



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Projectnummer : 141
Opdrachtgever : De heer Molenaar
Project : Woon-werkunits Panoven
Datum : 26 februari 2014
Gewijzigd : 16 mei 2014

Inhoud

1. INLEIDING	3
1.1 DOEL EN INITIATIEF VAN HET PROJECT	3
1.2 LIGGING EN BESCHRIJVING VAN DE PLANLOCATIE	3
1.3 HET VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN	4
1.4 PROCEDURE OMGEVINGSVERGUNNING AFWIJKEN BESTEMMINGSPLAN	4
2. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT	5
2.1 HISTORIE (HISTORISCHE OMGEVING)	5
2.2 FUNCTIONEEL	5
3. BELEIDSKADERS	9
3.1 RIJKSBELEID	9
3.2 PROVINCIAAL BELEID	9
3.3 GEMEENTELIJK BELEID EN GELDEND BESTEMMINGSPLAN	10
3.4 OMGEVINGSVERGUNNING AFWIJKEN BESTEMMINGSPLAN	11
4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT	12
4.1 PLANOLOGISCHE ONDERBOUWING	12
4.2 BESCHRIJVING RUIMTELIJKE GEVOLGEN VAN HET PROJECT	12
5. MILIEUASPECTEN	13
5.1 GELUID	13
5.2 LUCHTKWALITEIT	13
5.3 BODEMONDERZOEK	13
5.4 WATER (WATERTOETS)	14
5.5 EXTERNE VEILIGHEID	14
5.6 DUURZAAM BOUWEN	14
6. OVERIGE ASPECTEN	15
6.1 ARCHEOLOGIE	15
6.2 FLORA EN FAUNA	15
6.3 KABEL EN LEIDINGEN I.C. HOOGSPANNING, STRAALPADEN E.D.	15
6.4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	15
7. CONCLUSIE	16

1. Inleiding

1.1 Doel en initiatief van het project

Achter de bedrijfswoning van de heer Molenaar aan de Panoven 20 bevindt zich een bedrijfshal waarvan hij tevens de eigenaar is. Deze bedrijfshal is momenteel maar zeer ten dele in gebruik voor opslag. Teneinde het pand optimaler te kunnen gebruiken is het de bedoeling om binnen het volume van de hal, een aantal verhuurappartementen te realiseren op een nieuwe tussenvloer. Het betreft woon & werkunits, met name voor startende ondernemers, waarbij de appartementen gerelateerd worden met de op de begane grond uit te oefenen bedrijfsactiviteiten. De appartementen worden dus tezamen met een bedrijfsruimte verhuurd. De hal wordt hiertoe opgedeeld in delen welke één op één worden toegewezen aan de appartementen.

Met de gemeente is overleg gevoerd met de afdelingen Stedenbouw en Economische Zaken die positief tegenover de ontwikkeling staan. De wethouder RO heeft aangegeven het plan te ondersteunen en medewerking te willen verlenen mits aan alle benodigde voorwaarden wordt voldaan.

Het initiatief past in de huidige landelijke trend om leegstaande bedrijfsgebouwen een nieuwe functie te geven. In IJsselstein is behoefte aan gecombineerde woon-werk units in de huursector voor startende ondernemers.

In hoofdstuk 2 zal het plan nader worden omschreven.

1.2 Ligging en beschrijving van de planlocatie

Het plan is gelegen aan de noordzijde van het deelgebied IJsselstein Zuid Oost op de hoek van de Beneluxweg en Linnaeusweg.

Ten noorden, tussen de IJssel en de Panoven bevinden zich voornamelijk woningen en Het Cals College. De Panoven zelf kent een menging van wonen en (voornamelijk) kleinere bedrijven. Ook woon-werkunits komen hier voor. Het onderhavige pand betreft een achter een woonhuis gelegen bedrijfshal die ontsloten wordt vanaf de Panoven. Op de hoek van de Panoven en de verhoogd gelegen Beneluxweg ligt een karakteristiek woon-werkpand. Naast de hal grenst aan de oostzijde aan de bedrijfshal van de firma Abus.

Het onderhavige perceel is kadastraal bekend onder: gemeente IJsselstein, sectie C, nummer 1732.



