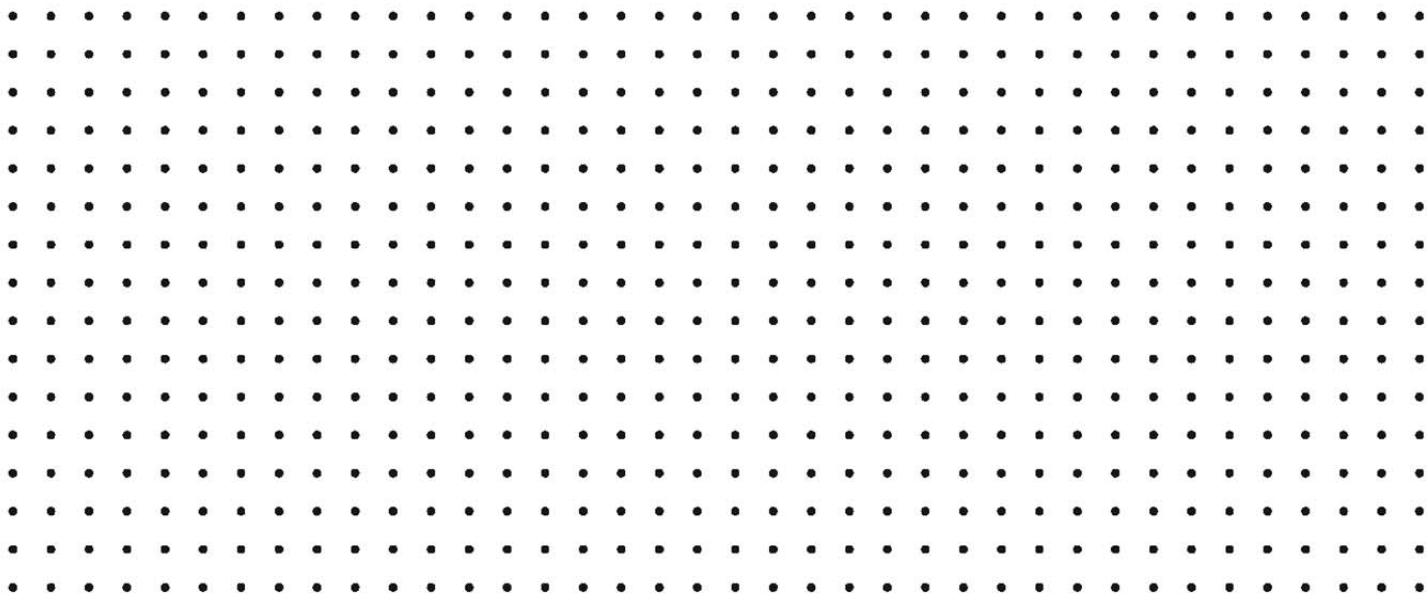


Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	April 2015
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg na inspraak/overleg	Mei 2015
03	Ontwerp voor zienswijzen na zienswijzen	
04	Vastgesteld Raad	

ruimtelijke
denkers

wissing

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44

j.goes@wissing.nl
www.wissing.nl

Landelijk Gebied noord en zuid, 1^e herziening

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planvorm	3
1.4	Vigerende bestemmingsplan	3
1.5	Leeswijzer	4
hoofdstuk 2	Beleid	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Nationaal beleid	5
2.3	Provinciaal beleid	8
2.4	Wonen in het Landelijk gebied IJsselstein	10
2.5	Gemeentelijk beleid	12
2.6	Conclusies beleid	15
hoofdstuk 3	Planbeschrijving	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Omschrijving huidige situatie	17
3.3	Omschrijving toekomstige situatie	17
hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	21
4.1	<i>Inleiding</i>	21
4.2	<i>Akoestisch onderzoek</i>	21
4.3	<i>Luchtkwaliteit</i>	23
4.4	<i>Externe veiligheid</i>	24
4.5	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	26
4.6	<i>Bodem</i>	29
4.7	<i>Archeologie</i>	37
4.8	<i>Cultuurhistorie</i>	42
4.9	<i>Flora en Fauna</i>	45
4.10	<i>Waterhuishouding</i>	46
4.11	<i>Kabels en leidingen</i>	47
hoofdstuk 5	<i>Uitvoerbaarheid</i>	48
5.1	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	48
5.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	48
hoofdstuk 6	<i>Juridische planbeschrijving</i>	49
6.1	<i>Plansystematiek</i>	49
6.2	<i>Bestemmingsregeling</i>	49
	<i>Overzicht Bijlagen</i>	51

Toelichting

hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 Aanleiding

Het gebied langs de Hollandsche IJssel heeft tot op heden grotendeels een agrarische functie. In het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid is de realisatie voorzien van een uitbreiding van het IJsselbos in westelijke richting. Deze uitbreiding is mogelijk gemaakt door een Wro-zone wijzigingsgebied 3.

Artikel 35.9 Wro-zone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' te wijzigen naar de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie', waarbij de aanleg van bos, wand- en fietspaden is toegestaan en waarbinnen voorts maximaal 5 woningen mogen worden gerealiseerd, waarbij voldaan moet worden aan de bouwregels zoals die gelden voor bedrijfswoningen, namelijk:

- a. de goot- en bouwhoogte van een woning bedraagt ten hoogste respectievelijk 6 m en 10 m;*
- b. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m;*
- c. de inhoud van een woning bedraagt ten hoogste 800 m³;*
- d. de gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en overkappingen behorende bij een woning bedraagt ten hoogste 50 m².*

In het convenant opgesteld door provincie en gemeente in 1996 is vastgesteld dat een vijftal bouw kavels gerealiseerd kan worden. In het bestemmingsplan was de exacte ligging van de 5 kavels echter nog onbekend en derhalve niet specifiek op de verbeelding aangegeven. Inmiddels is bekend om welke 5 percelen het gaat, maar is gebleken dat enkel percelen buiten de Wro-zone – wijzigingsgebied 3 zijn gelegen. Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid in procedure gebracht. Het is de bedoeling dat de initiatiefnemer de kavels verkoopt zonder een concreet bouwplan. Dat zal naar eigen inzicht door de individuele koper van elk kavel tot stand worden gebracht.

Naast het in juridisch-planologisch opzicht mogelijk maken van de realisatie van 5 woningen, is deze herziening tevens bedoeld om een perceel, die bij de boerderij IJsselhoef liggen te betrekken in de partiële herziening. Dit perceel valt buiten het bovengenoemde wijzigingsgebied, maar maakt deel uit van de uitbreiding van het IJsselbos en derhalve is het wenselijk deze te bestemmen tot bos.

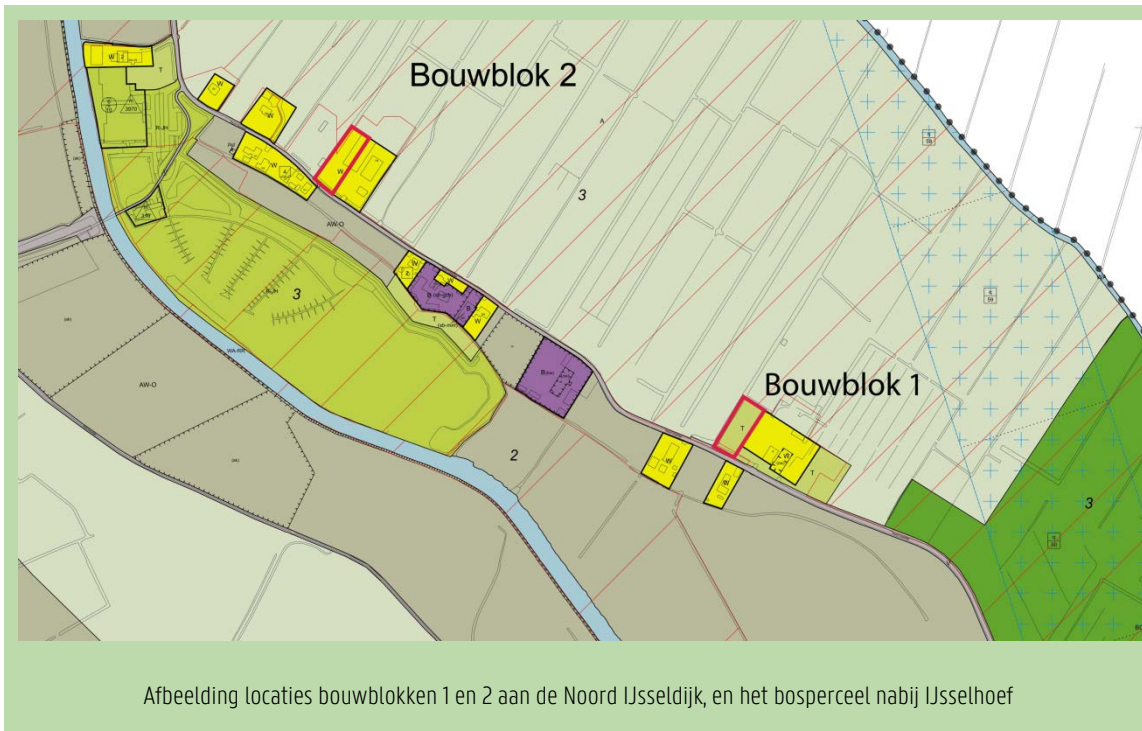
Dit document vormt de toelichting op het bestemmingsplan "Partiële herziening bp Landelijk Gebied, kavels Noord IJsseldijk" van de gemeente IJsselstein. In dit hoofdstuk worden de aanleiding en leeswijzer van de herziening uiteen gezet. Daarnaast wordt specifiek ingegaan op de ligging van het plangebied. Ook wordt aangegeven wat het vigerende bestemmingsplan (tevens het moederplan) is, en wat de aanpak van deze herziening zal zijn.

