



**GEMEENTE
IJSELSTEIN**

Bestemmingsplan

**Eerste partiële herziening bestemmingsplan
Landelijk gebied noord en zuid, Noord Ijsseldijk 49**

Februari 2014

Ontwerp

Bestemmingsplan

Eerste partiële herziening bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid, Noord IJsseldijk 49

Plannaam: Eerste partiële herziening bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid, Noord IJsseldijk 49
Imro-IDN: NL.IMRO.0353.201305NIJdijk49-On01
Status: Ontwerp
Datum: Februari 2014



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	PLANOLOGISCH REGIEM	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE SITUATIE	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	GEWENSTE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	GELUID	17
4.2	BODEMKWALITEIT	18
4.3	LUCHTKWALITEIT	18
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	19
4.5	MILIEUZONERING	22
4.6	GEUR	23
4.7	FLORA & FAUNA	24
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	25
HOOFDSTUK 5	WATERPARAGRAAF	27
5.1	VIGEREND BELEID	27
5.2	WATERPARAGRAAF	28
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	30
6.1	INLEIDING	30
6.2	OPZET VAN DE REGELS	30
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	31
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG	35
8.1	VOOROVERLEG	35
8.2	INSPRAAK	35
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING		36
BIJLAGE 1	STUDIE STEDENBOUWKUNDIGE MOGELIJKHEDEN EN RANDVOORWAARDEN	37
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	38
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK FLORA- & FAUNAWET EN PRÉ-TOETS NATUURBESCHERMINGSWET ...	39
BIJLAGE 4	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK	40
BIJLAGE 5	ARCHEOLOGISCH VELDONDERZOEK	41

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Noord IJsseldijk 49 en 51 bevinden zich diverse bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn geweest ten dienste van manege “De IJsselsprong”. Alle bedrijfsactiviteiten met betrekking tot de manege zijn in 2003 beëindigd. Sindsdien worden er uitsluitend hobbymatig enkele paarden gehouden. De binnenmanege wordt niet meer als zodanig gebruikt. Doordat de binnenmanege geen vervolgfunctie heeft zal niet langer geïnvesteerd worden in het onderhoud van het gebouw, waardoor de staat van onderhoud op termijn zal verslechteren.

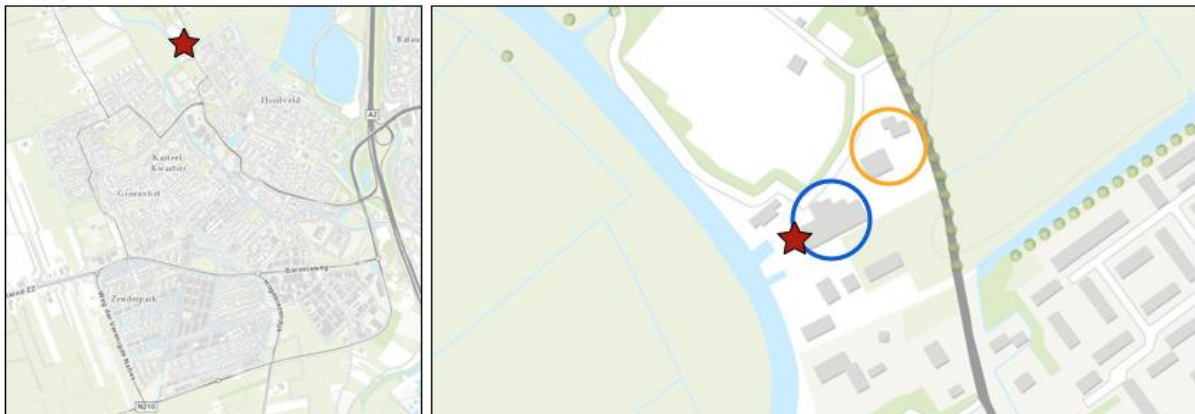
Initiatiefnemer is voornemens, in het kader van de ‘Ruimte voor Ruimte’-regeling, de binnenmanege met een oppervlakte van circa 1.042 m² te saneren. Hierdoor wordt ter compensatie het recht op één woningbouwkwavel verkregen. Bij de woning, met een maximale inhoudsmaat van 600 m³ (excl. kelder), wordt een aanbouw van 50 m² gerealiseerd.

Voor de realisatie van het voornemen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Opgemerkt wordt dat de voormalige bedrijfswoning met de bijbehorende schuur, gelegen aan de Noord IJsseldijk 51, overeenkomstig de bestaande situatie worden behouden. Wel wordt de voormalige bedrijfswoning bestemd tot een reguliere burgerwoning.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied, aan de Noord IJsseldijk 49 en 51, is gelegen ten noorden van de stad IJsselstein. Afbeelding 1.1 geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van IJsselstein en de ligging van het plangebied in de directe omgeving weer. In onderstaande afbeelding is de te saneren binnenmanege (blauwe omlijning), de beoogde locatie voor de nieuwe woningbouwkwavel (rode ster) en de te behouden woning met schuur (oranje omlijning) aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied in de stad IJsselstein en de directe omgeving

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een woning (Noord IJsseldijk 53) en de gronden behorend bij een volkstuin. Aan de noordoostzijde bevindt zich de Noord IJsseldijk. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door twee woningen (Noord IJsseldijk 45 en 47) met bijbehorende erven. Aan de westzijde van het plangebied stroomt de Hollandse IJssel.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid, Noord IJsseldijk 49' bestaat, naast deze toelichting met bijbehorende bijlagen, uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0353.201305NIJdijk49-On01);
- regels.

Op de verbeelding zijn de (dubbel)bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Planologisch regime

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord en Zuid" van de gemeente IJsselstein. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 4 juli 2013 vastgesteld. Hierna is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 1.3: Uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied Noord en Zuid (Bron: Ruimtelijke plannen)

Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming "Recreatie – Dagrecreatie" met bouwvlak en de aanduiding "Manege". Gronden met deze bestemming en aanduiding zijn bedoeld voor een manege. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn in het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

De beoogde locatie voor de woning heeft daarnaast nog de dubbelbestemmingen "Waterstaat – Waterkering" en "Waarde – Ecologie". De voor "Waterstaat – Waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van een waterkering, de waterbeheersing en waterlopen, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen, voor zover zij met de bestemming waterstaatsdoeleinden secundaire waterkering (dubbelbestemming) samenvallen. De voor "Waarde – Ecologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische verbindingzone, de instandhouding en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen landschaps- en natuurlijke waarden en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals water, paden en nutsvoorzieningen. Om mogelijke archeologische waarden te beschermen, danwel veilig te stellen, zijn de gronden tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied – 1'.