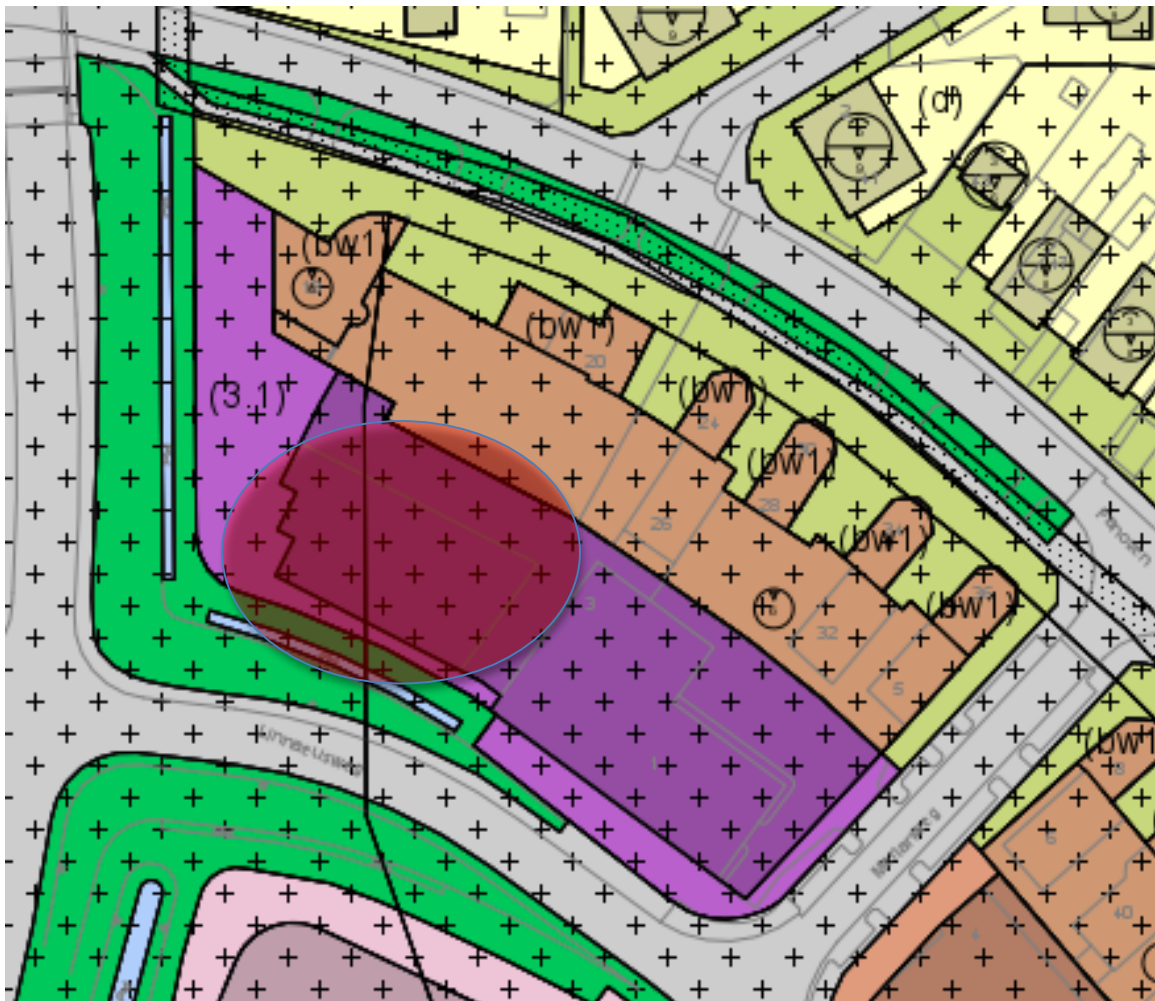
luchtfoto

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plan is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan Zuid Oost van kracht is, zoals vastgesteld in het Raadsbesluit d.d. 2 juli 2009.

Het bestemmingplan laat zien dat de in de bedrijfshal geplande appartementen in het bouwvlak met bestemming “bedrijf” liggen. De ontwikkeling is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Gezien de ligging aan de rand van het “bedrijfsterrein” en de direct aangrenzende bestemming “gemengd” waarin bedrijfswoningen gerealiseerd kunnen worden (bw1) zijn woon-werk units een passende functie.

Teneinde hiertoe medewerking te verkrijgen, is deze ruimtelijk onderbouwing noodzakelijk.