1.2 Ligging plangebied

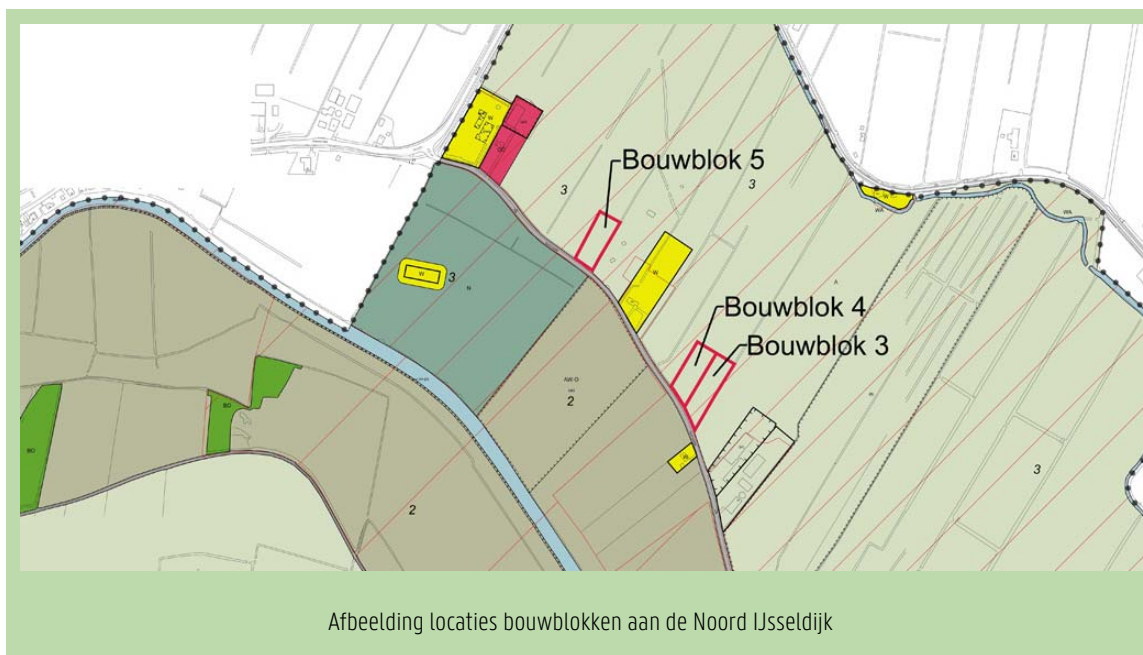
Het plangebied bestaat uit vijf kavels, waarbij elk kavel ingepast wordt in de lintbebouwing langs de Noord IJsseldijk. De kavels liggen ook niet in elkaars nabijheid, want de afstand tussen de buitenste bouwblokken betreft 2,1 kilometer. Het kavel van bouwblok 1 bestaat momenteel als tuin horende bij de woning Noord IJsseldijk 16. Net

ten noorden van de boerderij IJsselhoef ligt een perceel dat in het ontwerp voor het IJsselbos een bosbestemming zal krijgen. Dit perceel valt buiten het wijzigingsgebied en wordt derhalve meegenomen in deze herziening.

Bouwblok 2 bestaat momenteel uit een deel van het erf van Noord-IJsseldijk 16a, waarbij op dit perceel een voormalig bedrijfsgebouw is gesloopt.



De bouwblokken 3-5 liggen ook aan de Noord-IJsseldijk, maar betreffen gronden met momenteel een agrarische functie (zie onderstaande afbeelding). Bouwblokken 3 en 4 zijn gelegen tussen de kavels van Noord-IJsseldijk 26 en Noord-IJsseldijk 26a, bouwblok 5 ligt tussen de kavel van Noord-IJsseldijk 26a en Noord-IJsseldijk 28. De oppervlakte van bouwblokken zullen respectievelijk 3315 m² en 2886 m² groot worden.



1.3 Planvorm

Deze herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid bestaat uit drie delen: een verbeelding, de regels en de bijbehorende toelichting. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van de herziening. In de toelichting wordt een onderbouwing geboden voor de ruimtelijke initiatieven die met deze herziening mogelijk wordt gemaakt. Tevens wordt nader ingegaan om de aard van de initiatieven, en de reden waarom wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Ook worden in de toelichting de eventuele planologische en milieukundige consequenties nader uiteengezet.

Met deze herziening wordt de nieuw te ontwikkelen situatie in juridisch-planologisch opzicht mogelijk gemaakt. Belanghebbenden zullen conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijzen omtrent deze herziening naar voren te brengen. Vervolgens zullen burgemeester en wethouders, gehoord hebbende eventuele zienswijzen, de herziening (al dan niet gewijzigd) vast stellen. Hierop is vervolgens voor belanghebbenden het instellen van beroep mogelijk.

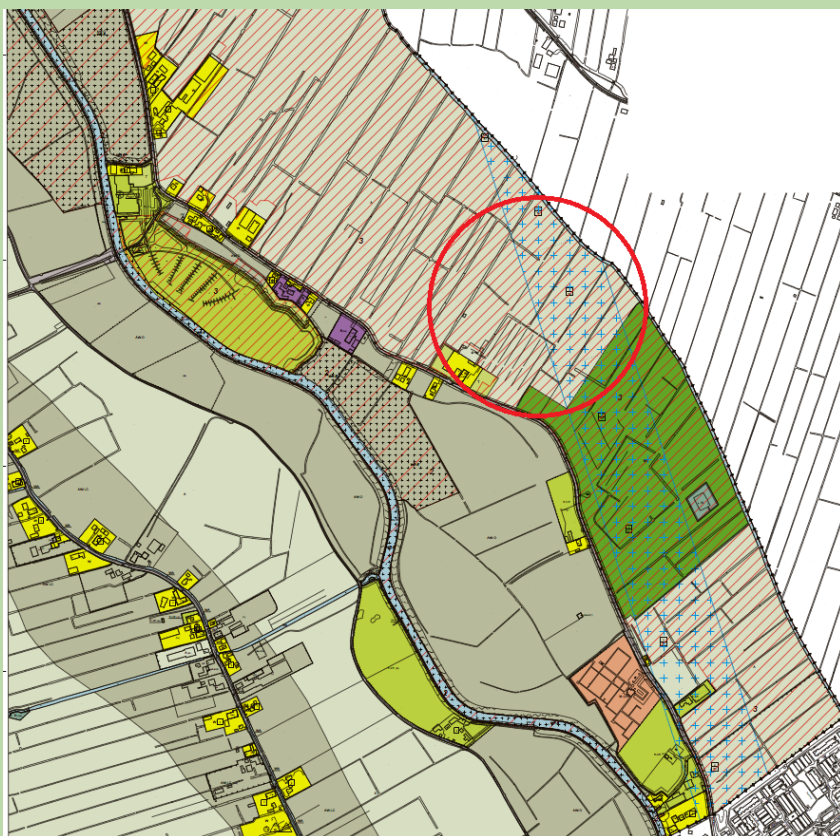
1.4 Vigerende bestemmingsplan

Voor de betreffende percelen is het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' van de gemeente IJsselstein. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 4 juli 2013. In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' is een aantal wijzigingsgebieden aangeduid. Deze wijzigingsgebieden zijn vastgesteld aan de hand van de doelstellingen van het gebiedsplan 'Hollandsche IJssel'. Met het opstellen van dit gebiedsplan werd een transformatie van landbouwgrond naar natuur- en recreatiegebied voorzien voor de uitbreiding van het IJsselbos in westelijke richting (zie onderstaande afbeelding).

In artikel 35.9 van de regels van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' is de bevoegdheid opgenomen voor Burgemeester en wethouders om, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan ter plaatse van de aanduiding te wijzigen naar de bestemming 'Recreatie- Dagrecreatie'. Hierbij

is het toegestaan om bos, wandel- en fietspaden aan te leggen, waarbinnen voorts tot maximaal vijf woningen mogen worden gerealiseerd.

Ondanks dat er een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen ten behoeve van de doelstellingen van het gebiedsplan 'Hollandsche IJssel', kan er voor de realisatie van de 5 kavels geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. Dit omdat één of meerdere kavels buiten het wijzigingsgebied zijn geprojecteerd. Om deze reden is gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan. Er kan dus geen gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid zoals deze is neergelegd in artikel 35.9 van het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid.