De gronden ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning hebben tevens een gebiedsaanduiding om mogelijke archeologische waarden te beschermen, danwel veilig te stellen. Hier is echter, vanwege de lagere archeologische verwachtingswaarde, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' opgenomen.

Daarnaast is, net als in het geldende bestemmingsplan, een deel van het plangebied ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning aangemerkt als gebied waar een straalpad is gelegen.

Als laatst wordt opgemerkt dat voor een beperkt deel van het plangebied de gebiedsaanduiding "Wro-zone – wijzigingsgebied 2" geldt. Op basis van deze gebiedsaanduiding zijn Burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming ter plaatse van de gebiedsaanduiding te wijzigen naar de bestemmingen "Natuur".

Het realiseren van een compensatiewoning in het kader van 'Ruimte voor Ruimte'-regeling en het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning past niet binnen het bestemmingsplan. Een herziening is daarom noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en de gewenste situatie gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente IJsselstein beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

In hoofdstuk 5 wordt er in gegaan op het aspect water.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Omgeving van het plangebied

Het plangebied is gelegen nabij de Hollandse IJssel. De Hollandse IJssel is een afgedamde aftakking van de rivier de Lek. De Hollandse IJssel is een bijzonder element tussen de polders, vanuit de oorsprong als rivier is er sprake van meandering met uiterwaarden, hoewel er weinig sprake is van peilfluctuatie. De dijken die de rivierzone begrenzen liggen circa 900 meter uiteen. De uiterwaarden zijn labyrintisch opgedeeld door afwateringslootjes en kavels. Omdat er weinig overstromingsgevaar te duchten valt van de afgedamde rivier zijn de dijken vergelijkbaar met de verderop in de polders gelegen linten. Door de afdamming is de Hollandse IJssel vooral een veenrivier die zorg draagt voor de afwatering van het omliggende veenweidelandschap.

De basis van het veenweidelandschap bestaat uit polders met een getrapt afwateringssysteem en min-of-meer evenwijdige bebouwingslinten. De veenpolders kennen een grote maat (smalle, lange kavels, weinig opgaande beplanting). De linten worden gevormd door –vaak iets hoger gelegen– wegen met aan weerszijden bebouwing. Deze bebouwing bestaat uit boerderijen, vele nu in gebruik als tot woonboerderij, en enkele arbeiderswoningen. De boerderijen die nog een agrarische functie hebben zijn vaak uitgegroeid tot grote complexen ontwikkelt dwars op het lint.

De historische kern van IJsselstein heeft zich ontwikkeld in de kavelrichting tussen het lint en de rivier. In een rechthoekig vlak zijn drie slagen bebouwd aan de zuidkant van de rivier. Na de 2^{de} wereldoorlog is de stad uitgegroeid tot zijn huidige vorm, georganiseerd rond een infrastructurele binnenring. De oorspronkelijke linten zijn net als de historische binnenstad onderdeel geworden van het stedelijke gebied.

De noordoever van de rivier is een afwijkend onderdeel van de bebouwing met woonbuurten. Hier is van oudsher de commerciële zone van de stad, bedrijven en fabrieken hebben zich in het verleden gevestigd langs de rivier. Hier hebben nieuwe grootschalige elementen zoals sportcomplex, onderwijs, grootschalige detailhandel en recreatie hun plaats gevonden. Deze zone loopt door tot aan de begraafplaats de Hoge Akker.

2.1.2 Het plangebied

Het plangebied valt planologisch gezien in het buitengebied van de gemeente IJsselstein. De aanwezige bebouwing in het plangebied bestaat momenteel uitsluitend uit een binnenmanege, een schuur en de voormalige bedrijfswoning. De binnenmanege bevindt zich, verder terugliggend op het terrein, achter de buitenrijbak en heeft een omvang van circa 1.042 m².

De beoogde locatie voor de compensatiewoning is gelegen ten zuiden van de locatie van de huidige binnenmanege. Dit deel van het plangebied is onbebouwd en in gebruik als gazon. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen met daarin de huidige situatie in het plangebied. De binnenmanege, de beoogde locatie voor de woning en de te behouden woning met schuur zijn aangegeven middels respectievelijk de blauwe, rode en oranje omlijning.

Afbeelding 2.2 omvat twee straatbeelden van de binnenmanege.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto van het plangebied (Bron: Arcgis)



Afbeelding 2.2: Straatbeelden van de binnenmanege (Bron: Google streetview)

2.2 Gewenste situatie

In paragraaf 2.1 is al ingegaan op de omgeving en de huidige situatie in het plangebied. In deze paragraaf zal op de ontwikkeling zelf worden ingegaan.

2.2.1 Te behouden en te slopen bebouwing

In voorliggend geval wordt er een woningbouwkavel verkregen op basis van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling. Het hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt van de regeling is dan ook dat de bouw van één nieuwe woning kan worden toegestaan, mits alle voormalige, cultuurhistorisch niet waardevolle bedrijfsgebouwen met een ondergrens van 1000 m² worden gesloopt en omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. De ontwikkeling in het plangebied voldoet aan de gestelde voorwaarden.

In afbeelding 2.3 is aangegeven welke bebouwing wordt gesloopt (rode omlijning) in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling en welke bebouwing wordt behouden (oranje omlijning).



Afbeelding 2.3: Te slopen en te behouden bebouwing in het plangebied (Bron: Arcgis)

De binnenmanege behorend bij de (voormalige) manege wordt gesloopt. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap en heeft een oppervlakte van circa 1.042 m².

De voormalige bedrijfswoning met bijbehorende schuur blijven overeenkomstig de bestaande situatie behouden. Wel wordt de woning en de schuur, vanwege het feit dat in de toekomst geen bedrijfsmatige activiteiten meer mogen plaatsvinden, bestemd tot een reguliere woonfunctie.

