

Nota Inspraak en overleg

Voorontwerp Bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid, 1^e herziening

Opdrachtgever	Provincie Utrecht
Datum	20 juli 2016
Kenmerk	1035-BP Landelijk gebied noord en zuid, 1 ^e herziening-Nota Inspraak en overleg-20151126
Versie	04

hoofdstuk 1 Inleiding

Voor u ligt de Nota Inspraak en overleg behorende bij het voorontwerp Bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid, 1e herziening' van de gemeente IJsselstein. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 18 juni 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Het plan was raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en op het gemeentehuis. De gemeente heeft in deze nota alle Inspraak en overlegreacties samengevat, beantwoord en aangegeven of de reactie leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan. In totaal zijn er 3 inspraakreacties en 2 overlegreacties binnengekomen.

De ingediende reacties worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De Inspraak en overlegreacties zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

hoofdstuk 2 Algemeen

Gedurende de Inspraak en overlegtermijn zijn 5 inspraak- en overlegreacties ontvangen van:

Nr.	Naam	Adres
1.	Provincie Utrecht	Archimedeslaan 6 Utrecht
2.	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	Poldermolen 2 Houten
3.	Natuur en milieufederatie Utrecht	Hengeveldstraat 29 Utrecht
4.	Marbu Vastgoed bv	Noord IJsseldijk 123 IJsselstein
5.	Indiener bekend bij gemeente IJsselstein	

hoofdstuk 3 Inspraak en overleg

3.1 Algemeen

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid, 1e herziening' heeft 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn 5 inspraak- en overlegreacties ontvangen. De binnengekomen inspraak- en overlegreacties zijn in paragraaf 3.2 per reactie weergegeven en voorzien van een antwoord.

3.2 Inspraak en overleg

3.2.1 Indiener reactie nr 1.

Inspreker heeft op 20 juli 2015 een inspraakreactie betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid, 1e herziening' gegeven.

Reactie

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de provincie. De provincie maakt de volgende opmerkingen:

- a. In het plan wordt de omzetting van een perceel naar 'bos' mogelijk gemaakt. In het voorliggende bestemmingsplan wordt steeds gesproken over de bestemming 'bos' terwijl op de plankaart aangesloten wordt bij de bestemming 'recreatie-dagrecreatie' uit het wijzigingsplan IJsselbos. Daarom het verzoek om in het bestemmingsplan ook te spreken over de bestemming 'Recreatie-dagrecreatie' i.p.v. de bestemming 'Bos'.
- b. In de toelicht op pagina 1 wordt verwezen naar het gesloten convenant uit 1996 terwijl op pagina 6 een verwijzing wordt gemaakt naar het convenant uit 1997. Omdat het over hetzelfde convenant gaat het vriendelijke verzoek om het juiste jaartal eenduidig in het bestemmingsplan te verwerken.
- c. In het bestemmingsplan wordt op een aantal plekken verwezen naar het Gebiedsplan Hollandsche IJssel en naar de inhoud daarvan. In de stuurgroep Hollandse IJsselgebied zijn afspraken gemaakt over de invulling van het Hollandse IJsselgebied en hoe om te gaan met de bezuinigingen doorgevoerd door het Rijk. Ook al blijven de hogere doelen voor het gebied overeind, de invulling van sommige gebieden is hierdoor aangepast. Om helderheid en overzicht te verschaffen, is in het najaar van 2015 een oplegnotitie op het Gebiedsplan Hollandse IJssel opgesteld. Het verzoek is om de inhoud van deze oplegnotitie te verwerken in het bestemmingsplan voor de bouwkvavels. In de toelichting zal o.a. onder 2.2.1. onder c 'Ladder Duurzame Verstedelijking en paragraaf 2.5.3. 'Gebiedsplan Hollandsche IJssel' een verwijzing naar deze notitie gemaakt worden.

Hoewel bovenstaande opmerkingen niet allen het provinciaal belang raken zoals dat is vastgelegd in de PRS en PRV, zorgen deze voor een verbetering van het plan. Ik verzoek u daarom deze opmerkingen toch mee te nemen in de verdere planvorming.