Uitbreiding van het IJsselbos in westelijke richting, uit bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid'

(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.5 Leeswijzer

Na dit eerste hoofdstuk waarin de aanleiding, ligging en het vigerende bestemmingsplan zijn beschreven, worden in hoofdstuk 2 de relevante beleidsstukken behandeld op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau, voor zover deze betrekking hebben op het plangebied. Hoofdstuk 3 beschrijft het plan van de uitbreiding van het IJsselbos. Hoofdstuk 4 bevat de verschillende omgevingsaspecten en conclusies van de onderzoeken die specifiek voor deze partiële herziening zijn uitgevoerd. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Hoofdstuk 6 geeft een uitleg van de regels. Hoofdstuk 7 geeft een overzicht van de bijlagen.

hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Inleiding**

Net als in een bestemmingsplan is het in een herziening van een bestemmingsplan geboden te onderbouwen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor wordt het voorgenomen plan met de verschillende beleidskaders in relatie gebracht. In dit hoofdstuk zal de herziening getoetst worden aan de beleidskaders van de verschillende schaalniveaus; het rijksbeleid, het provinciale en regionale beleid en tot slot de gemeentelijke beleidsstukken. Aangezien het onderhavig plan een herziening betreft waarvan de contouren al in het, in juli 2013 vastgestelde, bestemmingsplan zijn opgenomen, zal in dit hoofdstuk volstaan worden met een aanvulling op het hoofdstuk beleid in het vigerende bestemmingsplan. Waar mogelijk zal worden volstaan met verwijzing naar het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid'.

2.2 **Nationaal beleid**

2.2.1 **Nationaal ruimtelijk beleid**

a. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

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

Deze hoofddoelen zijn uitgewerkt in 13 nationale belangen. Door de kleine omvang van het plangebied heeft het onderhavige bestemmingsplan geen direct raakvlak met een van de 13 nationale belangen. De Nationale belangen werken door de in de provinciale structuurvisies, waarin het beleid verder is uitgewerkt.

Nationale Landschappen

Het plangebied is gelegen in het Nationale Landschap het Groene Hart. In totaal zijn er door het rijk 20 nationale landschappen aangewezen. Met de in werking treding van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de SVIR wordt het beleid m.b.t. de Nationale Landschappen gedecentraliseerd naar de provincies.

b. Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, is op 1 oktober 2012 volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen

en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijkswaagen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Met het inwerkingtreding van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan is een geen ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, waardoor geen 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen hoeft te worden.

In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' is geconstateert dat – ook wat betreft het plangebied van deze herziening- in de SVIR op dit moment nog geen specifiek beleid over het landelijk gebied is opgenomen. Tevens heeft het bestemmingsplan geen overige directe raakvlakken met het Barro.

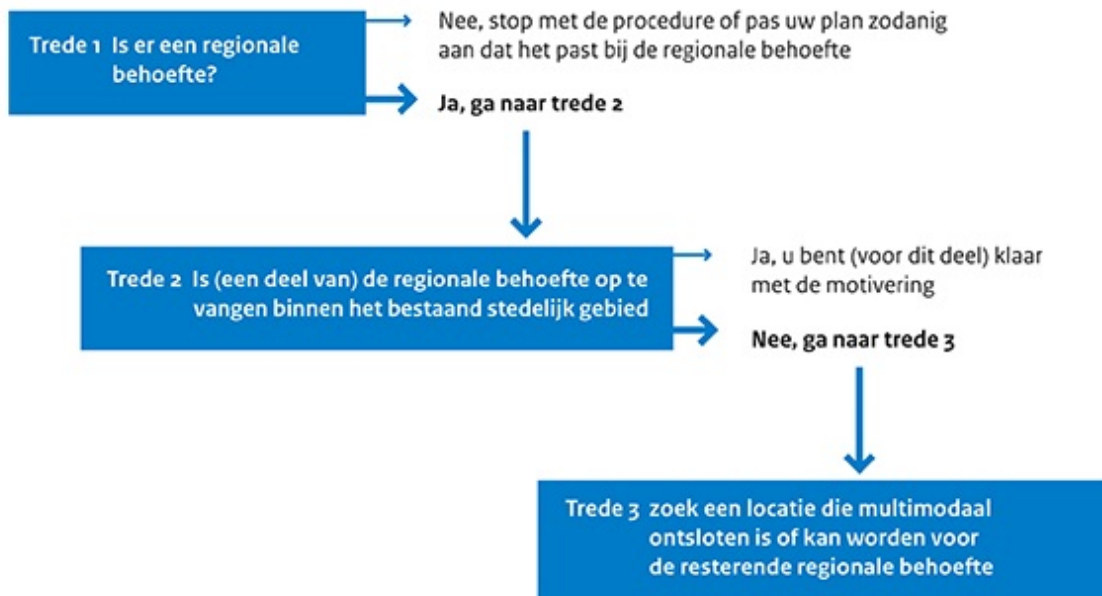
c. Ladder van duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen (zie onderstaande afbeelding).

Stap 1. Is er regionale behoefte?

De realisatie van de vijf woningen binnen dit bestemmingsplan is opgenomen in het convenant tussen de Provincie Utrecht en de gemeente IJsselstein uit 1997. In het convenant zijn afspraken gemaakt over onder meer de grondverwerving, het maken van een inrichtingsplan, het bepalen van de te slopen bedrijfsgebouwen, het vastleggen van compensatie met bouw kavels, het maken van het bestemmingsplan met bijbehorende procedures en de realisatie van het plangebied. De mogelijkheid om 5 woningen te mogen bouwen alsmede de daarmee samenhangende kosten en verantwoordelijkheden, zijn derhalve in het convenant geregeld. De 5 kavels worden gerealiseerd met de gedachte dat de ruimte-voor-ruimte regeling toegepast wordt. De hierboven beschreven onderwerpen uit het convenant (grondverwerving, het maken van een inrichtingsplan, het slopen van bedrijfsgebouwen, het maken van het bestemmingsplan) worden gedeeltelijk gecompenseerd door bouwrechten. De betreffende gronden voor realisatie van het gebiedsplan Hollandse IJssel zijn reeds verworven en diverse agrarische opstallen zijn reeds gesloopt. Ook is na het opstellen van het convenant het gebiedsplan opgesteld en voor de uitbreiding van het IJsselbos is reeds een bestemmingsplan in procedure. De kavels waarvan in deze herziening sprake is dienen derhalve mede voor de financiering van de uitvoering van het gebiedsplan Hollandsche IJssel, zoals dat in het convenant is afgesproken.

De ladder



Ladder duurzame ontwikkeling

In 2008 is het gebiedsplan 'Hollandsche IJssel' vastgesteld en hierin is een inrichtingsplan voor een openbaar toegankelijk natuur- en recreatiegebied nabij IJsselstein opgenomen. Het Gebiedsplan Hollandsche IJssel is gericht op de realisatie van het groengebied Hollandsche IJssel. Het bestaande open agrarische productielandschap wordt omgevormd tot een recreatiegebied dat geheel wordt ingericht voor het gebruik door diverse soorten recreanten en een natuurgebied dat, naast de toegankelijkheid voor recreanten, vooral wordt ingericht voor de ontwikkeling van bijzondere natuurdoeltypen.

Het recreatiegebied zal fungeren als stedelijk uitloopgebied en verschillende soorten recreanten aantrekken. Gezien de bevolkingsopbouw van het omliggende stedelijk gebied van de regio Utrecht zullen gezinnen met kinderen de voornaamste gebruikersgroep vormen, hoewel het niet is uitgesloten dat ook ouderen een belangrijke doelgroep vormen. Deze doelgroepen zullen behoefte hebben aan rustplekken, speelweiden en wandel- en fietsmogelijkheden. Tevens zullen ook direct omwonenden gebruik willen maken van het natuur- en recreatiegebied om dichtbij huis een ommetje te maken. Ook passanten, voornamelijk fietsers, zullen een grote gebruikersgroep vormen. In het gebiedsplan is gesteld dat er in dit deel van de regio Utrecht een zeer grote behoefte is naar recreatie in natuurlijke omstandigheden.

Stap 2. Is (een deel van) regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Onder stap 1 is beargumenteerd dat er in zekere zin sprake is van ruimte-voor-ruimte en dat de vijf kavels worden toegewend ter compensatie van gemaakte kosten. De kavels zijn zodanig gesitueerd dat deze binnen de verworven gronden vallen, die in het bestemmingsplan landelijk gebied noord en zuid met een wro-zone wijzigingsgebied zijn opgenomen. De behoefte aan de 5 woningen is derhalve in deze specifieke situatie niet oplosbaar binnen het bestaand stedelijk gebied. In beginsel werd gezocht naar locaties die deel uitmaakten van de Wro-zone-

wijzigingsgebied, omdat binnen de artikelen van het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid de realisatie van 5 bouwpercelen in juridisch-planologisch opzicht mogelijk is. Bij de daadwerkelijk aanwijzing van percelen die in aanmerking komen voor deze wijziging is echter gebleken, dat er geen 5 percelen binnen de genoemde Wro-zone gevonden kunnen worden. Hierbij speelt tevens een rol, dat er gezocht is naar kavels die zich bevinden aan het bebouwingslint van de Noord-IJsseldijk, waardoor in stedenbouwkundig-landschappelijk opzicht kan worden voortgebouwd op de bestaande lintstructuur. Dit wordt vanuit cultuurlandschappelijke overweging als de meest passende ruimtelijke oplossing ervaren.

Stap 3. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de resterende regionale behoefte.

In het reeds genoemde gebiedsplan Hollandsche IJssel is zowel vanuit regionale perspectief als vanuit landschappelijk oogpunt gekeken naar de meest optimale inrichting van het plangebied Hollandse IJssel. De specifieke situering van de uitbreiding van het IJsselbos is in dat plan beargumenteerd. De specifieke ligging van de 5 compensatiepercelen is dat overigens niet, omdat in de planvorming van zowel het gebiedsplan Hollandse IJssel als het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid, de exacte ligging en verwerfbaarheid van percelen nog niet in beeld waren.