Detailkaart bestemmingsplan

1.4 Procedure omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlage kan de procedure in gang worden gezet voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

2. Omschrijving van het project

2.1 Historie , archeologie

De voorgestelde ontwikkeling vindt plaats binnen de huidige gebouwcontour. Alleen aan de oostzijde wordt een stalen buitentrap toegevoegd waarvoor geen fundering noodzakelijk is. Er vinden dus geen werkzaamheden in de bodem plaats met uitzondering van eventueel benodigde werkzaamheden voor nutsvoorzieningen.

In 2008 is ten behoeve van de uitbreiding van de woning Panoven 20 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.

Op basis daarvan wordt aan het plangebied een hoge archeologische verwachting toegekend. Het plangebied ligt op de oeverafzettingen van de Hollandse IJssel, waardoor er in principe archeologische resten te verwachten zijn in het plangebied vanaf de Romeinse Tijd, toen de Hollandse IJssel actief geworden is. Booronderzoek heeft echter aangetoond dat het plangebied tot een diepte van circa 2,0 m verstoord is geraakt. Deze verstoring is vermoedelijk relatief recent op basis van het aangetroffen puin. Vlakbij het terrein zou een baksteenfabriek hebben gestaan, wat kan hebben geleid tot het afvletten of afkleien van het gebied ten behoeve van de baksteen industrie. Ten gevolge van de verstoring zouden eventueel aanwezige archeologische resten vergraven zijn. Er zijn verder geen archeologische indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Derhalve geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats. Indien bij het werk toch archeologische waarden worden aangetroffen dienen deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij het Rijk gemeld te worden.

In de recente historie had het gebied een agrarische bestemming. De huidige bebouwing met bedrijfswoningen alsmede de bedrijfshallen dateert van de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw.

2.2 Functioneel

Ontwerp.

Het ontwerp voorziet in de inbouw van 5 appartementen binnen het volume van de bestaande bedrijfshal. De appartementen zijn gelegen op een nieuw te maken tussenvloer. Hierbij blijft het grondoppervlak van de bedrijfsruimte ongewijzigd . Deze ruimte wordt vervolgens opgedeeld in delen, welke worden toegewezen aan de appartementen.

Ten behoeve van toetreding van daglicht voor de appartementen worden nieuwe gevel- en dakopeningen gerealiseerd. De patio's liggen binnen het bouwvolume en worden overdekt met lichtkoepels. Op deze wijze wordt tevens voorzien in extra daglicht.

Met betrekking tot verkeerslawaaï moet toestemming worden verleend voor een hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder.

Een aanvraag hiervoor is inmiddels ingediend. Vervolgens zijn nader te bepalen geluidwerende voorzieningen benodigd binnen de gebouwschil, op basis van een te zijner tijd op te stellen akoestisch advies. Zie verdere omschrijving bij punt 5.1.

Ontsluiting van de appartementen geschiedt via een trappenhuis en een inpandige galerij. Als tweede vluchtweg is voorzien in een noodtrap langs de gevel.

De bedrijfsruimten zijn bereikbaar via de bestaande overheaddeuren en loopdeuren.

Verkeer en parkeren.

De ontsluiting vindt plaats via een inrit vanaf de Panoven. Voor de bedrijfsruimten is een ruime strook verharding aanwezig. Op basis van de parkeernorm voor bedrijven en woningen worden er in totaal 17 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Zie verdere omschrijving bij punt 4.2.

2.3 Ruimtelijk

De bestaande hal heeft een rechthoekig volume met aan de oostzijde een licht afgeschuinde gevel. De gevel aan de westzijde verloopt 2x verspringend mee het talud van de Beneluxweg. Via een aantal gevelopeningen en de overheaddeuren komt daglicht binnen.

De opbouw betreft een staalconstructie bekleed met isolerende gevelpanelen voorzien een stalen buitenplaat, op een plint van metselwerk in donkere betonsteen. De toegepaste kozijnen zijn van hout.



Bestaande toestand gezien vanaf de Beneluxweg



Bestaande toestand achterzijde



Bestaande toestand in vogelvlucht

Door de inbouw van appartementen wijzigt er niets aan het volume. Er worden wel gevelopeningen toegevoegd en op het dak verschijnen lichtkappen boven de buitenruimten. De wijzigingen worden passend bij de huidige materialisatie en detaillering uitgevoerd. Aan de oostzijde wordt een noodtrap toegevoegd.



