De meeste (mogelijk) voorkomende beschermde soorten vallen onder de lichte beschermingscategorie van de Flora- en faunawet. Vaste rust- en verblijfsplaatsen van deze soorten mogen op basis van een algemene vrijstelling worden aangetast, zonder dat sprake is van procedurele consequenties.

Op basis van de nadere onderzoeken in 2007 en 2011 die respectievelijk zijn uitgevoerd door AD.ECO en Laneco kan gesteld worden dat in het plangebied geen vaste rust- en verblijfplaatsen of overige belangrijke onderdelen van het leefgebied van vleermuizen aanwezig zijn. Overige strikt beschermde soorten worden niet verwacht in het plangebied. Met de sloop van de gebouwen is geen sprake van aantasting van verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is met de plannen niet noodzakelijk.

Vogels kunnen broeden binnen het projectgebied, zowel in de bomen als in de gebouwen. Werkzaamheden zoals het slopen van de gebouwen dienen daarom te worden gestart buiten het broedseizoen (half maart tot half juli). Verder is altijd de zorgplicht van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden geno-

⁴ Briefrapport Flora en fauna onderzoek Panoven 19-21 te IJsselstein; SAB; d.d. 13 oktober 2011

men voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten.

8.1.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

9 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

9.1.1 *Algemeen*

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middel-hoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd. Tevens dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien het onderzoeksgebied grenst aan een gebied met een hoge of middelhoge trefkans.

9.1.2 *Onderzoek*

Door BILAN is archeologisch onderzoek⁵ uitgevoerd. Het betrof een bureauonderzoek en karterend booronderzoek. Het bureauonderzoek had tot doel de archeologische verwachting voor het onderzoeksgebied te bepalen.

Voor het onderzoeksgebied geldt een middelhoge archeologische verwachting voor het aantreffen van vindplaatsen van de prehistorie tot de Nieuwe Tijd. Deze verwachtingswaarde houdt verband met het voorkomen van de oeverwal van de Hollandsche IJssel, een hoger gelegen deel van het landschap dat zeer aantrekkelijk was voor bewoning en waarop IJsselstein, met zijn klooster en kasteel, is ontstaan. Uit het bureauonderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied zich buiten de oude stad bevindt. Er zijn echter ook buiten het centrum vondsten uit de late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd gedaan. Zeker sinds 1740 stonden in het onderzoeksgebied woningen. Voordien lag er een dijk, die nu verdwenen is. Mogelijk dekt een deel van deze dijk de oorspronkelijke poldervaaggrond af en beschermt eventuele archeologische vindplaatsen. Met name om de aanwezigheid van een afdekkend pakket vast te stellen, is karterend booronderzoek uitgevoerd. Tijdens het karterend booronderzoek, dat beperkt werd door de aanwezigheid van puin in de ondergrond, werd vastgesteld dat in het onderzoeksgebied mogelijk drie antropogene pakketten aanwezig zijn. Het bovenste pakket bestond uit een zeer compacte puinlaag, die wijst op funderingsresten of sloopafval van bebouwing uit de Nieuwe Tijd. In de onderliggende pakketten werden geen dateerbare archeologische indicatoren gevonden. Daaronder bevond zich de onverstoorde oeverwal. Op een diepte van ca. 290 cm – mv werd de stroomgordel van Wiersch bereikt.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en het karterend booronderzoek wordt vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Hoewel het booronderzoek beperkingen ondervond door het puin in de ondergrond, kon het verwachtingsmodel getoetst en verfijnd worden. Zowel in de top van de oeverwal als in de top van de stroomgordel