2.2.2 Stedenbouwkundige mogelijkheden en randvoorwaarden

CZT Ruimtelijk advies & Procesmanagement heeft een studie verricht naar de stedenbouwkundige mogelijkheden en de daaruit voortvloeiende randvoorwaarden. Hierna zijn de conclusies uit de studie opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

Stedenbouwkundige mogelijkheden

Ten aanzien van de stedenbouwkundige setting kunnen er randvoorwaarden worden opgesteld met betrekking tot volume, richting en oriëntatie:

- Stedenbouwkundig gezien lijkt een woning met een groot volume zeer goed mogelijk gezien de maat van de omliggende bebouwing en de ligging in de zone grootschalige (stedelijke) objecten. Een rol hierbij speelt ook de rol van de directe ligging aan de rivier als grootschalig landschappelijk element;

- Qua richting zal de te ontwikkelen woning behoren bij de rivier, mede door de ligging direct aan de oever. Daar zijn twee hoofdrichtingen, dwars op de rivier en volgend aan de rivier. De nieuwe ontwikkeling zal deze hoofdrichtingen volgen;
- De maat en schaal van de woning zal moeten passen tussen de bebouwing van de belendende percelen. Daar er een behoorlijk verschil zit tussen nr. 47 en nr. 53 is er sprake van een overgang. In de geleiding van het bouwvolume en in de architectuur kunnen de relaties naar de omgeving worden gelegd;
- Het rivierfront van de woning dient te worden ontwikkeld als representatieve zijde. De gevel die zich richt op de Hollandse IJssel heeft de uitstraling van een voorgevel.
- De naar de Noord IJsseldijk gerichte gevel van de woning is wel de entreezijde maar heeft geen monumentale uitstraling;
- Het geplande bouwvolume heeft een excentrische ligging op de kavel hierdoor heeft het geen relatie met het lint. In de inrichting van de kavel rekening moeten worden gehouden met de overgang van open agrarisch naar besloten tuin en zal de inrichting van de kavel de nieuwe woning als een verborgen schat koesteren;
- Inrichtingselementen van tuin en landschap zijn passend in de omgeving, passend bij het oorspronkelijk agrarische karakter van de locatie;
- Eventuele bijgebouwen zijn passend in het tuin- en landschapsontwerp, zowel qua ligging, oriëntatie, vorm als materiaalgebruik.

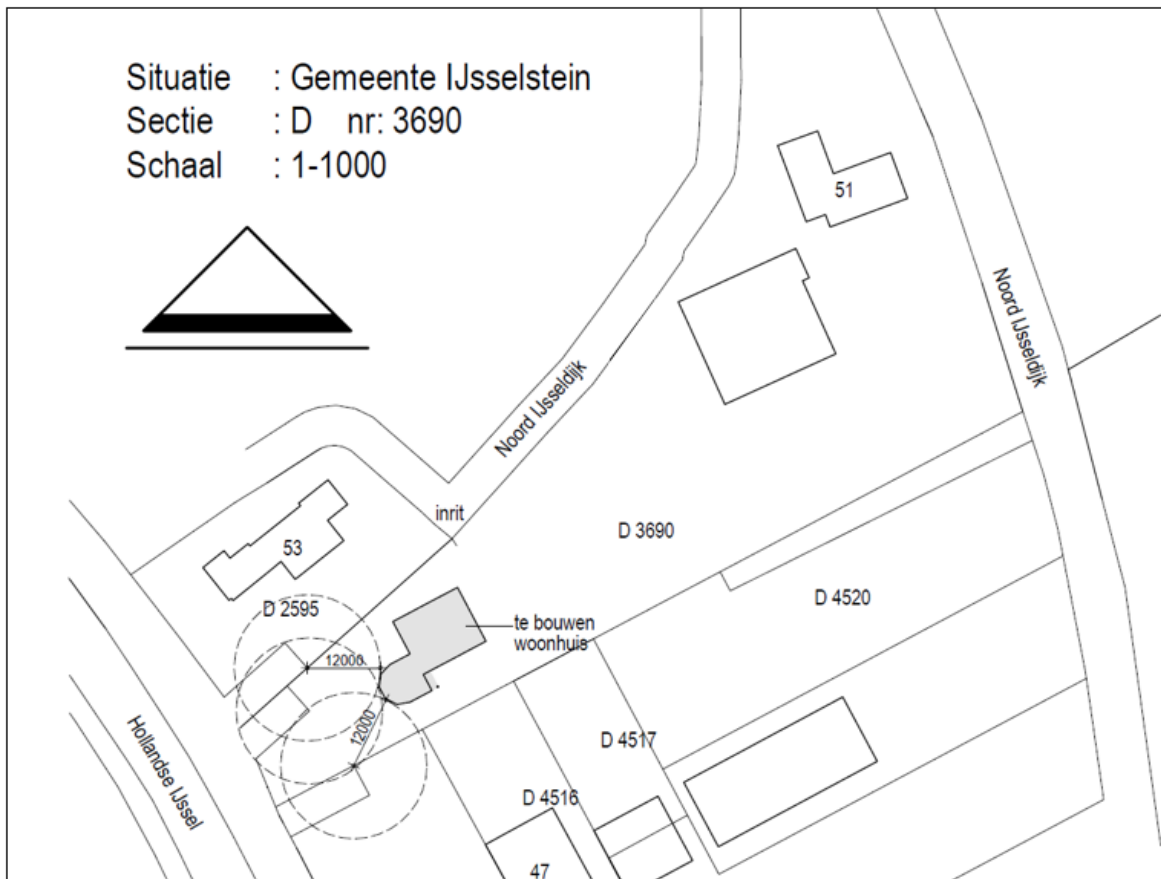
Architectuur en beeldkwaliteit

Qua bouwvorm en architectuur zijn er ook een aantal uitgangspunten te beschrijven:

- De woning bestaat uit maximaal 1 laag met kap. Deze kap is een zadeldak eventueel met wolfseinden;;
- De gebruikte materialen zijn traditioneel, passend bij het van oorsprong agrarische karakter van het gebied;
- Er is sprake van een eenvoud en soberheid in vormen en materiaalgebruik. Echter in de details (o.a. metselwerk, houtwerk) kan veel rijkdom gevonden worden.

2.2.3 Gewenste inrichting

Bij het ontwerpen en situeren van de nieuwe woning, aan de Hollandse IJssel, is rekening gehouden met de hiervoor genoemde randvoorwaarden. In afbeelding 2.4 is de gewenste inrichting van de desbetreffende gronden weergegeven.