Beantwoording

Ad a. Het is juist dat in het bestemmingsplan wordt gesproken over de bestemming 'Bos' waar wordt bedoeld de bestemming 'Recreatie-dagrecreatie'. De terminologie zal worden aangepast.

Ad b. Het convenant is gedateerd op 1 februari 1997. Dit zal waar nodig worden aangepast.

Ad c. De oplegnotitie op het Gebiedsplan Hollandse IJssel volgt een ander tijdsplan dan het bestemmingsplan voor de bouwkvavels. Aangezien dit bestemmingsplan direct voortvloeit uit het convenant, kan volstaan worden met een korte verwijzing naar het Gebiedsplan Hollandsche IJssel en de oplegnotitie daarop welke momenteel wordt opgesteld. De verwachting is dat de oplegnotitie begin 2016 gereed zal zijn. De gewenste verwijzingen zullen in de toelichting onder 2.2.1. onder c 'Ladder Duurzame Verstedelijking' en 2.5.3. 'Gebiedsplan Hollandsche IJssel' worden gemaakt.

Aanpassing

De reactie geeft op de bovenstaande onderwerpen aanleiding tot aanpassing van de toelichting.

3.2.2 Indiener reactie nr 2.

Inspreker heeft op 15 juli 2015 een overlegreactie betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid, 1e herziening' gegeven.

Reactie

Het Hoogheemraadschap adviseert positie over het plan, daar deze voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: het "standstill principe". Dit principe houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kort gaat het om:

- Door de uitvoering van het plan worden een vijftal kvavels gerealiseerd waaronder een aantal bouwkvavels;

- De toename van de verharding mag per plan worden bekeken (de plannen liggen niet in hetzelfde peilgebied) en is dan ook kleiner dan 1000 m2. Er is dan ook geen sprake van een versnelde afvoer met gevolgen voor het bestaande watersysteem;
- De waterkering is goed opgenomen op de verbeelding en beschreven in de regels.

De gevolgen van het plan voor de waterhuishouding zijn in de waterparagraaf en de aparte waternotitie erg algemeen beschreven. Het hoogheemraadschap adviseert om per planlocatie expliciet te beschrijven wat de gevolgen zijn voor het watersysteem en de waterkeringen. Op die manier is duidelijk dat de wateraspecten op een evenwichtige manier zijn meegenomen in de planvorming. Het gaat vooral om de hierboven genoemde punten ten aanzien van de versnelde afvoer van regenwater vanaf nieuw verhard oppervlak en het voorkomen van bebouwing in de waterstaatswerkzone van waterkeringen.

Beantwoording

Het advies van het hoogheemraadschap zal worden nagevolgd, en er zal per planlocatie iets uitgebreider worden beschreven wat de gevolgen zijn voor het watersysteem en de waterkeringen.

Aanpassing

Deze zienswijze leidt op het bovenstaande onderdeel tot een aanpassing van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid, 1e herziening'.

3.2.3 Indiener reactie nr 3.

Inspreker heeft op 13 juli 2015 een inspraakreactie betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid, 1e herziening' gegeven.

Reactie

De realisatie van de vijf woningen is al opgenomen in het convenant tussen de Provincie Utrecht en de gemeente IJsselstein uit 1997. Dit gegeven respecteert inspreker, maar ze betreurt het dat weinig aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing van de nieuwe woonkavels. In de reactie worden 2 voorstellen gedaan om het bestemmingsplan op dit onderwerp aan te passen.

a. Kernkwaliteit openheid

De Noord IJsseldijk is gelegen in het Groene Hart. Om de kernkwaliteiten van dit landschap te beschermen heeft de provincie de Kwaliteitsgids Groene Hart opgesteld. Wij missen in de toelichting een verwijzing naar de Kwaliteitsgids en een beschrijving van het landschap rond de Noord IJsseldijk. Wij verzoeken u dit alsnog op te nemen. In de Kwaliteitsgids worden de kernkwaliteiten van het landschap beschreven. Eén van de kernkwaliteiten is openheid, waarbij gesteld wordt dat grote terughoudendheid in acht moet worden genomen bij het toevoegen van nieuwe bebouwing. Inspreker mist een onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de openheid van het landschap en verzoekt om een motivering op te nemen waaruit blijkt dat de realisatie van de 5 nieuwe woonkavels de openheid van het landschap niet onevenredig aantast.