De Noord-IJsseldijk, waar alle bouwblokken aangelegd zijn, is overigens goed bereikbaar via de provinciale weg N228. Het plangebied ligt nabij de A2 en de A12 en is daarmee aangesloten op het regionale wegennet van de regio Utrecht, waarvoor de uitbreiding van het IJsselbos is bedoeld. De Noord-IJsseldijk zelf is een relatief smalle wegontsluiting, en kent daarom een maximaal toegestane snelheid van 60 km/u. In de gebiedsvisie 'Hollandse IJssel' is opgenomen dat - indien dit uit onderzoek noodzakelijk blijkt - er op de Noord IJsseldijk verkeersremmende maatregelen kunnen worden genomen om de verkeersveiligheid voldoende te waarborgen.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid

Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) zijn op 4 februari 2013 door de Raad van State vastgesteld. De PRS en PRV vervangen het Streekplan Utrecht 2005 – 2015 en de Provinciale ruimtelijke verordening (september 2009). In deze paragraaf zijn de hoofdlijnen, doelstellingen en het van toepassing zijnde beleid uit de PRV en PRS beschreven.

IJsselstein valt in de regio Utrecht-West. Belangrijke kwesties die hier spelen zijn: waar kunnen nog woningen gebouwd worden, bodemdaling in het Groene Hart en windenergie. Specifiek voor het landelijk gebied wil de Provincie een terughoudend beleid ten aanzien van stedelijke functies in het buitengebied gaan voeren. Daar waar nieuwe stedelijke functies kunnen bijdragen aan de provinciale belangen in het landelijk gebied, wordt wel speelruimte geboden via het kwaliteitsinstrumentarium van de Provincie. Zo mogelijk probeert de Provincie, op gebiedsniveau en in samenspraak met de gemeente kwaliteitsverbetering te stimuleren. De regels hiervoor staan in de artikelen 24 tot en met 28 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De traditionele, regulerende, rol van de Provincie in het buitengebied evolueert. De Provincie wil niet slechts ontwikkelingen voorkómen die de kwaliteit van dat landelijk gebied bedreigen, maar wil ook gunstige ontwikkelingen stimuleren. Dit geldt zowel voor de kernrandzone als verderop in het landelijk gebied. Hieronder zijn de belangrijkste aspecten uit de PRS en PRV toegelicht. Het meeste sectorale beleid, zoals het beleid met betrekking tot water, wonen en werken, staat in de sectorale hoofdstukken zelf opgenomen.

Landelijk gebied met kwaliteit

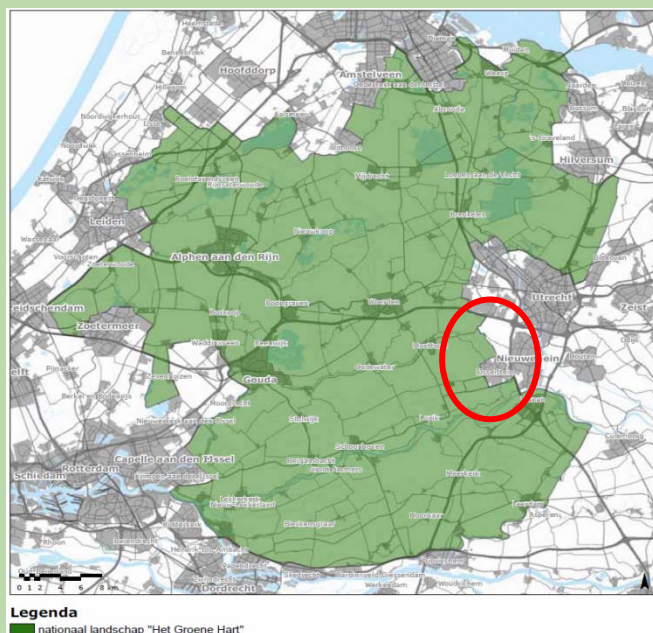
Ontwikkeling van de kwaliteit van het landelijk gebied is gewenst omdat deze bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de Provincie. De behoefte aan een aantrekkelijk landelijk gebied wordt versterkt door de vraag naar een tegenhanger voor de grote binnenstedelijke opgave. Uiteraard is daarbij belangrijk dat stad en land goed met elkaar zijn verbonden. De aantrekkelijkheid van het landschap wordt in belangrijke mate bepaald door de kernkwaliteiten. De Provincie richt zich op behoud en versterking van de kernkwaliteiten. Deze kwaliteiten sluiten vaak aan bij de cultuurhistorie van het landschap. De cultuurhistorische kwaliteiten van vooral de landgoederen en buitenplaatsen, het militaire erfgoed en het agrarisch cultuurlandschap moeten worden behouden, worden versterkt en beleefbaar worden gemaakt.

Ruimte voor ruimte

In de PRV is de regeling Ruimte voor ruimte opgenomen. Deze regeling heeft tot doel om de sloop van voormalige agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen en/of verspreid glas buiten de concentratiegebieden voor glastuinbouw te bevorderen. Hierdoor wordt een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied beoogd. Met deze regeling is het mogelijk om bij sloop van bedrijfsgebouwen (niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen), met een ondergrens van 1.000 m², minimaal één nieuwe woning en maximaal 3 nieuwe woningen te realiseren. Hierbij geldt wel dat omliggende agrarische bedrijven niet in de bedrijfsvoering mag worden belemmerd. Voor glastuinbouw geldt een ondergrens van 5.000 m² voor de realisatie van één woning.

Stiltegebieden en recreatiegebieden.

Het stiltegebied zoals dit is opgenomen in het vigerende streekplan is onveranderd opgenomen in de ontwerp PRV en PRS. Het beleid van de Provincie is erop gericht dat mensen stilte kunnen ervaren. Het instellen van stiltegebieden is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Aan de oostzijde van het plangebied liggen twee stiltegebieden, zie figuur 2.1. Voorts is het gebied rondom de Hollandsche IJssel als ook het gebied ten zuiden van IJsselstein aangeduid als recreatiezone en is het gehele landelijke gebied aangeduid als bovenlokaal recreatieterrein.



Figuur Nationaal landschap.

Landschap Het Groene Hart

Het gehele buitengebied van IJsselstein is gelegen in het Nationale Landschap Het Groene Hart, zie figuur 3.2. Voor het Groene Hart wil de Provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- ▶ Openheid;
- ▶ (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- ▶ Landschappelijke diversiteit;
- ▶ Rust & stilte.

Deze kernkwaliteiten zijn benoemd in de Voorloper Groene Hart. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. De kernkwaliteiten zijn in de toelichting kort beschreven. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen.

Conclusie

Het provinciale beleid werkt op meerdere plaatsen door in het onderhavige bestemmingsplan. Veel van de provinciale richtlijnen zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Hieronder zijn de richtlijnen beschreven, en ook in de thematische hoofdstukken komt het Provinciale beleid terug. Het bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met het Provinciale ruimtelijke beleid.

2.4 Wonen in het Landelijk gebied IJsselstein

In het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid is uitvoerig ingegaan op de functie wonen in het buitengebied van IJsselstein. Omdat de 5 percelen waartoe deze 1^e herziening wordt opgesteld, voor wat betreft beleid en realisatiemogelijkheden moeten corresponderen met het gangbare beleid in het buitengebied, wordt in deze paragraaf nader ingegaan op het wonen in het buitengebied. Met name in de bebouwingslinten is sprake van een belangrijke woonfunctie en komt een aantal niet-agrarische bedrijven voor. Bovendien loopt door het plangebied een aantal wegen, ieder met een eigen verkeersfunctie. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat ten aanzien van deze functies wordt gevoerd.

Het landelijk gebied van de gemeente IJsselstein heeft een niet onbelangrijke woonfunctie. Was er vroeger sprake van enkele verspreid gelegen niet-agrarische woningen in het buitengebied, de laatste decennia is het aantal burgerwoningen toegenomen. Dit is voor een belangrijk deel te verklaren door de ontwikkelingen in de landbouw, met als één van de gevolgen een betrekkelijk groot aantal bedrijfsbeëindigingen.

De meeste woningen betreffen voormalige agrarische bedrijfswoningen. Het gaat daarbij in veel gevallen om panden met een grote inhoudsmaat. De toename van het niet-agrarisch wonen heeft een aantal ruimtelijke consequenties. Het gebruik en het uiterlijk van bestaande gebouwen verandert en er wordt vooral in de bestaande linten, (ver-) nieuwbouw gepleegd. Schuren die niet meer in gebruik zijn, kunnen in verval raken als onderhoud achterwege blijft. Typisch agrarische elementen verdwijnen om plaats te maken voor burgervoorzieningen. Het agrarisch karakter van het landelijk gebied verandert daardoor. Een positief aspect van het vestigen van een woonfunctie in een voormalige boerderij is dat de bestaande bebouwing en beplanting veelal in stand blijft c.q. wordt opgeknapt. Met name bij karakteristieke bebouwing is dat van belang.

2.4.1 Provinciaal beleid

Op het gebied van wonen hanteert de provincie het beleid dat er in principe geen ontwikkelingen zijn toegestaan buiten de rode contour. Er zijn een aantal regelingen in het provinciale beleid opgenomen die ontwikkelingen in het buitengebied wel toestaan. Deze zijn in de onderstaande beleidsuitgangspunten opgesomd. In de onderstaande opsomming staan ook de provinciale mogelijkheden m.b.t. bedrijvigheid in het buitengebied.