⁵ Archeologisch vooronderzoek IJsselstein (U), Panoven 19 en 21; BILAN; Rapport 2007/28; d.d. 7 maart 2007

worden archeologische vindplaatsen verwacht. Het projectgebied bevindt zich ter plaatse van de huidige bebouwing. Enkel in deze zone is nader onderzoek aan de orde, maar dit kan pas uitgevoerd worden nadat de bestaande bebouwing gesloopt is. Op basis van deze overwegingen wordt een archeologische begeleiding aanbevolen, opgezet als een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven (conform KNA Versie 3.1). Het doel van dit onderzoek is het aanvullen en toetsen van het gespecificeerde verwachtingsmodel, dat gebaseerd is op het bureauonderzoek en het karterende booronderzoek. Op basis van de resultaten van de archeologische begeleiding dient een waardering plaats te vinden. Indien de aangetroffen archeologische waarden behoudens waardig worden geacht en indien behoud in situ niet mogelijk is door planaanpassing – of inpassing, dan verdient het de aanbeveling om direct over te gaan tot een opgraving. Voorafgaand aan de archeologische begeleiding dient een Programma van Eisen opgesteld te worden. Bij de uitvoering van het project zal hier mee rekening worden gehouden.

Conclusie

In de planning en kostenraming zal rekening moeten worden gehouden met de volgende aspecten:

- opstellen van een Programma van Eisen;
- archeologische begeleiding gedurende het slopen en bouwen;
- afhankelijk van de resultaten van de archeologische begeleiding, rekening houden met de mogelijkheid dat behoud in situ dan wel opgraving, aan de orde kan zijn.

10 VERKEER EN PARKEREN

Het huidige complex van de bandenhandel ligt tamelijk geïsoleerd. Parkeren is nu nauwelijks mogelijk. Voor de ontwikkeling gold als uitgangspunt dat parkeerruimte gevonden moest worden in het projectgebied. Door de gemeente is aangegeven dat rekening dient te worden gehouden met een minimale parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning voor sociale woningbouw en 1,4 tot 1,7 parkeerplaats per woning voor de overige woningen. Voor bezoekersparkeren wordt in de landelijk veelvuldig gehanteerde CROW-publicaties "ASVV 2004" en "Parkeerkencijfers Basis voor parkeernormering" uitgegaan van 0,3 parkeerplaatsen per woning. Hiermee rekeninghoudend, dient uit te worden gegaan van de volgende kentallen:

- sociale woningbouw: $1,2 - 0,3 = 0,9 =$ afgerond 1 parkeerplaats per bewoner;
- overige woningen: 1,1 tot 1,4 parkeerplaatsen per bewoner (1,4 - 0,3 tot 1,7 - 0,3);
- 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers.

Deze uitgangspunten hebben er toe geleid dat onder blok B en C een parkeerkelder wordt gerealiseerd met ruimte voor 35 parkeerplaatsen. Hiervoor geldt dat de afmetingen en de ontsluiting worden bepaald door de omvang van het projectgebied en ligging van het projectgebied. Zo is rekening gehouden met de aan te houden waterhuishoudkundige afstandseis van 7 meter tot de IJssel. De parkeerkelder wordt ontsloten op Panoven. Panoven wordt heringericht, waarbij er voor het projectgebied in totaal 8 parkeervakken in de openbare ruimte worden gerealiseerd. De herinrichting is er mede opgericht om het profiel van Panoven in het kader van Duurzaam Veilig te versmallen. De versmalling draagt bij aan het voorkomen van hoge rijksnelheden op deze weg.

Met de realisatie van 35 parkeerplaatsen in de kelder onder blok B en C en de 8 parkeerplaatsen langs Panoven, worden er in totaal dus 43 parkeerplaatsen gerealiseerd. De 8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn in principe bedoeld voor bezoekers. Verder ligt aan de zuidwestzijde van het projectgebied de locatie "Kloosterplantsoen". Hiervoor worden plannen opgesteld voor herontwikkeling. Onderdeel daarvan is de realisatie van een parkeervoorziening. Voor de parkeerders van het onderhavige projectgebied die in de openbare ruimte parkeren geldt dat zowel in de huidige situatie, als in de toekomstige situatie (als dus in de nabijheid van het projectgebied de parkeervoorziening voor het project "Kloosterplantsoen" is gerealiseerd), ook nog geparkeerd kan worden in het Kloosterplantsoen.