b. Randvoorwaarden inrichting kavel

In hoofdstuk 3 wordt beschreven dat er een aantal basisregels in het bestemmingsplan is opgenomen om ervoor te zorgen dat de woningen in stedenbouwkundig opzicht passen in het bestaande lint. Deze basisregels gaan over de bebouwing op de kavel, maar niet over de inrichting van de kavel. Inspreker verzoekt om ook basisregels op te stellen met betrekking tot de landschappelijke inpassing van de bouw kavels. Inspreker doet de suggestie om voor de vertaling van deze randvoorwaarden in de planregels, een voorwaardelijke verplichting op te nemen waarbij een inrichtingsplan verplicht wordt gesteld.

Beantwoording

Ad a. Relevante delen uit de Kwaliteitsgids Groene Hart zullen in de toelichting worden opgenomen, waarbij de doelstelling van het bestemmingsplan om een vijftal kavels aan te bieden in het oog zal worden gehouden. In dit kader zal nader worden ingegaan op de relatie tussen de openheid van het landschap en het toevoegen van een bescheiden aantal woningen in het lint van de Noord IJsseldijk.

Ad b. Het in procedure brengen van dit bestemmingsplan, waarmee de realisatie van 5 kavels in planologisch opzicht wordt geregeld, komt voort uit de toepassing van de ruimte voor ruimte regeling en het gesloten convenant tussen gemeente en provincie. Het toevoegen van de 5 kavels moet in het bredere perspectief worden geplaatst van het Gebiedsplan Hollandsche IJssel en recreatie om de stad, waarin een totaalvisie wordt geboden op de versterking van de landschappelijke kwaliteiten. De reden dat dit Gebiedsplan is opgesteld is dat in (delen van) het gebied de agrarische functie door andere functies is vervangen, en gebieden daardoor een andere invulling hebben gekregen. Agrarische gebouwen moesten worden gesloopt en in dit kader is de afspraak gemaakt om 5 bouw kavels te realiseren in ruil voor de sloopkosten. (ruimte voor ruimte regeling). Dit bestemmingsplan is een verdere uitwerking van dat Gebiedsplan.

In dit kader biedt dit bestemmingsplan ook de gelegenheid om nadere regels op te stellen voor de landschappelijke inpassing van de kavels. Het is immers sprake van een nieuwe ontwikkeling en daarmee ook een nieuw afwegingskader doordat er een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. De gemeente wil de kernkwaliteit 'Open' borgen in de regels. Hiervoor zal in de regels opgenomen worden dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning ook een inrichtingsplan ingediend moet worden om aan te tonen dat de waarde 'Open' wordt geborgd.

Aanpassing

Op basis van deze reactie zullen de toelichting en regels van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid, 1e herziening' op onderdelen worden aangepast.

3.2.4 Indiener reactie nr 4.

Inspreker heeft op 20 juli 2015 een inspraakreactie betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid, 1e herziening' gegeven.

Reactie

Inspreker geeft aan eigenaar te zijn van de intensieve veehouderij aan de Noord IJsseldijk 26B en maakt bezwaar tegen de locatie van de twee geplande woningen naast opstallen van inspreker aan de Noord IJsseldijk 26B. Naar inschatting van inspreker is de afstand tussen zijn opstallen en de geplande woningen ongeveer 55 meter. De beperkingen die deze woningen ten aanzien van de hinderwet en bedrijfsuitoefening zijn voor inspreker niet acceptabel.

Beantwoording

Ter correctie geeft de omgevingsdienst aan dat het adres Noord IJsseldijk 26B volgens de milieuvergunning de nummering 26aa heeft. Voor de duidelijkheid wordt hierna deze nummering aangehouden.