- ▶ Artikel 4.2: verstedelijking landelijk gebied: geen bestemmingen en regels die verstedelijking toestaan tenzij de ontwikkeling betrekking heeft op artikelen 2.8, 3.2, 3.4, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.11, 4.12, 4.16, 4.17 uit de PRV;
- ▶ Artikel 4.3: **woningen landelijk gebied**: regels worden voorzien in een **maximale inhoudsmaat (600-800m³)** van bestaande (bedrijfs en burger) woningen. Ruimtelijke onderbouwing nodig bij nieuwe ontwikkeling + beeldkwaliteitparagraaf indien grotere inhoudsmaat;
- ▶ Artikel 4.4: **bebouwingsenclaves en –linten**; hier is verstedelijking mogelijk, mits sprake is van verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, bebouwing niet plaats vindt buiten de bestaande linten en belangen omringende functies niet onevenredig worden aangetast;
- ▶ Artikel 4.7.2: Algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing: **toegestaan dat bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een andere bedrijfsmatige functie krijgen, mits:**
 - Bouwperceel niet optimaal is voor grondgebonden landbouw;
 - Geen historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing/bedrijfswoning, wordt oppervlakte van overige bedrijfsgebouwen gereduceerd met 50%, tenzij:
 - Het om kleinschalige woonzorgvoorziening gaat en geen nieuwe bebouwing wordt opgericht (tenzij vervanging). Nieuw mogelijk indien ruimtelijk aanvaardbaar en noodzakelijk voor zorg;
 - het om nieuwe functie gaat t.b.v. recreatieve belevingsmogelijkheden waar in gebied behoefte voor is;
 - Hervestiging betreft van één of enkele bedrijven die op oorspronkelijke locatie een belemmering vormen en op nieuwe locatie, nabij kern, goed inpasbaar zijn;
 - Extra natuur wordt gerealiseerd binnen de groene contour;
 - Het omringende landschap wordt hersteld, de recreatiemogelijkheden worden verbeterd, of de waterhuishouding wordt verbeterd.
 - Bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden;
 - Bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen niet in een LOG liggen;
 - De omgevende agrarische bedrijven niet in bedrijfsvoering worden belemmerd.

c. Regionaal structuurplan

Het algemeen bestuur van het Bestuur Regio Utrecht heeft op 21 december 2005 het Regionaal Structuurplan 2005-2015 (RSP) vastgesteld. In dit plan staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende tien jaar moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid. Het RSP gaat in op kansen en bedreigingen die alleen op regionaal niveau zijn op te pakken of te bestrijden. Daarnaast is het een belangrijk instrument voor overleg met rijk en provincie over de in te zetten middelen. Het structuurplan dient tevens als toetsingskader voor gemeentelijke structuur- en bestemmingsplannen.

Een aantal ontwikkelingen vraagt om een regionale aanpak, zoals de versterking van natuur- en recreatiegebieden, de grote vraag naar woningen, de ontwikkeling van de netwerkeconomie, de ontwikkelingen op de kantorenmarkt, de onzekere positie van de landbouw en de herwaardering van het cultureel erfgoed. De ambities en opgaven worden in het structuurplan gekoppeld aan de ruimtelijke structuur van de regio. Het gaat daarbij om het groenblauwe, het stedelijke en het infrastructurele ordeningsprincipe. Op basis daarvan zijn de programma's per sector nader uitgewerkt. Daarbinnen zijn prioriteiten (zowel projecten als programma's) gesteld. Via het principe "Beheerste dynamiek" moet sturing gegeven worden aan de verstedelijkingsdruk (in kwantitatieve en kwalitatieve zin) om te komen tot een evenwichtige ontwikkeling. De regio legt de nadruk op binnenstedelijke locaties, die via herstructurering of transformatie tot stand moeten komen. Echter ook bij een zware inzet op herstructurering en verdichting zijn nieuwe uitbreidingslocaties noodzakelijk, om de woningbouwopgave te kunnen realiseren.

Daarnaast bieden uitbreidingslocaties goede mogelijkheden om aan te sluiten bij de gewenste woonmilieus. Voorts zijn de onderstaande doelstellingen opgenomen in het regionale structuurplan:

- ▶ verdere ontwikkeling van de groenblauwe structuur, waarin de samenhang tussen de landschappelijke kwaliteiten herkenbaar is, de verbondenheid met het stedelijk gebied is vergroot en er voldoende en goed toegankelijke groengebieden in de nabijheid van de bebouwde omgeving aanwezig zijn;
- ▶ verminderen van het tekort aan natuur- en recreatiegebieden, het verbeteren van de toegankelijkheid van de gebieden en het investeren in de kwaliteit;
- ▶ Aandacht voor cultuurhistorie;
- ▶ impuls voor de vitaliteit van het platteland.

Conclusie

De doelstelling en ambities uit het regionaal structuurplan hebben geen directe raakvlakken met het onderhavige bestemmingsplan.

2.5 Gemeentelijk beleid

In het vigerende bestemmingsplan wordt verwezen naar de structuurvisie IJsselstein 'kwaliteit met karakter', de toekomstvisie 'IJsselstein Dichtbij', het gebiedsplan 'Hollandsche IJssel', groenstructuurplan 2020 'Groen met karakter' en het economische beleidsplan 2010 'IJsselstein in Balans'. In het moederplan wordt verwezen naar een nieuwe structuurvisie die nog in ontwikkeling zou zijn. Deze visie is echter tot op heden niet verwezenlijkt en kan dus ook niet worden verantwoord in deze herziening.

2.5.1 Structuurvisie IJsselstein 'kwaliteit met karakter'

Uit de structuurvisie is de doelstelling 'Benutten van de potenties van de Hollandse IJssel voor wonen, recreatie en natuur' van belang voor de onderhavige partiële herziening. Voor het landelijk gebied is een onderscheid aangebracht tussen de gebiedsdelen ten noorden en ten zuiden van de stad. Voor de noordelijke gebieden zet de structuurvisie onder andere in op een groene recreatieve inrichting van het gebied ten noordoosten van de Hollandsche IJssel. De ontwikkeling van het IJsselbos en als integraal onderdeel daarvan de realisatie van 5 woningen, is hiermee in overeenstemming. De ontwikkeling van vijf woningen zal bovendien bijdrage aan het benutten van de woonpotenties voor de Hollandse IJssel. Hiermee zijn de ontwikkelingen van onderhavige herziening in overeenstemming met de doelstellingen van de structuurvisie.

2.5.2 Toekomstvisie 'IJsselstein Dichtbij'

Op 21 januari 2010 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie 'IJsselstein dichtbij' vastgesteld. Na jaren van planmatige en fysieke groei, heeft IJsselstein een omvang en regionale verzorgingsfunctie bereikt die een voldoende basis is om op voort te borduren. Vanaf deze periode ontwikkelt de stad zich op natuurlijke wijze, passend bij de schaal van IJsselstein. IJsselstein heeft een schaal waardoor de kenmerkende historie van de stad en het groene buitengebied altijd dichtbij zijn. Deze kwaliteiten geven IJsselstein haar uitstraling en een aantrekkelijke woonklimaat.

In de periode tot 2025 richt te gemeente zich op het versterken van de ruimtelijke structuur waarbij de historie en het groen meer tot uitdrukking komen als beeldbepalend voor de stad. In het bijzonder staat de binnenstad dan in de schijnwerpers, als huiskamer waar IJsselsteiners" elkaar treffen. En de gemeente besteedt veel aandacht aan de Hollandse IJssel als kwaliteit in de stad en als verbinding tussen de stad en het groene buitengebied. De gemeente

wil de nabijheid van de ruimtelijke kwaliteiten in de stad meer benutten, door inhoud te geven aan de volgende ambities:

- ▶ Versterken van de historische binnenstad;
- ▶ Groen en water meer verweven met de stad;
- ▶ Continu werken aan vitale woonwijken;
- ▶ Bevorderen zorgvuldig ruimtegebruik.

Om deze ambities waar te maken, zet de gemeente zich ten behoeve van het landelijke gebied als volgt in:

- ▶ Intensivering van de samenwerking met de Groene Hartgemeenten Lopik, IJsselstein en Oudewater. Deze samenwerking moet bijdragen aan een robuuste voorzieningenstructuur in dit deel van het Groene Hart. Door samen voorzieningen te organiseren kan de kwaliteit van het voorzieningenaanbod op een hoog niveau blijven. Daarnaast draagt samenwerking in de recreatieve sector bij aan de bekendheid van de regio en van IJsselstein. Dit vergroot kansen voor de uitbouw van de toeristisch-recreatieve sector in de stad. De samenwerking is gericht op het uitwisselen van kennis en ervaringen en een gezamenlijke lobby rond vraagstukken in deze landelijke gemeenten binnen een sterk verstedelijkte regio. De deelname aan de gebiedscommissie De Utrechtse Waarden zal worden geïntensiveerd;
- ▶ Een 'functionele participatie' in het Bestuur Regio Utrecht: De participatie in het BRU is vooral functioneel van aard. Op beleidsthema's als wonen, economie en infrastructuur zal steeds bezien worden in hoeverre het BRU een bijdrage kan blijven leveren aan de gemeentelijke (strategische) doelen.