Nieuwe toestand gezien vanaf de Beneluxweg



Nieuwe toestand achterzijde



Nieuwe toestand in vogelvlucht



Impressie indeling appartementen

Al met al zijn de wijzigingen aan het volume dusdanig marginaal, dat er geen sprake is van ruimtelijke consequenties voor de omgeving.

3. Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) richt het Rijk zich op zaken die voor Nederland van algemeen belang zijn.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk de algemene regels aan, waaraan bestemmingsplannen en beheersverordeningen moeten voldoen. In samenhang met het beleid dat is aangegeven in de Structuurvisie, zijn deze regels vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau.

Voor het plangebied en de ontwikkeling zijn in de SVIR en het Barro geen specifiek beleid of regels opgenomen. De ontwikkeling van appartementen met bedrijfsfunctie past als zodanig binnen het beleid van het Rijk

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2012)

De provincie beschrijft in zijn Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) het ruimtelijk beleid tot 2028. In de PRS zijn de doelstellingen beschreven, het bijbehorende beleid en de uitvoering van het beleid. Uitvoering van het beleid wordt deels via de Provinciale Ruimtelijke Verordening gegeven.

De provincie wil een aantrekkelijk zijn om te wonen, werken en recreëren. Hierbij wordt ingezet op drie belangrijke pijlers: een duurzame leefomgeving, vitale dorpen en steden en een landelijk gebied met kwaliteit. Deze pijlers leiden tot de volgende twee beleidsuitgangspunten die als startpunt van de structuurvisie dienen:

- *Accent op de binnenstedelijke opgave*
De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag van vergroting van het draagvlak voor voorzieningen en het openbaar vervoer en het vermindert de druk op het landelijk gebied. Ook het verminderen van kantoren en het herstructureren van bedrijventerreinen vallen binnen deze binnenstedelijke opgave. Het accent ligt op revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande bedrijventerreinen
- *Behoud en versterking kwaliteit landelijk gebied*
De cultuurhistorische waarden in de provincie dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied, daarnaast is de landbouw een belangrijke drager van het agrarisch cultuurlandschap. Dit vraagt om mogelijkheden van rood-voor-groen-constructies en ruimte voor economisch duurzame landbouw.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Hiermee past de ontwikkeling van appartementen met bedrijfsfunctie, binnen het beleid van de provincie om bedrijventerreinen te herstructureren.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (2012)

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn de belangrijke beleidsuitgangspunten die zijn opgenomen in de PRS vastgelegd. In de PRV zijn regels opgenomen die direct doorwerken in de ruimtelijke plannen van gemeenten. In de verordening is het plangebied aangeduid als Stedelijk gebied. Binnen deze aanduiding is de realisatie van appartementen met bedrijfsfunctie toegestaan.

Hiermee past het planvoornemen voor de realisatie van appartementen met bedrijfsfunctie binnen de verordening van de provincie.

3.3 Gemeentelijk beleid en geldend bestemmingsplan

Gemeentelijk beleid: Toekomstvisie IJsselstein Dichtbij (2010)

De Toekomstvisie voor 2025, IJsselstein Dichtbij, is op 21 januari 2010 vastgesteld. Deze visie is opgesteld om richting te kunnen geven aan het keerpunt in de geschiedenis waarin de gemeente IJsselstein zich bevindt. IJsselstein heeft tegenwoordig de omvang van een regionale verzorgingsfunctie bereikt die voldoende basis biedt om verder uit te werken. Deze richting vertaalt zich in een viertal doelen die in IJsselstein Dichtbij (2010) zijn geformuleerd:

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

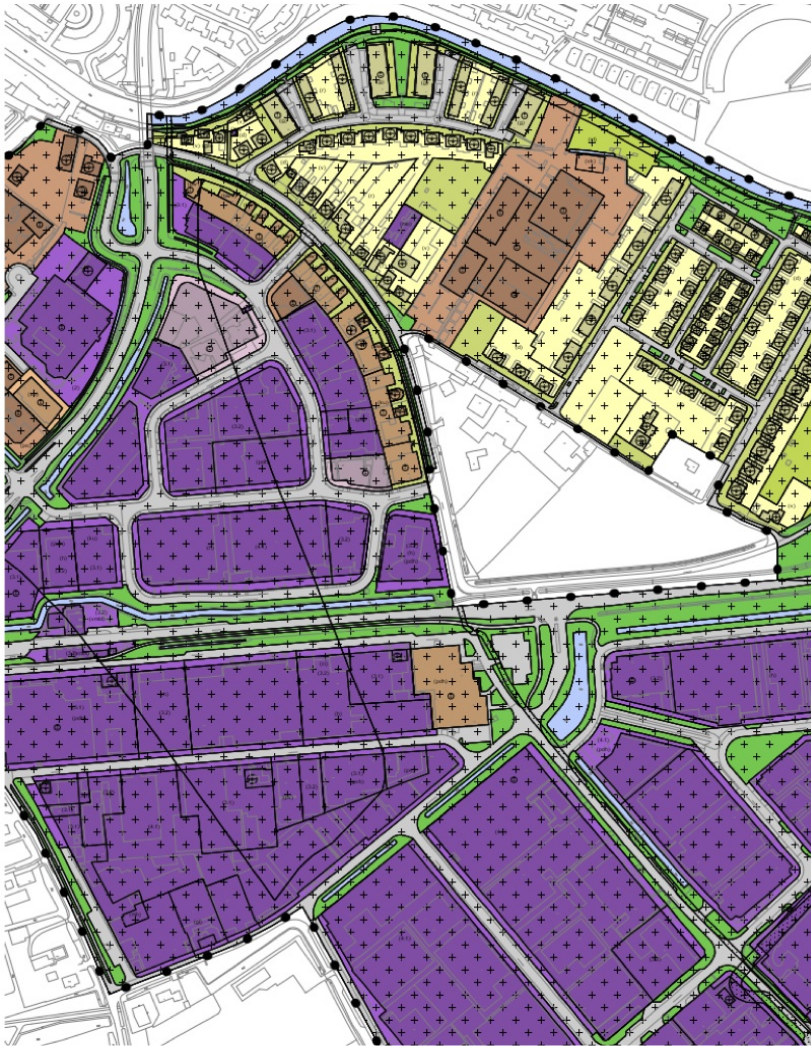
De realisatie van appartementen met bedrijfsfunctie binnen bestaand stedelijk gebied past binnen de ambitie van de gemeente om te komen tot een goede stedelijke omgeving.

Geldend bestemmingsplan

Voor het onderhavige perceel geldt het bestemmingsplan Zuid Oost uit 2009 en het maakt deel uit van het bedrijventerrein Paardenveld.

De bedrijfshal ligt in het bouwvlak "bedrijf" en daarmee zijn de geplande appartementen in strijd met het bestemmingsplan.

Omdat de zone waarin het perceel gelegen is zich kenmerkt zich door bedrijven met bedrijfswoningen, is de realisatie van appartementen met bedrijfsfunctie niettemin als een passende ontwikkeling aan te merken.



Kaart bestemmingsplan Zuid Oost

3.4 Omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan

Om de appartementen met bedrijfsfunctie mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning te worden verkregen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlage kan de procedure in gang worden gezet voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

4. Ruimtelijke onderbouwing project

4.1 Planologische onderbouwing

Zoals aangegeven onder 3.3 kenmerkt de zone waarin het perceel gelegen is zich door bedrijven met bedrijfswoningen. De ontwikkeling van de appartementen met bedrijfsruimte passen als zodanig binnen de zone als geheel.

De huidige bedrijfshal zal beter benut worden, wat de vitaliteit van het gebied ten goede komt. Dit ondersteunt het beleid van de gemeente IJsselstein zoals verwoord in "IJsselstein Dichtbij" (2010). Het beleid van de Provincie inzake op revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande bedrijventerreinen, wordt hiermee tevens ondersteund.

4.2 Beschrijving ruimtelijke gevolgen van het project

De hoofdmassa van de huidige bedrijfshal blijft volledig intact. De enige dat wijzigt is dat er gevel- en dakopeningen gerealiseerd worden ten behoeve van daglichttoetreding voor de appartementen. Verder wordt er een noodtrap aan de zijgevel aangebracht als tweede vluchtweg uit de appartementen. Waar isolerende maatregelen noodzakelijk zijn tegen warmte/koude en/of verkeerslawaaï, geschiedt dit aan de binnenzijde. Zie verder de ontwerptekeningen welke als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn toegevoegd.