In beginsel kan worden beargumenteerd dat als de woningen op bouw kavels nr. 3, 4 en 5 niet binnen de 50 meter cirkel wordt gebouwd, dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit principe gaat echter maar gedeeltelijk op, omdat bij een bestemmingsplanwijziging moet worden uitgegaan van de grenzen van het bouwvlak en niet van de locatie van de woning. Er bestaat immers de mogelijkheid om binnen een bouwvlak uitbreidingen te realiseren. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning bouwen is het woon- en leefklimaat geen weigeringsgrond. Daarnaast zijn er mogelijkheden om vergunningvrij uit te breiden. Bij dergelijke uitbreidingen binnen de geurcirkel van de veehouderij, is geen sprake van een goed

woon- en leefklimaat en zou de veehouderij alsnog worden belemmerd. Omdat op nr. 26/26aa varkens worden gehouden geldt niet de vaste afstand van 50 meter, maar de waarde voor de geurbelasting. Met V-Stacks vergunning zal worden berekend wat de geurbelasting is op de grenzen van het bouwvlak.

Aanpassing

Met V-Stacks vergunning is berekend wat de geurbelasting is op de grenzen van het bouwvlak. De uitkomsten van dit onderzoek worden in het Ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

3.2.5 Indiener reactie nr 5.

Inspreker heeft op 26 juli 2015 een inspraakreactie betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid, 1e herziening' gegeven.

Reactie

Inspreker maakt bezwaar tegen het voornemen voor het realiseren van twee bouw kavels met een niet agrarische bestemming aan de Noord IJsseldijk, tussen de percelen 26/26AA en 26A (schuin tegenover perceel Noord IJsseldijk 111). Inspreker heeft een agrarische onderneming die de bewuste percelen al vele jaren pacht van de provincie Utrecht (voorheen van de Dienst Landelijk Gebied) en die voor het overige grenst aan de bovenstaande kavels. Inspreker voorziet beperkingen voor zijn bedrijf:

- a) voor de dagelijkse bedrijfsvoering en continuïteit van zijn bedrijf;
- b) in zijn rechten als agrarische onderneming, wanneer de nieuwe bewoners/eigenaren bezwaar maken tegen zijn dagelijkse agrarische activiteiten en/of investeringen;
- c) in zijn rechten als agrarische onderneming m.b.t. de toekomst in het verkrijgen en behouden van vergunningen voor de continuïteit van zijn bedrijf, vervangingsinvesteringen, uitbreiding en milieu etc;
- d) voor de totale waarde van zijn bedrijf, onder invloed van de genoemde punten a) tot en met c) een algehele waardedaling van zijn bedrijf in de toekomst tot gevolg heeft;
- e) in zijn rechten als ondernemer van een agrarisch bedrijf op percelen met een agrarische bestemming, en inspreker beroept zich op de 'oudste rechten'.

Inspreker verzoekt om het voornemen te heroverwegen en elders een geschikte locatie van deze kavels te zoeken bijvoorbeeld nabij het 'IJsselbos', dan wel meer in de richting van de Meerndijk.

Beantwoording

In beginsel kan worden beargumenteerd dat als de 2 bouw kavels niet binnen de 50 meter cirkel van het bedrijf Noord IJsseldijk 26 worden gebouwd, dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De omgevingsdienst geeft aan dat dit bedrijf (bekend bij gemeente IJsselstein) is gevestigd op nr. 26. De stallen op het naast gelegen perceel (26aa) zijn van een andere eigenaar. Op grond van de gegevens uit de laatst bekende milieucontrole wordt op dit bedrijf melkvee en jongvee gehouden. Er zijn, voor zover bekend, geen varkens op het bedrijf nr. 26 aanwezig.

Omdat op nr. 26aa varkens worden gehouden geldt niet de vaste afstand van 50 meter, maar de waarde voor de geurbelasting. Met V-Stacks vergunning zal worden berekend wat de geurbelasting is op de grenzen van het bouwvlak van Noord IJsseldijk 26aa. Indien uit dit onderzoek blijkt dat de bestemming Wonen als gevolg van de geurbelasting moet worden beperkt, zal dit worden opgenomen, waardoor het bedrijf niet in haar bedrijfsvoering wordt gehinderd. Wanneer daar rekening mee wordt gehouden kan er ook geen sprake zijn van vermindering van rechten en/of waardedaling van het bedrijf en het verkrijgen van de benodigde vergunningen. Overigens is er in planologisch opzicht nooit sprake van 'oudste rechten'.