Afbeelding 2.4: Gewenste inrichting van het plangebied (Bron: Architectenbureau Bekhuis & KleinJan)

De woning is geprojecteerd op de achterzijde van het erf, op korte afstand van de oever van de Hollandse IJssel. De woning bestaat uit twee bouwlagen (kelder, begane grond) met kap en krijgt een inhoudsmaat van 600 m³ (excl. kelder). De woning, gaat met zijn inhoudsmaat, zorgen voor een betere overgang tussen de forse bouwmassa aan de Noord IJsseldijk 47 en de kleine maat van het woonhuis aan de Noord IJsseldijk 53. Hiermee wordt er een woning gerealiseerd die past bij de maat en schaal van de bebouwing in de omgeving. Het rivierfront van de woning wordt ontwikkeld als representatieve zijde. De gevel die zich richt op de Hollandse IJssel heeft de uitstraling van een voorgevel. Er wordt een bijgebouw, met een oppervlakte van 50 m², aangebouwd.

2.2.4 Verkeer en parkeren

Het erf wordt via de bestaande in- en uitrit ontsloten op de Noord IJsseldijk. De verkeerskundige situatie wijzigt, met uitzondering van een zeer beperkte toename van de verkeersintensiteit, ten opzichte van de huidige situatie niet. Gezien de functie van de Noord IJsseldijk en de zeer beperkte toename van de verkeersintensiteit bestaan er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar tegen het voornemen.

Wat betreft het aspect parkeren wordt opgemerkt dat voor de nieuwe woning minimaal rekening wordt gehouden met 2 parkeerplaatsen op het eigen erf. Gezien de ruime omvang van het erf wordt gesteld dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincie Utrecht zijn:

- Het goed laten functioneren van de 'draaischijf' Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekoudeopslag) in de ondergrond;
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt hier geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. De provinciale structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht voor de periode tot 2028. In de structuurvisie wordt aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe er uitvoering wordt gegeven aan dit beleid.

De twee belangrijkste beleidsopgaven om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats zijn:

- *Accent op de binnenstedelijke opgave*
Tenminste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.
- *Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied*
Kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad willen wij onder andere opvangen door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Op basis van de verbeelding van de structuurvisie ligt het plangebied buiten de rode contour in het landelijk gebied. In voorliggend geval zijn twee thema's hoofdzakelijk van belang, te weten "een duurzame leefomgeving" en "Landelijk gebied met kwaliteit". Hierna zal op beide aspecten nader worden ingegaan.

3.2.1.1 Een duurzame leefomgeving

Ten aanzien van het aspect duurzame leefomgeving zijn de volgende aspecten het meest van belang: "Bodem- en watersysteem" en "Klimaatverandering, gezondheid en veiligheid".

Het bodem- en watersysteem

Het bodem- en watersysteem vormt een belangrijke basis voor het duurzaam functioneren van het landelijk en stedelijk gebied. Dit systeem is kwetsbaar voor overstromingen, wateroverlast en watertekort. Het beleid stimuleert dat bij ontwikkelingen rekening gehouden wordt met kwaliteiten en kwetsbaarheden. De kwetsbaarheden kunnen versterkt worden door klimaatverandering. Hier lopen onderzoeken naar, zoals de diverse nationale Deltaprogramma's en onderzoeken naar de kwetsbaarheid van de huidige waterwinlocaties (zowel grondwaterwinning, als oppervlaktewaterwinning) en de toekomstige behoefte aan waterwinlocaties.

Klimaatverandering, gezondheid en veiligheid

Voor een duurzame leefomgeving is het belangrijk dat rekening wordt gehouden met de veranderingen die op ons afkomen. Een belangrijk onderdeel hiervan is de verandering van het klimaat en de steeds beperkter wordende beschikbaarheid van fossiele brandstoffen. In het provinciaal beleid wordt hiermee rekening gehouden en er wordt hierop ingespeeld door enerzijds ruimtelijke maatregelen te nemen die ervoor zorgen dat we beter om kunnen gaan met de klimaatverandering en anderzijds energiebesparing en het gebruik van duurzame energiebronnen te stimuleren. Hierbij is het ook belangrijk dat de leefomgeving gezond, veilig en aantrekkelijk blijft.

3.2.1.2 Landelijk gebied met kwaliteit

In voorliggend geval zijn vooral de beleidsuitgangspunten ten aanzien van nieuwe functies voor stoppende agrarische bedrijven van belang.

Vrijkomende agrarische bedrijven

Voor vrijkomende agrarische bedrijven is het provinciaal beleid gericht op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Om dit te stimuleren is er in ruil voor sloop hiervan ruimte voor één of meer extra woningen (ruimte-voor-ruimte) of voor een passende bedrijfsfunctie. Indien alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt en dit is ten minste 1000 m² dan is één extra woning aanvaardbaar. Als 2.500 – 4.000 m² wordt gesloopt zijn twee extra woningen toegestaan en vanaf 4.000 m² kunnen drie woningen worden gebouwd. Drie woningen is ook het maximum. De woningen moeten op de kavel worden gebouwd, tenzij bouw op een andere locatie leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit.

Verharding en bouwwerken, geen gebouw zijnde tellen niet mee in de rekensom. Dienstwoningen en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing hoeven niet te worden gesloopt. Waardevolle gebouwen kunnen een functie krijgen die bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarden.

Afwijken van de genoemde maatvoering en saldering door de algehele sloop op meerdere percelen samen te voegen is mogelijk, mits dit leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. De vraag of sprake is van meer kwaliteit is een verantwoordelijkheid van de gemeente.

Toetsing van het initiatief aan de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028'

Door de sloop van de binnenmanege wordt, op basis van de regeling 'Ruimte voor Ruimte', het recht verkregen op een woningbouwkavel. Door het slopen van de binnenmanege wordt het bebouwd oppervlak in het plangebied aanzienlijk verminderd. Bij het situeren en ontwerpen van de woning is rekening gehouden met de stedenbouwkundige en architectonische voorwaarden voor woningen aan de Hollandse IJssel. Daarnaast past de voorgestelde woningontwikkeling in de gewenste ambities van het Nationaal Landschap het Groene Hart en versterkt het de inrichting van de 'Oude Stroomrug' als een van oudsher dynamische gebied met mix van groene en gebouwde elementen. Derhalve wordt verwezen naar de stedenbouwkundige studie opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. De nieuwe woning alsmede de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning leiden niet tot een belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Daarnaast zijn er geen milieutechnische belemmeringen aanwezig die een duurzame leefomgeving in en rondom de woning in de weg staat. Derhalve wordt hiervoor verwezen naar hoofdstuk 4 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV) in werking getreden. De verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

In voorliggend geval is artikel 4.7 lid 4 het meest van belang. Hierna is het desbetreffende lid opgenomen:

Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. *het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;*
- b. *alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1000 m² tot 2500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2500 m² tot 4000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er*

5000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;

- c. de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwkaal in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning en wordt landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;*
- d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.*

Toetsing van het initiatief aan de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

Op grond van artikel 4.9 kan medewerking verleend aan het voornemen om ter compensatie van het slopen van de binnenmanege een extra woning te realiseren. De woning wordt gerealiseerd op het oorspronkelijke bouwperceel passend binnen de omgeving. Omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd en de woning wordt buiten de begrenzing van de EHS gebouwd. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 4 waar nader wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Daarnaast wordt opgemerkt dat het bouwperceel niet optimaal is gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw. Hier wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de provinciale verordening.