De parkeerbehoefte zal toenemen. Voor bedrijfsruimten geldt een norm van 1,7 parkeerplaats / 100m². Bij 442m² bedrijfsruimte betekent dit $(442 / 100) \times 1,7 = 7,5$ parkeerplaatsen.

Voor woningen in het middensegment geldt een norm van 1,9 parkeerplaats / woning. Dit betekent derhalve bij 5 appartementen $1,9 \times 5 = 9,5$ parkeerplaatsen. Het totaal bedraagt $7,5 + 9,5 = 17$ parkeerplaatsen. Deze 17 parkeerplaatsen worden alle op eigen terrein gerealiseerd. Een situatietekening waarop dit staat aangegeven is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Er zal wat vaker gebruik gemaakt worden van de bestaand uitrit naar de Panoven. De toename is echter niet groot en van dien aard dat dit niet zal leiden tot gevaarlijke situaties.

5. Milieuaspecten

5.1 Geluid

Wegverkeerslawaai

De voorgenomen appartementen in de bedrijfshal zijn gelegen binnen de geluidzones van de Beneluxweg en de Linnaeusweg.

De geluidbelasting vanwege deze wegen is getoetst door Kraaij Akoestisch Adviesbureau. Het rapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit het rapport blijkt dat maatregelen aan de bron in deze situatie niet economisch verantwoord zijn, omdat geluidsarm asfalt bij kruisingen (te) snel slijt. Plaatsing van een geluidscherm is uit stedenbouwkundig oogpunt eveneens ongewenst.

Om die reden moet er toestemming worden verleend voor een hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder. Een aanvraag hiervoor is inmiddels ingediend.

Te zijner tijd, als voor het plan een omgevingsvergunning “bouwen” wordt aangevraagd, zal tevens een rapport worden opgesteld voor de te treffen geluidwerende maatregelen binnen de gebouwschil.

Industrielawaai

Naast de bedrijfshal bevindt zich op Linnaeusweg 1 en 3 de bedrijfshal van ABUS, een bedrijf waarin kraansystemen (loopkatten e.d.) worden vervaardigd. De WRO (wet ruimtelijke ordening) hanteert eisen inzake de minimale afstand van woningen tot industriële activiteiten met betrekking tot geur, stof en geluid. Deze zijn verwoord in de uitgave van VNG door VROM/DHV. Op basis hiervan geldt voor ABUS dat er binnen een zone van 30 meter geen woonbebouwing gerealiseerd zou mogen worden. Het maatgevende criterium hierbij is de mogelijke geluidhinder.

De voorgenomen appartementen liggen binnen de grens van 30 meter waardoor mogelijk sprake zal zijn van geluidhinder. De gevelbelasting mag de norm voor het equivalente geluidsniveau van 50-45-40 dB(A) (dag-avond-nachtsituatie) niet overschrijden. Dit is in 2008 nader onderzocht door Lichtveld Buis & Partners te Nieuwegein ten behoeve van de uitbreiding van de bedrijfswoning aan Panoven 20. Het rapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De te realiseren appartementen bevinden zich dichterbij de bedrijfshal van ABUS dan de woning aan Panoven 20. Om die reden zijn de conclusies van het rapport van Lichtveld Buis & Partners niet rechtstreeks bruikbaar voor de appartementen. De brongegevens uit het rapport zijn echter wel te gebruiken.

Kraaij Akoestisch Adviesbureau heeft daarom als aanvulling is een memo geschreven ten behoeve van de appartementen. Deze is tevens als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De conclusie luidt dat de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit niet worden overschreden. De geluidbelasting vanwege de luchtbehandelingsinstallatie is dermate laag dat het bedrijf niet zal worden gehinderd in zijn activiteiten.

De ontwikkeling van de appartementen met bedrijfsruimte vormt voor wat betreft het aspect industrielawaai geen knelpunt voor de ruimtelijke ontwikkeling.

5.2 Luchtkwaliteit

Onderzoek naar de luchtkwaliteit is nodig om de leefkwaliteit te kunnen waarborgen. Alleen bij plannen die de luchtkwaliteit in betekenende mate beïnvloeden is luchtkwaliteitsonderzoek verplicht. De wijziging vanwege de voorgenomen appartementen is dermate klein dat nader onderzoek niet nodig is.