Aanpassing

Met V-Stacks vergunning is berekend wat de geurbelasting is op de grenzen van het bouwvlak. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in het Ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

3.3 Wijzigingen ODRU / ambtelijk

Ten aanzien van de milieukundige aspecten heeft de gemeente IJsselstein advies gevraagd aan de Omgevingsdienst regio Utrecht. De Omgevingsdienst heeft in september 2015 geadviseerd ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid, 1^e herziening. Daarnaast heeft de Omgevingsdienst in februari 2016 aanvullend geadviseerd met betrekking tot de onderwerpen bodem en geur. Hieronder worden de opmerkingen en conclusies samengevat. Waar de conclusies gevolgen hebben voor het plan, dan wordt dat in de volgende paragraaf (3.4 Samenvatting van door te voeren wijzigingen) opgenomen.

Ruimtelijke ordening

- In paragraaf 1.3 Planvorm wordt gesteld dat het college van burgemeester en wethouders na de zienswijzen een beslissing nemen op de wijziging. Het voorliggende plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan en hiervoor is de gemeenteraad het bevoegde gezag voor de vaststelling. De paragraaf wordt hierop aangepast.
- Bij paragraaf 2.4 Wonen in landelijk gebied IJsselstein ontbreekt de conclusie en wordt er een vreemde overgang gemaakt naar het Regionale structuurplan. De paragraaf moet hierop aangepast worden. Voor het Regionale structuurplan wordt aangeraden een aparte paragraaf op te nemen, het is geen provinciaal noch gemeentelijk beleid.
- De conclusies en tekstvoorstellen naar aanleiding van de op te stellen provinciale notitie 'Rood voor Groen' t.b.v. de RodS-ontwikkeling moeten nog in de toelichting worden verwerkt.

Geluid

De paragraaf voor geluid is akkoord. Het wettelijk kader met gemeentelijk beleid is in de geluidparagraaf opgenomen, zoals verzocht. Voldoende is aangegeven waar beperkingen gelden voor het aspect geluid (wegverkeerslawai). Belemmeringen worden niet verwacht. De opmerking met betrekking tot hogere waarde procedure en de benodigde berekening hiervoor geldt nog wel. Deze berekeningen en het verzoek om ontheffing hogere waarde moeten nog geleverd worden.

Lucht

Het plan draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. De paragraaf voor luchtkwaliteit is akkoord. Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

Bodem

De Omgevingsdienst geeft aan dat dit aspect nader wordt beoordeeld als het benodigde onderzoek is uitgevoerd. Inmiddels zijn voor de kavels 1 en 2 onderzoeken uitgevoerd, en deze zullen als bijlage bij het Ontwerp bestemmingsplan worden toegevoegd. De onderzoeken voor de kavels 3, 4 en 5 worden uitgevoerd ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning.

Archeologie

Beoordeling toelichting

Blz. 38: definitie Crevasse wijzigen: "Een crevasse is een doorbraak van een rivier die niet heeft doorgezet. Door de doorbraak is een afzetting ontstaan met sediment uit de oeverwal die een relatief hogere ligging in het landschap heeft. Hierop is vanaf het Neolithicum bewoning mogelijk geweest."

Blz. 39: Hier is een afbeelding met legenda van de oude gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgenomen. A.u.b. hier de nieuwe kaart opnemen.

Blz. 41: "Volgens de Leidraad Karterend booronderzoek¹²" vervangen door: "Volgens de SIKB Leidraad Karterend booronderzoek". Indien de "12" een voetnoot betreft die hier naar verwijst dan vervalt deze opmerking.

Beoordeling verbeelding

In de deelgebieden twee archeologische dubbelbestemmingen opnemen (diepteondergrens 30 cm- mv en 100cm-mv).

Beoordeling planregels

Voor het plangebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat in enkele deelgebieden pas vanaf een meter beneden het maaiveld archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. De omgevingsdienst geeft aan de, specifiek op deze deelgebieden gerichte, ondergrenzen qua diepten in de planregels te missen. Voor een deel van de deelgebieden kan een diepteondergrens van 30 cm –mv worden gehanteerd en voor een deel van de gebieden kan een diepteondergrens van 100cm-mv worden gehanteerd. Het advies om op pagina 15 de planregels aan te passen wordt in het Ontwerp bestemmingsplan worden overgenomen.