De doelstellingen van deze toekomstvisie zijn evenals bij het vigerende bestemmingsplan op hoofdlijnen te realiseren binnen deze herziening.

2.5.3 Gebiedsplan 'Hollandsche IJssel'

Voor deze herziening is het gebiedsplan 'Hollandsche IJssel' van grote invloed. Het gebiedsplan (vastgesteld in december 2008) is een inrichtingsplan voor een openbaar toegankelijk natuur- en recreatiegebied nabij IJsselstein. De opgave voor het Hollandse IJssel gebied is het realiseren van een recreatief aantrekkelijk groengebied voor de inwoners in de regio. Oorspronkelijk lag er een gebiedsplan voor de Hollandse IJssel (2008) dat deels bestond uit RodS- en deels uit EHS-gebied. De inhoud van dit gebiedsplan is de basis geweest voor het nieuwe plan. Daarbij baseert het plan zich op de gronden die al in eigendom zijn van een overheidspartij en Staatsbosbeheer.

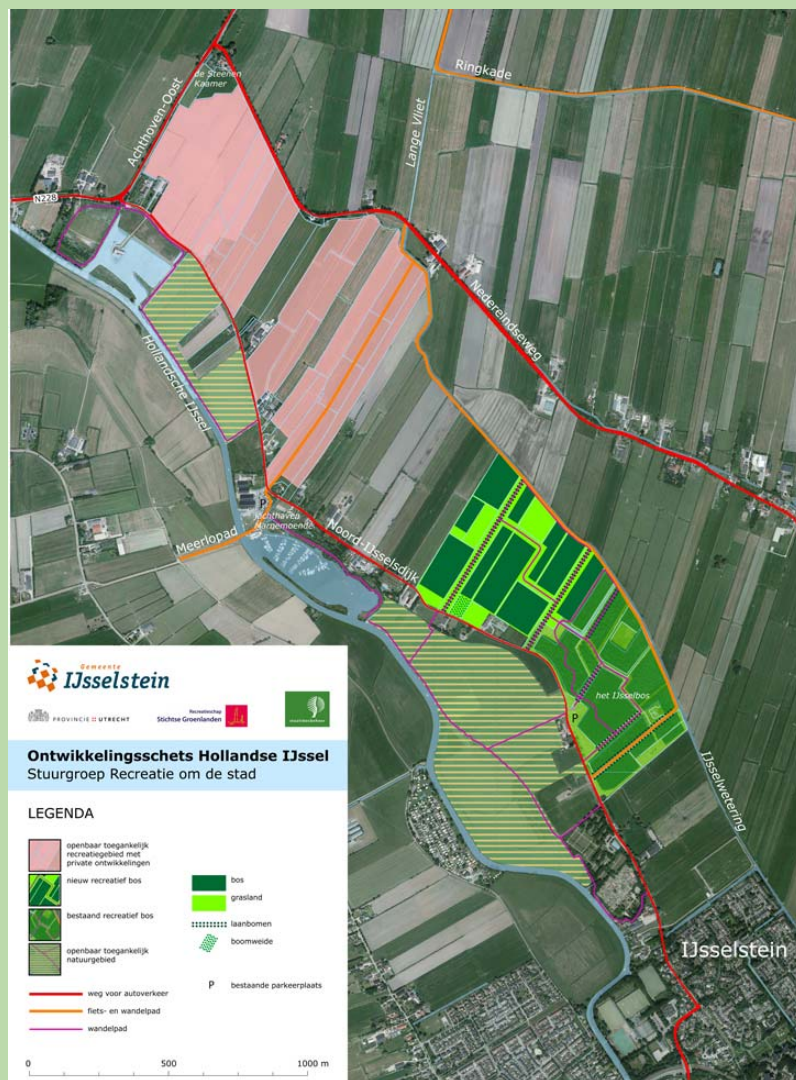
Voor de samenhang en ruimtelijke kwaliteit is het van belang dat er in de toekomst natuur gerealiseerd kan worden in de uiterwaarden (EHS en groene contour). Bij het inrichtingsplan zijn daarom ook de wandelroutes in dit gebied meegenomen. Samen met de aanleg van extra bos aangrenzend aan het bestaande IJsselbos, ontstaat er een samenhangend, gevarieerd en recreatief aantrekkelijk gebied dicht bij de stad. De recreatiecapaciteit is minder dan het oorspronkelijke plan, omdat er een kleiner gebied wordt ingericht.

Het inrichtingsplan voor de Hollandse IJssel is grofweg op te delen uit drie onderdelen:

1. Het bosgebied gelegen in de RodS: voor de recreatie opvangcapaciteit is het belangrijk bos toe te voegen aan dit gebied. Hier is wel een soberder voorstel uitgekomen dan het oorspronkelijke plan, omdat uitgegaan is van de huidige grondpositie.
2. Het recreatiegebied in de RodS (westkant): dit deel van het gebied is relatief goed bereikbaar en kan interessant zijn voor een commerciële aanvulling in het gebied. Dit is nodig voor de realisatie van de oorspronkelijke recreatieopvang (capaciteit, seizoensverbreding, variatie), maar ook om het beheer van het bosgebied te kunnen dekken.

3. De uiterwaarden: dit gebied heeft haar eigen kenmerken. De gronden in de uiterwaarden zijn aangemerkt als natuur en groene contour. Ook deze gebieden zijn interessant voor recreatie-opvang.

Het fietspad vormt een verbindend element door het gebied. Realisatie hiervan is van groot belang voor de opvang van recreatie. Daarom is in het plan een aantal wandelpaden als inrichtingsmaatregel opgenomen.



Figuur Gebiedsafbakening deelgebied Hollandsche IJssel, met deelgebieden (bron: gebiedsplan Hollandsche IJssel)

2.5.4 Groenstructuurplan 2020 'Groen met karakter'

Het groenstructuurplan 2020 (vastgesteld in september 2009) functioneert als kader voor ontwerpen en inrichtingsvoorstellen voor het openbaar groen. In het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid wordt geconcludeerd dat de beleidsuitgangspunten en pijlers uit het groenstructuurplan geen directe uitwerking hebben op de conserverende insteek van het bestemmingsplan. "Waar bestemmingen uit het te actualiseren plan de groenstructuur betreffen zal de gewenste groenstructuur zo veel mogelijk worden vastgelegd". Voor het IJsselbos-

west is een inrichtingsplan opgesteld, waarin de gewenste groenstructuur ook daadwerkelijk is vastgelegd. In het vervolgens opgestelde wijzigingsplan IJsselbos is deze planstructuur ook zoveel mogelijk planologisch vastgelegd. Met het wijzigingsplan IJsselbos en deze herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid, zijn de doelstellingen van het groenstructuurplan gerespecteerd en op een concrete manier vertaald.

2.5.5 Economische beleidsplan 2010 'IJsselstein in Balans'

In het economische beleidsplan (vastgesteld in januari 2010) ligt de nadruk op de drie elementen van het ondernemingsklimaat waar de gemeente invloed op kan uitoefenen: gemeentezaken, ruimte & Infrastructuur en veiligheid. Het economische beleidsplan heeft geen directe raakvlakken met deze herziening.

2.5.6 Beleidsnotitie Buitengebied IJsselstein

De beleidsnotitie buitengebied (april 2010) is opgesteld om meer niet-agrarische nevenfuncties toe te staan in het buitengebied, zij het onder bepaalde voorwaarden. Het uitgangspunt blijft dat het landelijke gebied van IJsselstein met name bestemd is voor agrariërs. Maar de diverse ontwikkelingen in de agrarische sector zoals schaalvergroting leidt er in steeds toenemende mate toe dat door (gedeeltelijke) bedrijfsbeëindiging gebouwen vrijkomen. Er bestaat een groeiende vraag om deze vrijkomende bebouwing te gebruiken voor allerlei activiteiten die functioneel niet of minder aan het buiten gebied zijn gebonden. In het vigerende bestemmingsplan landelijke gebied is al een regeling opgenomen voor nevenfuncties, waarbij nevenfuncties ondergeschikt dienen te zijn aan de agrarische hoofdfunctie, maar deze is niet toereikend meer. Middels deze beleidsnotitie worden meer nevenfuncties toegestaan, maar de maximale oppervlakte maat van 400 m² blijft gehandhaafd (m.u.v. poldersport en boerengolf). Belangrijk is dat de nevenfuncties geen negatieve milieueffecten mag hebben voor omringende agrarische bedrijven en omringende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Bij woonbestemmingen worden twee nevenfuncties toegestaan op grond van de beleidsnotitie:

- ▶ Theeschenkerij (ook toegestaan bij burgerwoningen in het buitengebied);
- ▶ Bed & breakfast (ook toegestaan bij burgerwoningen in het buitengebied).