5.3 Bodemonderzoek

Er vinden hoegenaamd geen werkzaamheden in de bodem plaats, hooguit voor wat kabels en leidingen. Op basis daarvan hoeft geen bodemonderzoek te worden verricht.

5.4 Water (watertoets)

Het totale oppervlak van zowel het dak, alsook de terreinverharding, blijft ongewijzigd. Het plan heeft derhalve geen consequenties met betrekking tot afvoer en infiltratie van hemelwater.

5.5 Externe veiligheid

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van groot belang. Bij ruimtelijke plannen heeft dit betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of via leidingen alsmede bedrijven in de directe omgeving waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid.

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan mogelijk plaatsvinden via de Beneluxweg en Linnaeusweg. De afstand van de voorgenomen appartementen tot deze wegen is vergelijkbaar met die van de woningen Panoven 18 en 31 tot de Beneluxweg. Daarmee is ook het risico vergelijkbaar en daarmee aanvaardbaar.

Voor wat betreft bedrijfsactiviteiten geldt een vergelijkbaar risico voor de gehele zone met gemengde activiteiten, wonen-bedrijf.

Geconcludeerd wordt dat de risico's met betrekking tot de externe veiligheid met de beoogde appartementen niet toenemen.

5.6 Duurzaam bouwen

Voor nieuwbouwappartementen is een berekening volgens Milieu Prestatie Gebouwen verplicht. Er worden echter nog geen harde eisen gesteld. Voor bouwen binnen een bestaand casco worden in het geheel geen eisen gesteld. Niettemin is het het voornemen om zoveel mogelijk rekening te houden met duurzaamheidsaspecten. Afgezien daarvan leveren de appartementen als herbestemming reeds een goede bijdrage aan duurzaam gebruik met hetgeen ons ter beschikking staat.

6. Overige aspecten

6.1 Archeologie

Er vinden hoegenaamd geen werkzaamheden in de bodem plaats, hooguit voor wat leidingwerk. Op basis daarvan hoeft geen archeologisch onderzoek te worden verricht

6.2 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de actuele wetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Het plan is in een stedelijk gebied gelegen en de voorgenomen appartementen blijven binnen het bestaande volume. Er is geen sprake van beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet. Ten behoeve van appartementen behoeven er geen bomen te worden gekapt. Bij het eventueel verwijderen van groen zal rekening gehouden worden met het broedseizoen.

Op grond van bovenstaand mag worden verwacht de consequenties voor flora en fauna dermate gering zijn dat nader onderzoek niet nodig is.

6.3 Kabel en leidingen i.c. hoogspanning, straalpaden e.d.

Er bevinden zich geen leidingen op het terrein dan die voor eigen gebruik.

Voor zover er sprake is van straalpaden en invloeden van zendmasten, dan zijn deze voor de appartementen niet anders dan voor de omliggende woningen.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van de appartementen met bedrijfsruimte komt geheel voor rekening van de opdrachtgever, de heer Molenaar, en heeft derhalve geen financiële consequenties voor de gemeente IJsselstein.

De kans op planschade voor de omliggende bedrijfswoningen en bedrijven wordt klein geacht.

7. Conclusie

De huidige bedrijfshal zal beter benut worden, wat de vitaliteit van het gebied ten goede komt. Dit ondersteunt het beleid van de gemeente IJsselstein en van de Provincie.

Het past bovendien heel goed in het gemengde karakter van het gebied met een combinatie van wonen en bedrijven.

De wwon-werkunits leveren als herbestemming een bijdrage aan een duurzaam gebruik van een bestaande hal.

Op grond van het voornoemde is er sprake van een wenselijke ontwikkeling die alle steun verdient.

Bijlagen:

- Schetsplan WAS architecten, wijzigingsdatum 26 februari 2014
- Situatie met parkeren WAS architecten d.d. 16 mei 2014
- Akoestisch Onderzoek Herontwikkeling bedrijfsgebouw Hoek Beneluxlaan/Linnaeusweg te IJsselstein, door Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 13 mei 2014
- Geluidbelasting van ABUS kraansystemen BV in de richting van Panoven 20, IJsselstein, door Lichtveld Buis & Partners, 13 mei 2008
- Memo door Kraaij Akoestisch Adviesbureau d.d. 13 mei 2014, als aanvulling op het rapport van door Lichtveld Buis & Partners, d.d. 13 mei 2008