Cultuurhistorie

De opmerkingen die in maart 2015 zijn gemaakt voor het aspect cultuurhistorie zijn correct verwerkt. Het aspect cultuurhistorie is daarmee voldoende uitgewerkt in het bestemmingsplan. De conclusie dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het plan wordt onderschreven.

Flora en fauna

De quick scan voldoet en de uitkomsten van het rapport zijn in principe goed overgenomen in de toelichting. Ten aanzien van de toelichting wordt aangeraden deze vanwege de leesbaarheid aan te passen. De Omgevingsdienst adviseert de onderwerpen soortbescherming en gebiedsbescherming separaat te behandelen en pas in de conclusie samen te vermelden. Belemmeringen worden niet verwacht.

Bedrijven en milieuzonering

De Omgevingsdienst geeft aan dat de toelichting op de volgende punten moet worden aangevuld / gewijzigd:

- De tekst over de jachthaven moet worden ingekort.
- Een berekening van de cumulatieve geurbelasting met V-Stacks gebied moet worden uitgevoerd voor alle bouwvlakken
- Een berekening met V-Stacks vergunning voor de veehouderij op nr. 26/26aa moet worden uitgevoerd op de hoekpunten van het bouwvlak.

In juni 2016 is voor alle bouwvlakken een berekening uitgevoerd van de cumulatieve geurbelasting met V-Stacks gebied. Ook is een berekening uitgevoerd met V-Stacks vergunning voor de veehouderij op nr. 26/26aa, en wel op de hoekpunten van het bouwvlak. De volgende onderzoeken zijn ter beoordeling aan de omgevingsdienst toegezonden:

1. Rapport .01 -> Aanpassing rapportage, waarbij de uiterste hoekpunten zijn toegevoegd ter detaillering van de geurbelasting

2. Rapport .02 -> Verantwoording van de geurbelasting, mogelijkheden tot voeren beleid en bescherming woon- en leefklimaat
3. Rapport .03 -> Geurbelasting bestaande woning Noord IJsseldijk 111.

De rapportages worden in de periode juni-juli 2016 door de Omgevingsdienst beoordeeld.

Externe veiligheid

De gemaakte opmerkingen ten aanzien van externe veiligheid zijn correct en volledig doorgevoerd. Het onderdeel externe veiligheid is voldoende onderbouwd. Belemmeringen worden niet verwacht.

Aanpassing

De ambtelijke reacties leiden op de bovenstaande onderdelen tot een aanpassing van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid, 1e herziening'. Ook de onderzoeken bodem en geur die naar aanleiding van het advies van de Omgevingsdienst zijn uitgevoerd, worden in het Ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

3.4 Samenvatting van door te voeren wijzigingen

- Aanpassen van de terminologie 'Bos' waar wordt bedoeld de bestemming 'Recreatie-dagrecreatie'.
- Het convenant is gedateerd op 1 februari 1997. Dit zal waar nodig worden aangepast.
- De toelichting zal worden aangepast op de inhoud van de oplegnotitie op het Gebiedsplan Hollandse IJssel. In de toelichting zal onder 2.2.1. onder c 'Ladder Duurzame Verstedelijking en paragraaf 2.5.3. 'Gebiedsplan Hollandsche IJssel' een verwijzing naar deze notitie worden gemaakt.
- In paragraaf 1.3 Planvorm wordt gesteld dat het college van burgemeester en wethouders na de zienswijzen een beslissing nemen op de wijziging. Het voorliggende plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan en hiervoor is de gemeenteraad het bevoegde gezag voor de vaststelling. De paragraaf moet hierop aangepast worden.
- Bij paragraaf 2.4 Wonen in landelijk gebied IJsselstein ontbreekt de conclusie en wordt er een vreemde overgang gemaakt naar het Regionale structuurplan. De paragraaf moet hierop aangepast worden. Voor het Regionale structuurplan wordt aangeraden een aparte paragraaf op te nemen, het is geen provinciaal noch gemeentelijk beleid.
- Verwerken Oplegnotitie Gebiedsplan Hollandsche IJssel. De conclusies en tekstvoorstellen naar aanleiding van de op te stellen provinciale notitie 'Rood voor Groen' t.b.v. de RodS-ontwikkeling moeten nog in de toelichting worden verwerkt.
- Hoofdstuk beleid: opnemen van relevante delen uit de Kwaliteitsgids Groene Hart, waarbij de doelstelling van het bestemmingsplan om een vijftal kavels aan te bieden in het oog zal worden gehouden. In dit kader zal nader worden ingegaan op de relatie tussen de openheid van het landschap en het toevoegen van een bescheiden aantal woningen in het lint van de Noord IJsseldijk.