2.6 Conclusies beleid

Het beleid van het Rijk en de Provincie richt zich voor wat betreft het landelijk gebied vooral op de kwaliteiten als nationaal landschap en de rol die het landelijk gebied speelt voor de stedelijke regio. In de diverse beleidsstukken zijn daarvoor thema's en begrippen in het leven geroepen, die elkaar overigens grotendeels overlappen en aanvullen. In het Nationale beleid wordt het beleid met betrekking tot de nationale landschappen gedecentraliseerd naar de Provincies. Het Provinciale beleid speelt daarom een grote rol. Volgens het convenant tussen provincie en gemeente staat de ontwikkeling van de vijf bouwblokken in relatie tot het uitbreiden van het IJsselbos-west. Dit plan draagt in zijn geheel bij aan de doelstellingen van provincie en gemeente om de historische en natuurlijke karakteristieken van de regio Utrecht in het algemeen en van IJsselstein in het bijzonder te benadrukken. De ontwikkeling van IJsselbos-west draagt bij aan de kwaliteit van het landelijk gebied. De open- en ruimtelijkheid van de bouwkvavels zullen bijdragen aan de karakteristieken van het buitengebied van IJsselstein. Het plan zal bovendien de concrete invulling verzorgen voor het gebiedsplan 'Hollandsche IJssel'. De ontwikkeling van het IJsselbos biedt mogelijkheden voor de recreatie waar door de toegenomen huishoudens in de regio meer vraag naar is ontstaan.

In het beleid voor wonen in het landelijk gebied wordt aandacht besteed aan de ruimte-voor-ruimte regeling. De 5 kavels komen tot stand door het toepassen van een ruimte-voor-ruimte regeling, die al deels is uitgevoerd. De diverse agrarische opstallen zijn al gesloopt. De bouwrechten die dit oplevert worden nu pas geëffectueerd door een planologisch-juridische regeling op te zetten voor de 5 kavels.

Wonen is in beginsel geen hoofdfuncties in het buitengebied, maar in het buitengebied vinden er veel ontwikkelingen plaats binnen deze functies. Op steeds meer plekken worden agrarische bedrijven omgezet naar woningen, worden agrarische bedrijven omgezet in niet agrarische bedrijven of komen er nevenfuncties bij agrarische bedrijven. De provincie heeft hier een aantal regelingen voor opgesteld. Deze regelingen zijn vertaald in het bestemmingsplan.

hoofdstuk 3 **Planbeschrijving**

3.1 Inleiding

De partiële herziening is primair bedoeld om 5 kavels aan de Noord IJsseldijk mogelijk te maken en secundair om een klein perceel dat buiten de wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding van het IJsselbos valt, te bestemmen voor de uitbreiding van het IJsselbos. Het ontwerp voor IJsselbos-west is een verdere uitwerking en verfijning van dit oorspronkelijke concept voor een groter IJsselbos. Met dit plan zullen de twee beleidsdoelen die zijn beschreven in het gebiedsplan voor het landelijk gebied worden gerealiseerd; Recreatie om de Stad (RodS) en Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Deze beleidsdoelen zijn vastgesteld door het Rijk en de Provincie Utrecht. Om de ontwikkeling van het IJsselbos te kunnen financieren zijn er in nabijgelegen gebied vijf kavels aangewezen voor de ontwikkeling van burgerwoningen. In deze herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid wordt geregeld dat de vigerende bestemmingen worden herzien. Opgemerkt wordt dat met dit bestemmingsplan enkel de bestemmingen worden gewijzigd. Deze kavels kunnen door particulieren aangekocht worden en zij hebben dan de mogelijkheid de kavel van een woning te voorzien en daarvoor een procedure voor de omgevingsvergunning op te starten. Dit houdt in dat er op dit moment geen concrete bouwplannen beschikbaar zijn, en dat de kavelkopers naar eigen inzicht – binnen de gestelde randvoorwaarden – de woning en inrichting van de kavel kunnen vormgeven.

3.2 Omschrijving huidige situatie

De vijf bouwblokken zijn allen gelegen aan de noordzijde van de Noord IJsseldijk. De Noord IJsseldijk maakt een verbinding tussen de provinciale weg N228 en de kern IJsselstein. De Noord IJsseldijk is momenteel aan beide zijden van de weg dun bebouwd met woningen en (agrarisch) bedrijven. De meeste bebouwing bevindt zich aan de noordzijde van de Noord IJsseldijk. Zuidelijk van de Noord IJsseldijk bevindt zich een jachthaven gelegen aan de Hollandse IJssel. De rest van het gebied is in gebruik als agrarisch grondgebied. Twee van de vijf bouwblokken bevinden zich op grond, reeds in gebruik is als tuin bij een woning of bedrijventerrein. De andere drie bouwblokken zullen gerealiseerd worden op locaties die momenteel een agrarische functie vervullen.

Aan de noordkant van de Noord IJsseldijk is het IJsselbos gelegen. Het IJsselbos bestaat uit bospercelen, afgewisseld met enkele hoekige open ruimten. De bosvakken zijn geënt op de oorspronkelijke middeleeuwse verkaveling met lange smalle percelen, die kenmerkend is voor het veenweidegebied. Ook de 'hoekverdraaiing' in de oorspronkelijke verkaveling is nog goed herkenbaar. De entrees van het bestaande IJsselbos zijn gemarkeerd met een Linden- en een Eikenlaan. De driehoekige grasvelden langs de Noord-IJsseldijk waarin zich ook de parkeerplaats bevindt passen goed in het karakter van het bebouwingslint langs de dijk.

3.3 Omschrijving toekomstige situatie

Uitbreiding IJsselbos

In de toekomstige situatie zullen de bouwblokken voor de vijf woningen en de uitbreiding van het IJsselbos gerealiseerd worden. Beiden zullen bijdragen aan de karakteristieken van het buitengebied van IJsselstein. IJsselbos-west moet aantrekkelijk worden voor mensen die in de natuur willen wandelen, struinen, spelen of luieren. Er is variatie in de beleving van natuur met diverse bostypen, speelse plekken en uitzichten. Het bos zal

goed bereikbaar zijn via twee duidelijke entrees met lanen. De lanen liggen in langgerekte open ruimten die een ruim doorzicht door het bos bieden.

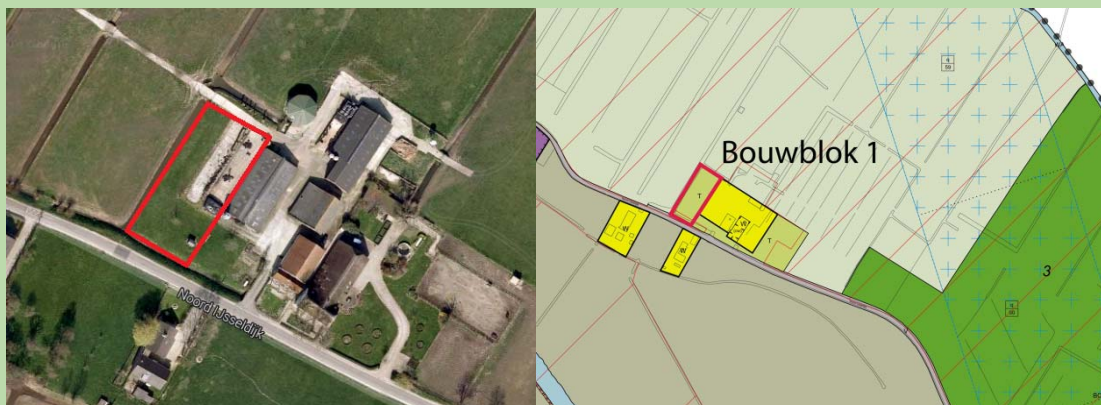
In het ontwerp van Dienst Landelijk Gebied voor IJsselbos-west (2014) is qua karakter zoveel mogelijk op het bestaande IJsselbos aangesloten zodat het oude en nieuwe bos uiteindelijk één geheel gaan vormen. De middeleeuwse verkaveling is uitgangspunt, net als in het bestaande IJsselbos. Het bestaande slotenpatroon blijft ongewijzigd. Om in te spelen op de kenmerkende openheid van het veenweidegebied blijven er enkele doorzichten gehandhaafd. Deze doorzichten zijn gecombineerd met de lanen die de hoofdentrees van IJsselbos-west gaan vormen (zie onderstaande afbeelding).



De 5 woningen

Bouwblok 1 ligt op het erf van de Noord- IJsseldijk 14-16, welke in het bestemmingsplan landelijk gebied noord en zuid de bestemming Wonen hebben. Het historische pand boerderij IJsselhoeft op nummer 14 heeft tevens de aanduiding cultuurhistorisch waardevol. De tuin van deze woning zal ontwikkeld worden tot bouwblok voor een woning (zie onderstaande afbeelding). In de toekomst zullen de bestaande woningen op nummer 14 en 16, de reeds aanwezige gebouwen en de nieuw te realiseren woning op bouwblok 1 omsloten worden door de uitbreiding van het IJsselbos.

Het achterste deel van het oorspronkelijke bouwperceel van de boerderij Noord IJsseldijk 16 valt in het vigerende bestemmingsplan buiten het wijzigingsgebied, waarmee de uitbreiding van het IJsselbos mogelijk wordt gemaakt. Omdat in het ontwerp voor het IJsselbos is voorzien dat dit perceel tot de bosuitbreiding behoort, is het wenselijk deze te bestemmen tot bos.



Afbeelding Oorspronkelijke situatie Noord IJsseldijk 14-16 en een uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan

Voor Bouwblok 2 geldt een vergelijkbare situatie, behalve dat binnen het bouwblok momenteel nog een bedrijfsgebouw behorende bij Noord IJsseldijk 16a staat. Dit bedrijfsgebouw zal in zijn geheel gesloopt worden en zo plaats maken voor de bouw van een woning op bouwblok 2 (Zie onderstaande afbeelding).