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 'Kwaliteit met karakter'

Op 3 juli 2003 heeft de raad van de gemeente IJsselstein de Structuurvisie IJsselstein "Kwaliteit met karakter" vastgesteld. In de structuurvisie zijn drie doelstellingen opgenomen die centraal staan en door zijn vertaald in een ontwikkelingsstrategie. Hierna zijn de drie doelstellingen opgenomen:

- Versterking van de eigen identiteit van IJsselstein binnen de stadsregio als middelgrote dynamische stad met historisch hart aan de Hollandse IJssel en als poort naar het Groene Hart.
- Werken aan een duurzaam leefbare stad, met aandacht voor kwaliteit en een gedifferentieerd aanbod van woningen, arbeidsplaatsen en voorzieningen, met respect voor landschap en natuur en een duidelijke plaats voor water.
- Benutten van de potenties van de Hollandse IJssel voor wonen, recreatie en natuur.

In de structuurvisie is een Swot-analyse opgenomen, waarin de sterke en zwakte punten, kansen en bedreigingen voor de gemeente worden benoemd. Als kans wordt onder meer genoemd dat de ligging aan de Hollandse IJssel meer kan worden benut. Dit kan onder meer door het toegankelijk maken van het gebied ten behoeve van recreatie. Daarnaast biedt de Hollandse IJssel ook mogelijkheden ten aanzien van wonen aan water. Als bedreiging is echter opgenomen dat bij woningbouwontwikkeling mogelijk de oppervlakte aan groene ruimte steeds beperkter wordt.

Toetsing van het initiatief aan het beleidsdocument "Structuurvisie IJsselstein 'Kwaliteit met karakter'"

Door het realiseren van het voornemen vindt er een aanzienlijke afname van landschapsontsierende bebouwing plaats. De nieuwe woning is gesitueerd op het bestaande erf. Met deze ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de kans om de woning te situeren aan de Hollandse IJssel. Door het voornemen vindt er geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. Door het verdwijnen van de grote binnenmanege wordt de

zichtbaarheid op het landschap juist vergroot. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 IJsselstein Dichtbij, Toekomstvisie 2025 (2010)

De gemeenteraad van IJsselstein heeft in haar raadsvergadering van 21 januari 2010 de toekomstvisie “IJsselstein Dichtbij” vastgesteld. In de visie is het ambitieniveau tot het jaar 2025 beschreven. Na jaren van planmatige en fysieke groei, heeft de gemeente een omvang en regionale verzorgingsfunctie bereikt die een voldoende basis is om op voort te borduren en kwalitatief verder uit te leggen. Vanaf heden ontwikkelt de stad zich op natuurlijke wijze, waarbij de ontwikkeling aansluit bij de schaal en kwaliteitseisen van de stad. De gewenste koers van de gemeente is als volgt beschreven:

IJsselstein Dichtbij: stad waar inwoners en ondernemers zich mee verbonden voelen. Waar de sociale samenhang kracht heeft. Waar de ruimtelijk-historische uitstraling een ‘thuis’ biedt. En waar de gemeente als partner aan de zijde van inwoners en ondernemers staat.

Om dit te bereiken, is een viertal doelen voor *IJsselstein Dichtbij 2025* geformuleerd:

- Dichtbij ... een vitale samenleving van bewoners en ondernemers.

IJsselstein kent een hechte samenleving. De gemeente vindt de sociale verbondenheid tussen mensen hét vertrekpunt voor de uitbouw van een gezonde gemeenschap.

- Dichtbij ... met herkenbare historische en ruimtelijke structuren.

De historie van IJsselstein en de ligging nabij het groen zijn belangrijke kwaliteiten voor IJsselstein; kwaliteiten die voor iedereen dichtbij zijn. De gemeente wil deze ruimtelijke kenmerken nog sterker neerzetten.

- Dichtbij ... het groen en de stedelijke omgeving.

IJsselstein heeft een unieke ligging: dichtbij het grootstedelijk gebied van Utrecht en in een groot groen gebied (het Groene Hart). Gezien de natuurlijke oriëntatie van de IJsselsteinse bevolking, hoort IJsselstein vooral bij het Groene Hart.

- Dichtbij ... een duurzame samenleving en duurzame omgeving.

IJsselstein is in 2025 koploper als duurzame gemeente. Het duurzame karakter van IJsselstein bepaalt de kwaliteit van leven.

Toetsing van het initiatief aan het beleidsdocument “IJsselstein Dichtbij, Toekomstvisie 2025 (2010)”

Het voornemen voorziet in het realiseren van een compensatiewoning in het kader van de ‘Ruimte voor Ruimte’-regeling en het herbestemmen van de voormalige bedrijfswoning. Door de ontwikkeling wordt een groot bebouwd oppervlak gesaneerd wat ten goede komt aan de zichtbaarheid van het landschap. Daarnaast brengt de ontwikkeling geen significant negatieve effecten met zich mee ten aanzien van natuurgebied het Groene Hart. Geconcludeerd wordt dan ook dat de toekomstvisie zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

De gemeente heeft geen beleid vastgesteld voor toepassing van de ‘Ruimte voor Ruimte’-regeling, maar houdt in beginsel de provinciale beleidskaders hiervoor aan. De regeling is opgenomen als wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied noord en zuid’. Gesteld wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsambities zoals verwoord in de Structuurvisie IJsselstein 'Kwaliteit met karakter' en “IJsselstein Dichtbij, Toekomstvisie 2025 (2010)”. Burgemeester en Wethouders van de gemeente IJsselstein heeft op 30 oktober 2012 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het voornemen.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora & fauna, en de archeologie & cultuurhistorie.

Opgemerkt wordt dat met betrekking tot de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning met de bijbehorende schuren de voorgenoemde milieu- en omgevingsaspecten veelal niet relevant zijn. In beginsel wordt daarom uitsluitend ingegaan op de compensatiewoning.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De woning wordt aangemerkt als geluidsgevoelig object en dient in beginsel te worden getoetst in het kader van de Wgh.