Archeologie

Blz. 38: definitie Crevasse is nu: "Dit is een ondiep gelegen, goed geconserveerde stroomgordel met resten uit het Neolithicum of recenter." S.v.p. wijzigen in: "Een crevasse is een doorbraak van een rivier die niet heeft doorgezet. Door de doorbraak is een afzetting ontstaan met sediment uit de oeverwal die een relatief hogere ligging in het landschap heeft. Hierop is vanaf het Neolithicum bewoning mogelijk geweest."

Blz. 39: Hier is een afbeelding met legenda van de oude gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgenomen. Nieuwe kaart opnemen.

Blz. 41: "Volgens de Leidraad Karterend booronderzoek¹²" vervangen door: "Volgens de SIKB Leidraad Karterend booronderzoek". Indien de "12" een voetnoot betreft die hier naar verwijst dan vervalt deze opmerking.

Flora en fauna

Aanpassen van de opbouw van de paragraaf. Nadat de Flora en faunawet is behandeld, volgt er het kopje conclusies. De eerste zin verwoordt inderdaad de conclusie van de Flora- en faunawet die daarvoor is behandeld. Daarna volgt echter het deel over de Natuurbeschermingswet inclusief conclusie. Geadviseerd wordt ook het deel over de Natuurbeschermingswet te behandelen voor het kopje conclusie. Onder conclusie kunnen dan de conclusies worden genoemd. Op deze wijze is de tekst beter leesbaar.

Bedrijven en milieuzonering

De tekst over de jachthaven zal worden ingekort en de uitkomsten van de geuronderzoeken zullen in het Ontwerp bestemmingsplan worden verwerkt.

Waterparagraaf

Het hoogheemraadschap adviseert om per planlocatie expliciet te beschrijven wat de gevolgen zijn voor het watersysteem en de waterkeringen. Op die manier is duidelijk dat de wateraspecten op een evenwichtige manier zijn meegenomen in de planvorming. Het gaat vooral om de hierboven genoemde punten ten aanzien van de versnelde afvoer van regenwater vanaf nieuw verhard oppervlak en het voorkomen van bebouwing in de waterstaatswerkzone van waterkeringen.

Regels

Archeologie

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat in enkele deelgebieden pas vanaf een meter beneden het maaiveld archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Toevoegen van specifiek op deze deelgebieden gerichte ondergrenzen qua diepten in de planregels. Voor een deel van de deelgebieden kan een diepteondergrens van 30 cm -mv worden gehanteerd en voor een deel van de gebieden kan een diepteondergrens van 100cm-mv worden gehanteerd.

- Aanvullen van de planregels t.a.v. 'Bouwen' (zoals bijvoorbeeld voor 'aanleggen' wel is gedaan);
- "Op de gronden, gelegen buiten de aangegeven bouwvlakken, die bestemd zijn als 'Waarde - Archeologie - 3' mogen slechts worden gebouwd bouwwerken krachtens de in 5.1 genoemde bestemmingen, mits de archeologische belangen zich daartegen niet verzetten." vervangen door: "Het is verboden om of in de gronden, die op de plankaart zijn aangewezen voor Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een vergunning....etc."
- "Het is verboden om of in de gronden, die op de plankaart zijn aangewezen voor Waarde - Archeologie - 3 en gelegen buiten de aangegeven bouwvlakken, zonder of in afwijking van een vergunning...." vervangen door: "Het is verboden om of in de gronden, die op de plankaart zijn aangewezen voor Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een vergunning...."

Verbeelding

Archeologie

In de deelgebieden twee archeologische dubbelbestemmingen opnemen (diepteondergrens 30 cm- mv en 100cm-mv.