Op basis van de hierboven weergegeven kentallen geldt het volgende:

- minimale parkeerbehoefte 32 sociale huurwoningen = $32 * 1 = 32$ parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
- minimale parkeerbehoefte 3 overige woningen = $3 * 1,1 = 3$ parkeerplaatsen in de parkeerkelder onder de nieuwe woningen;
- minimale parkeerbehoefte bezoekers = $0,3 * 35 = 10$ parkeerplaatsen.

In de parkeerkelder is ruimte voor 35 parkeerplaatsen. Dit is voldoende voor de parkeerbehoefte van de woningen (de verwachte parkeerbehoefte woningen bedraagt minimaal 35 parkeerplaatsen). Daarnaast worden 8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd voor de bezoekers van de woningen en is er overloop mogelijk in "Kloosterplantsoen". De verwachte parkeerbehoefte bezoekers van de woningen bedraagt minimaal 10 parkeerplaatsen. Met de aanleg van 8 parkeerplaatsen en de overloopmogelijkheid in het Kloosterplantsoen, is er voldoende parkeerruimte beschikbaar voor de bezoekers.

De IJsselkade is en blijft bereikbaar voor autoverkeer. Ook de verbinding tussen de IJsselkade en Panhoven in het zuidoostelijk deel van het projectgebied blijft behouden.

11 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt grotendeels op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Wanneer sprake is van planschade zal dit worden meegenomen bij de economische uitvoerbaarheid van het plan. Dit zal niet mogen leiden tot een financieel onuitvoerbaar project.

Daarnaast is overeengekomen dat met de gemeente een exploitatieovereenkomst gesloten wordt voor 35 appartementen. De gemeentelijke kosten zoals bijvoorbeeld stedenbouwkundige werkzaamheden, planvoorbereiding, planbegeleiding, controle en toezicht zijn opgenomen in de koopsom voor een klein gedeelte van het plangebied, dat in eigendom van de gemeente is. Door de aankoop van deze grond worden onder andere deze gemeentelijke kosten gedekt.

12 ZIENSWIJZEN

Met gebruikmaking Afdeling 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht zal het ontwerp besluit (bouwplan met ruimtelijke onderbouwing) voor een ieder ter inzage worden gelegd met de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. De samenvatting van de zienswijzen en het gemeentelijk commentaar hierop zal in deze paragraaf of in een afzonderlijk document worden opgenomen.

13 MOTIVATIE OMGEVINGSVERGUNNING

Het huidige bestemmingsplan laat de beoogde bouw van woningen qua gebruik, goot-hoogte en bouwgrens niet toe. Hiervoor is in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo bepaald dat voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Doordat het plan ruimtelijk en functioneel ingepast wordt in de omgeving en de behoudenswaardige stedenbouwkundige karakteristieken als uitgangspunt zijn genomen voor de hoofdropzet van het plan, blijft het "eigen karakter" van de IJsselzone behouden. Bovendien draagt het plan bij aan de regionale en gemeentelijke woningbouwopgave. In de ruimtelijke onderbouwing is verder ingegaan op de verschillende aspecten die bij het beoordelen van de omgevingsvergunning een rol kunnen spelen en die bij het verlenen daarvan een rol spelen. Uit de verschillende onderzoeken naar milieu, water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en verkeer blijkt dat het plan uitvoerbaar is en past in het beleid van de diverse overheden, met dien verstande dat in de procedure rekening moet worden gehouden met het doorlopen van een hogere waarde procedure (Wet geluidhinder) en in de uitvoering van de sloop- en bouwwerkzaamheden rekening moet worden gehouden met:

- uitvoeren van saneringsplan/BUS-melding;
- opstellen Programma van Eisen voor archeologische begeleiding, archeologische begeleiding gedurende sloop- en bouwwerkzaamheden en afhankelijk van het resultaat van de begeleiding, het "in situ" behouden van eventueel aanwezige archeologische waarden, dan wel de opgraving daarvan;
- keurontheffing / watervergunning.