In voorliggend geval is railverkeerslawaai niet van belang, aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is. De nabije aanwezigheid van het sportpark is nader getoetst in het kader van milieuzonering. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.5. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het aspect wegverkeerslawaai.

4.1.2 Wegverkeerslawaai

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een nieuwe woning. In de nabije omgeving van het plangebied zijn twee van belangzijnde wegen gelegen, te weten de Noord IJsseldijk en de rijksweg A2.

In beginsel heeft iedere weg een geluidszone, maar dat geldt niet voor de volgende wegen:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Gezien de ligging in buitenstedelijk gebied en het aantal rijstroken van de A2 geldt er een geluidszone van 600 meter gezien vanaf de as van de weg. De onderlinge afstand tussen de nieuwe woning en de as van de A2 bedraagt ruim 1,5 kilometer. Hiermee is de woning ruim buiten de wettelijke geluidszone gelegen. Een goed woon- en leefklimaat is ter plaatse dan ook te verwachten.

Op de Noord IJsseldijk geldt, ter plaatse van het plangebied, een maximumsnelheid van 30 km/uur. Hierdoor geldt er geen wettelijke geluidszone en hoeft er niet te worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gelet op het feit dat de Noord IJsseldijk een beperkte verkeersintensiteit kent en er sprake is van een grote onderlinge afstand tussen de nieuwe woning en de as van de weg is het te verwachten dat er in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en klimaat.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden verricht.

Kruse Milieu BV uit Geesteren heeft voor de locatie van de nieuwe woning een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In de volgende subparagraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2.

4.2.2 Onderzoeksresultaten

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium. Aangezien de tussenwaarden niet wordt overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

4.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is, voor wat betreft het aspect bodem, geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende besluiten:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds ‘niet in betekenende mate’ bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen overschrijdingen van de grenswaarden langs de wegen aan de orde zijn.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

4.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 27 oktober 2004 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

4.4.3 Plaatsgebonden risico

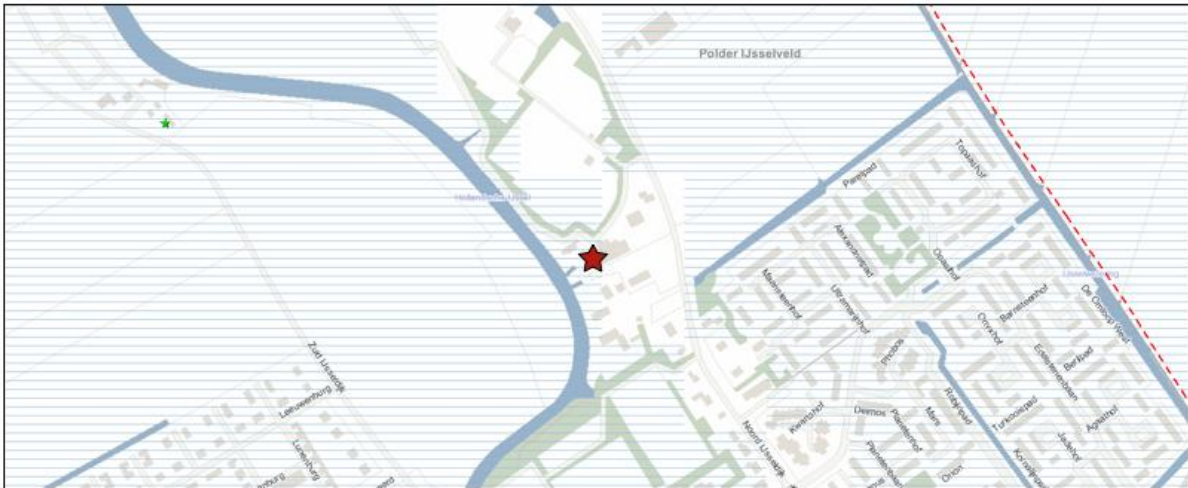
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

4.4.4 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

4.4.5 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Utrecht is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Utrecht staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart Utrecht (Bron: Provincie Utrecht)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontouren van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de nabijheid van het plangebied is een buisleiding van de Nederlandse Gasunie gelegen. De leiding heeft een werkdruk van 40 bar en een diameter van 8 inch. Dit houdt in dat het invloedsgebied (1% letaliteit) 95 meter bedraagt. De nieuwe woning is op 505 meter afstand van de gasleiding gelegen en valt hierdoor buiten het invloedsgebied. De gasleiding vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Tevens wordt opgemerkt dat het plangebied is gelegen in een overstromingsrisicogebied.

Overstromingsrisicoparagraaf

Het plangebied ligt op basis van de Risicokaart in een overstromingsrisicogebied. Bij ontwikkelingen in een overstromingsrisicogebied is het van belang om te kijken naar de aard en omvang van de ontwikkeling alsmede hoe dit verhoudt met het aspect waterveiligheid.

Het plangebied is gelegen in een 'overstromingsgebied' (dijkring 15, Lopiker- en Krimpenerwaard). Voor de keringen van dijkkring 15 geldt een vastgestelde veiligheidsnorm van 1/2.000 per jaar. Op basis van de risicokaart wordt de maximale waterdiepte tijdens een overstroming geschat op 0,2 tot 0,8 meter.

Gezien het feit dat het plangebied bij een overstroming slechts 0,2 tot 0,8 meter onderloopt en de ontwikkeling bestaat uit het realiseren van één woning wordt derhalve aangenomen dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.

Geconcludeerd wordt dat de ligging van het plangebied in de dijkkring geen belemmering met zich mee brengt ten aanzien van de ontwikkeling.

4.4.6 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project vanuit oogpunt externe veiligheid verantwoord is.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de projectlocatie geldt het omgevingstype rustige woonwijk.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Onderzoekresultaten milieuzonering

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals al hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woning hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de omgeving bevindt zich uitsluitend een veldsportcomplex en een volkstuin. Een volkstuin wordt in beginsel niet gezien als milieubelastende functie en is daarom ook niet in de VNG-uitgave opgenomen.

Sportpark IJsseloever, gevestigd aan de Zomerdijk 42B, kan worden aangemerkt als veldsportcomplex. Een dergelijke inrichting behoort op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' tot de milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt, op basis van het omgevingstype rustige woonwijk, een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. In voorliggend bedraagt de afstand tussen het bestemmingvlak van het veldsportcomplex en de gevel van de woning circa 140 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimaal aan te houden richtafstand. Omgekeerd levert de ontwikkeling geen belemmering op voor de activiteiten op het veldsportcomplex.

4.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

4.6.2 Onderzoeksresultaten geur

In de omgeving bevinden zich enkele grondgebonden agrarische bedrijven, voornamelijk langs de Achtersloot. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft het melkrundveebedrijf aan de Achtersloot 122. Voor melkkoeien en jongvee zijn in de Wet geurhinder en veehouderijen geen odour units opgenomen, wat inhoudt dat aan de vaste afstand van 50 meter (buitengebied) dient te worden getoetst.

De afstand tussen de nieuwe woning en het agrarisch bouwvlak bedraagt minimaal 675 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand en is tevens goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning te verwachten.

Omgekeerd levert de realisatie van de compensatiewoning en het herbestemmen van de voormalige bedrijfswoning geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf. Dit vanwege het feit dat woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen.

4.6.3 Conclusie

Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden inzake het aspect geur. Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Flora & fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel uit Haaksbergen heeft voor de ontwikkeling een Quicksan natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet en pré-toets natuurbeschermingswet uitgevoerd. In de volgende subparagrafen worden de resultaten nader besproken. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3.

4.7.1 Gebiedsbescherming

4.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied. Het meest nabijgelegen gebied dat is beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet betreft het Natura 2000-gebied "Uiterwaarden Lek". De onderlinge afstand tussen het plangebied en het natuurgebied bedraagt circa 6,5 kilometer.

Gezien de grote afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussengelegen gebied (barrièrewerking door bebouwing en infrastructuur) wordt gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

4.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied ligt buiten de begrensde EHS zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid'. Voorgenomen activiteit leidt vanwege de aard en omvang van de voorgenomen activiteit en de ligging t.o.v. de EHS niet tot aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS. Nader onderzoek en/of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

4.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming 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 natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Er zijn geen beschermde soorten in het plangebied vastgesteld. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied nagenoeg ongeschikt als leefgebied voor deze soorten. Er broeden geen vogels en er zijn geen potentieel geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aangetroffen. Voorgenomen activiteit heeft vermoedelijk geen negatief effect op de functie van de nabij gelegen Hollandse IJssel als foerageergebied en vliegroute van vleermuizen omdat lichtverstoring in de nieuwe situatie overeenkomt met de huidige situatie. Het aanvragen van een ontheffing of nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

4.7.3 Conclusie

Voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteit vormen de Ff-wet, de EHS en andere beschermde natuurgebieden geen belemmering.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging van de wet heeft ervoor gezorgd dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Hamaland advies uit Zelhem heeft in samenwerking met Econsultancy uit Doetinchem voor deze ontwikkeling een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor de volledige onderzoeken wordt verwezen naar bijlage 4 (bureauonderzoek) en bijlage 5 (veldonderzoek) van deze toelichting

4.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Op grond van de bestudeerde bronnen in het bureauonderzoek kan geconcludeerd worden dat het plangebied een middelhoge tot hoge trefkans heeft op archeologische resten vanaf de Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd. Archeologische resten kunnen verwacht worden onder de huidige bouwvoor op een diepte vanaf circa 30 cm. Archeologische indicatoren kunnen bestaan uit aardewerkscherven, dierlijke botresten en baksteen.

Gezien het vorenstaande is besloten om een inventariserend archeologisch veldonderzoek uit te voeren. Ter plaatse van waar de nieuwbouwwoning komt te staan is de bodem verstoord/geroerd tot circa 100 cm -mv, getuige de bijmenging van resten/spikkels baksteenpuin. Wel laat de bodemopbouw zien dat deze naar onder toe steeds zandiger wordt, van siltige naar zandige klei en uiteindelijk kleig zand. De oorspronkelijke bodemopbouw betreft duidelijk oeverwalafzettingen, afgezet in de tijd dat de Hollandse IJssel actief was (Late-Middeleeuwen). Dit deel van het plangebied ligt dan ook duidelijk op de hogere delen van een oeverwal. Het oorspronkelijke bodemtype betreft hier een ooivaaggrond.

In het verstoorde deel van het opgeboorde materiaal zijn alleen resten/spikkels baksteenpuin en houtskoolfragmenten aangetroffen. Deze resten zijn waarschijnlijk met bemesting meegekomen. Ze komen in

ieder geval niet meer in hun oorspronkelijke context voor (ex situ). Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die zouden kunnen duiden op een vindplaats. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat ter plaatse een (al dan niet recent omgewerkt) akkerpakket in de ondergrond aanwezig is.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

4.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich, aan de Noord IJsseldijk 45 en 53, twee rijksmonumenten. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling brengt geen wijziging ten aanzien van deze panden met zich mee. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 WATERPARAGRAAF

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water, afgesloten in 2003, geactualiseerd in 2008 en met een looptijd tot 2015, en het Bestuursakkoord Waterketen dat in 2007 is afgesloten met een looptijd tot 2011, hebben de basis gelegd voor het Bestuursakkoord Water (BAW). In mei 2011 hebben het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UvW) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) hun handtekening gezet onder het Bestuursakkoord Water. Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

5.1.3 Provinciaal beleid

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en de korte termijn.

- Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland.
- Omgaan met wateroverlast en waterschaarste: Meer neerslag zal vallen in hevigere buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.
- Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat: De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden.

De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan.

5.1.4 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft op 28 oktober 2009 het Waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld. Hierin staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven.

In het beleids- en uitvoeringsplan zijn de ambities uit het strategisch deel vertaald naar de beleidsthema's en zeven vernieuwende projecten. Per thema en vernieuwend project zijn de belangrijkste doelen en maatregelen opgenomen die we in de planperiode nemen. Beleidsthema's zijn:

- Veiligheid;
- Voldoende water;
- Schoon water;
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

De vernieuwende projecten hebben als doel het toekomstige waterbeheer een impuls te geven. Hierbij gaat het om urgente vraagstukken, complexe samenwerking met andere maatschappelijke partijen en een groot waterschapsbelang met een grote impact op de lokale bevolking en het bedrijfsleven. De vernieuwende projecten zijn:

- Veenweidegebied;
- Europese Kaderrichtlijn Water;
- Samenwerken in de waterketen;
- (Her-) ontwikkeling rioolwaterzuiveringsinstallatie Utrecht;
- Wateropgave Oude Rijn;
- Inrichting Rijnenburg;
- Kromme Rijn Natuurlijk.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen of in een ruimtelijke onderbouwing dient een

waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de zogenaamde "normale procedure" van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben invloed op de waterhuishouding. Bij een dergelijke procedure geldt dat er overleg dient te worden gevoerd met het waterschap.

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Afvalwater wordt, overeenkomstig de bestaande woning, afgevoerd via het drukriool. Wat betreft hemelwater wordt opgemerkt dat door de ontwikkeling er een aanzienlijke afname van bebouwing plaatsvindt. Wel is het van belang om schoon hemelwater afkomstig van de nieuwe woning en omliggende bestrating op een adequate wijze af te voeren om zodoende mogelijk wateroverlast te voorkomen. Op dit moment is nog niet exact duidelijk op welke wijze het hemelwater gaat worden afgevoerd. Gedacht wordt om het hemelwater te infiltreren danwel af te voeren naar het oppervlaktewater.

Het waterschap heeft een eerste reactie gegeven op het planvoornemen. Hierna is de reactie van het waterschap opgenomen:

Bouwen binnen kernzone

Langs de Hollandse IJssel ligt een regionale waterkering, bestaande uit een waterstaatswerkzone en een beschermingszone. Het nieuw te bouwen woonhuis is geprojecteerd in de waterstaatswerkzone (bestemming Waterstaat – Waterkering). Deze waterstaatswerkzone van 12 meter breed (gemeten vanuit de damwand) is correct opgenomen op de verbeelding. Normalerwijs mag er niet worden gebouwd binnen de kernzone.

Werkzaamheden binnen kernzone

Langs de Hollandse IJssel ligt een waterkering (type 'regionale waterkering'). Conform de legger van het waterschap is een waterstaatswerkzone van 12 meter van toepassing. Voor het verrichten van werkzaamheden binnen de waterstaatswerkzone (bestemming Waterstaat – Waterkering) dient een watervergunning bij het waterschap te worden aangevraagd.

Uitlogende materialen

Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, dienen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) te worden toegepast voor dak, dakgoot en regenpijp indien hemelwater vanaf deze oppervlakken (in)direct wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Er is naar aanleiding van het wateradvies meerdere malen overleg geweest tussen de initiatiefnemer en het waterschap. Dit heeft geleid tot een gewijzigde situering van de woning, waardoor de woning buiten de waterstaatswerkzone van 12 meter komt te liggen. Hiermee wordt voldaan aan alle voorwaarden uit het wateradvies. Het waterschap heeft dan ook positief geadviseerd over het plan.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming.

In paragraaf 6.3 worden de (dubbel)bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (artikel 7)
Dit artikel bevat regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tenzij in Hoofdstuk 2 van deze regels anders is bepaald.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)
In dit artikel wordt de vrijwaringzone ten aanzien van het straalpad geregeld alsmede dat er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)
In dit artikel zijn de algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Onder meer is opgenomen dat Burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de gestelde voorwaarden.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen (Artikel 3)

Verantwoording

Dit bestemmingsplan is opgesteld om een ontwikkeling in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling mogelijk te maken. Een voorwaarde aan medewerking aan de ontwikkeling is dat alle bedrijfsmatige activiteiten, in voorliggend geval manegeactiviteiten, worden beëindigd. Daarom is het bestaande erf geheel bestemd ten behoeve van de woonfuncties.

Functie

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bedoeld voor woningen, niet- publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, hobbymatig agrarisch gebruik, parkeren op eigen erf met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

Onder hobbymatig agrarisch gebruik wordt verstaan het hobbymatig houden van dieren zonder winstoogmerk.

Bebouwingsmogelijkheden

Op gronden met de bestemming "Wonen" mogen hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, kelders en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd.

Wat betreft de bouwmogelijkheden zijn de gemeentelijke standaarden aangehouden zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid'. Uitsluitend daar waar noodzakelijk, o.a. de voorwaarden gesteld in de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling en bouwplan woning, is maatwerk verricht.

Waarde – Ecologie (Artikel 4)

Verantwoording

Overeenkomstig de gemeentelijke standaard hebben de gronden onderdeel uitmakend van de ecologische verbindingszone de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' gekregen.

Functie

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische verbindingszone, de instandhouding en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen landschaps- en natuurlijke waarden en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals water, paden en nutsvoorzieningen.

Bouwmogelijkheden

Op de voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, ingevolge dit plan toegestane bouwwerken slechts worden opgericht indien en voor zover de belangen van de ecologische verbindingszone en de ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen landschaps- en natuurwaarden dit toestaan.

Waterstaat - Waterkering (Artikel 5)

Verantwoording

In deel van de gronden gelegen binnen het plangebied maken onderdeel uit van een waterkering. Overeenkomstig de gemeentelijke standaard hebben deze gronden de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' gekregen.

Functie

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van een waterkering, de waterbeheersing en waterlopen, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen, voor zover zij met de bestemming waterstaatsdoeleinden secundaire waterkering (dubbelbestemming) samenvallen.

Bebouwingsmogelijkheden

Op de tot Waterstaat - Waterkering bestemde gronden mogen slechts worden gebouwd bouwwerken krachtens de genoemde bestemmingen, mits de belangen van de waterkering zich daartegen niet verzetten, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de waterkerende functie van deze gronden.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een exploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente IJsselstein. Hierdoor is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en bij omgevingsprocedures. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. De ontwikkeling is passend binnen de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Wel verzoekt de provincie om nader inzichtelijk te maken op welke wijze de ontwikkeling zich verhoudt tot het nationaal landschap Groene Hart en de bijbehorende kernkwaliteiten. CZT Ruimtelijk advies & Procesmanagement heeft een studie verricht naar de stedenbouwkundige kwaliteiten. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2.2 waarin nader wordt ingegaan op het document. Het plan geeft voor de provincie Utrecht vanuit de optiek van het provinciaal belang géén aanleiding tot het plaatsen van verdere opmerking. De provincie kan dan ook instemmen met de inhoud van het voorliggende plan.

8.1.3 Waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in de normale procedure. Het waterschap heeft advies gegeven op de voorgenomen ontwikkeling. Verwezen wordt naar subparagraaf 5.2.2. Het waterschap geeft, mits rekening wordt gehouden met het wateradvies, een positief advies.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

In het voorliggende geval is er een voorontwerp bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Er zijn in deze periode geen inspraakreacties binnengekomen.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Studie stedenbouwkundige mogelijkheden en randvoorwaarden

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

**Bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet en pré-toets
natuurbeschermingswet**

Bijlage 4 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 5 Archeologisch veldonderzoek