De bouwblokken 3-5 liggen ook aan de Noord-IJsseldijk, maar betreffen gronden met momenteel een agrarische functie (zie onderstaande afbeelding). Bouwblokken 3 en 4 zijn gelegen tussen de kavels van Noord-IJsseldijk 26 en Noord-IJsseldijk 26a, bouwblok 5 ligt tussen de kavel van Noord-IJsseldijk 26a en Noord-IJsseldijk 28. De oppervlakte van bouwblokken zullen respectievelijk 3315 m² en 2886 m² groot worden.



Afbeelding Oorspronkelijke situatie Noord IJsseldijk 16a

Inpassing in de lintbebouwing van de Noord-IJsseldijk

Met deze herziening wordt het mogelijk gemaakt om 5 woningen toe te voegen in de bestaande lintbebouwing langs de Noord IJsseldijk. Deze herziening voorziet alleen in de beschikbaarheid van de kavels voor het realiseren van woningen. Maar om in stedenbouwkundig opzicht de inpassing van deze toekomstige woningen in het bestaande lint te ordenen, zijn in dit bestemmingsplan een aantal basisregels opgenomen. Deze regels gaan over stedenbouwkundige aspecten zoals de rooilijn, de situering van een woning op de kavel, de bouwhoogte en de inhoudsmaat (bouwmassa).

Voor alle woningen geldt dat zij wat betreft rooilijn, ligging en bouwmassa in de huidige lintbebouwing zullen worden ingepast. Het uitgangspunt voor de situering van de woningen is dat de afstand tot de weg circa 15-21 meter zal bedragen, een en ander afhankelijk van de bepalende geluidscontour (zie hoofdstuk milieukundige onderzoeken). Deze gevarieerde afstandsmaat is tevens de overwegende rooilijn van de nu in het bebouwingslint aanwezige gebouwen (zowel agrarisch als niet-agrarisch).

Verder is het vanuit ruimtelijk oogpunt dat de woningen niet te ver achter op de percelen worden gesitueerd. Dit is in het plan geregeld door vanaf de voorste bouwgrens (de grens van het bouwvlak aan de wegzijde) een bouwvlak op te nemen met een diepte van 30 meter. Voorts is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen op de verbeelding geregeld door een strook van 3 meter vrij te houden van hoofd- en bijgebouwen.

Er zijn verder voorwaarden opgelegd aan bouwmassa en bouwhoogte, in de zin dat de maximale inhoud 800 m³ per woning mag bedragen, dat de maximale goothoogte 5 meter bedraagt en de maximale bouwhoogte 11 meter, zoals gangbaar in het buitengebied van IJsselstein. De omvang van tuinen en percelen zijn zo aantrekkelijk mogelijk gemaakt om de verkoop van de kavels te stimuleren. De toekomstige kopers van de kavels zijn verder vrij om een woning te ontwerpen naar eigen wens.

hoofdstuk 4 **Omgevingsaspecten**

4.1 ***Inleiding***

Dit hoofdstuk bevat de verschillende relevante omgevingsaspecten. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient te worden onderzocht of er belemmeringen zijn voor de planontwikkeling of negatieve effecten op de omgeving zijn te verwachten en daarmee of er bezwaar is tegen het vaststellen van deze partiële herziening. De onderzoeken zijn als bijlagen bij deze partiële herziening gevoegd.

A. Milieukundige onderzoeken:

- Akoestisch onderzoek;
- Onderbouwing luchtkwaliteit;
- Onderbouwing externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Bodem;

B. Planologische aspecten

- Archeologisch bureauonderzoek;
- Quicksan Flora en Fauna;
- Watertoets;
- Kabels en leidingen.

4.2 ***Akoestisch onderzoek***

Geluid

Tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh) is een koppeling gelegd. Dat blijkt uit art. 76 en 76a van de Wgh. Dit betekent dat de geluidssituatie binnen het plangebied moet voldoen aan de voorwaarden uit de Wgh.

Wettelijk kader

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Voor dit plan is het aspect wegverkeer relevant.

Wegverkeer

Binnen de geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een toetsing per afzonderlijke weg. Een weg buiten de bebouwde kom heeft een zonebreedte van 250 meter indien de weg 1 of 2 rijbanen bevat.

Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet worden onderzocht of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden, waarbij de volgorde bron- overdracht- en ontvangermaatregelen de voorkeur geniet. Pas als blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan kan het college van Burgemeester en Wethouders een

hogere waarde verlenen (ontheffing van de voorkeurswaarde). De maximaal toelaatbare grenswaarde voor nieuwbouw van een woning in buitenstedelijk gebied bedraagt 53 dB.

Gemeentelijke beleid ten aanzien van hogere waarden Wgh

De gemeente draagt zorg voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden niet kunnen worden voorkomen. Hiervoor stelt de gemeente duidelijke kaders voor ruimtelijke plannen en maakt ze de uitvoering tot het vaststellen van hogere waarden transparant. Hiervoor is een beleidsregel hogere waarden Wgh opgesteld. In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De relevante aspecten hieruit zijn:

- Ook 30 km/h wegen moeten onderzocht worden in verband met een goed woon- en leefklimaat;
- Gemeente IJsselstein hanteert een eigen cumulatie, inclusief aftrek van artikel 110g. Hiervoor wordt de term $L_{CUMplus}$ gehanteerd. Voor deze term geldt een drietrapsregel:
 1. Indien $L_{CUMplus}$ maximaal 53 dB bedraagt, moet worden gestreefd naar een geluidluwe gevel, indien dit niet mogelijk is naar een geluidluwe buitenruimte;
 2. Indien $L_{CUMplus}$ tussen de 53 en 63 dB bedraagt, moet een geluidluwe gevel of geluidluwe buitenruimte aanwezig zijn en moet er minimaal 1 verblijfsruimte aan de geluidluwe zijde zijn gesitueerd;
 3. Indien $L_{CUMplus}$ 64 dB of hoger is, is in eerste instantie geen hogere waarde mogelijk. Hierop zijn wel uitzonderingen mogelijk.

In uitzonderlijke gevallen kunnen burgemeester en wethouders besluiten geen uitvoering te geven aan het geluidbeleid.

Goede ruimtelijke ordening

Volgens de Wet geluidhinder behoeven wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur niet te worden getoetst, omdat ze geen geluidszone hebben. Toch kan de geluidsbelasting van dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfaltverharding of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkerbestrating kan de voorkeurswaarde al worden overschreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van deze wegen worden onderzocht. Een en ander is ook in het gemeentelijk geluidbeleid vastgelegd.

Toetsing geluidssituatie op te wijzigen locaties

De locatie ligt in de geluidszone van de Noord IJsseldijk (60 km/h). Er bevinden zich geen andere relevante wegen in de omgeving.

Akoestisch onderzoek

In februari 2015 is door IDDS voor de realisatie van 5 nieuwe woningen aan de Noord IJsseldijk een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat vanwege het verkeer op de Noord IJsseldijk ter plaatse van de grens van de percelen de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. De geluidcontouren van de voorkeurswaarde en de maximale ontheffingswaarde zijn berekend, welke respectievelijk op 45 meter en 21 meter vanaf de rand van de weg zijn gelegen.

Het realiseren van woningen op een afstand korter dan 21 meter vanaf de rand van de weg is zonder aanvullende maatregelen niet mogelijk. Alleen door bouwkundige maatregelen (toepassen dove gevel aan de zijde van de Noord IJsseldijk) en het vaststellen van een hogere waarde zou dit mogelijk kunnen zijn. Als een nieuwe woning tussen de 21 meter en de 45 meter vanaf de rand van de weg wordt gerealiseerd is een hogere waarde benodigd. Wordt de nieuwe woning op grotere afstand dan 45 meter vanaf de rand van de weg gerealiseerd, dan is geen hogere waarde benodigd.

Conclusie

De geluidcontouren van de voorkeurswaarde en de maximale ontheffingswaarde liggen respectievelijk op 45 meter en 21 meter vanaf de rand van de weg. Omdat het realiseren van woningen op een afstand korter dan 21 meter vanaf de rand van de weg zonder aanvullende maatregelen niet mogelijk is en de toepassing van dove gevels aan de zijde van de Noord IJsseldijk vanuit oogpunt van beeldkwaliteit onwenselijk is, wordt in dit bestemmingsplan opgenomen dat een situering op minder dan 21 meter vanaf de rand van de weg niet wordt toegestaan.

Als een nieuwe woning tussen de 21 meter en de 45 meter vanaf de rand van de weg wordt gerealiseerd is een hogere waarde benodigd. Wordt de nieuwe woning op grotere afstand dan 45 meter vanaf de rand van de weg gerealiseerd, dan is geen hogere waarde benodigd. In het geval hogere waarden worden vastgesteld om woningen op de percelen mogelijk te maken, dient het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden gelijktijdig met het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord en zuid, 1^e herziening ter inzage worden gelegd. Deze hogere waarden worden door het college van IJsselstein vastgesteld.

Voordat de benodigde procedure hogere waarde opgestart kan worden (gelijk met de planologische procedure) dient een berekening opgesteld te worden betreffende de akoestische belasting op de grenzen van het bouwvlak.

4.3 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevende kader

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet op de ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen,

ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

Tabel 1: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	
			Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Maximum overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Situatie

Aan de Noord-IJsseldijk in IJsselstein worden 5 nieuwe bouwkelevs gerealiseerd. De gronden hebben tot nu toe een agrarische bestemming en een agrarisch gebruik gekend. Gezien de omvang is met zekerheid vast te stellen dat het plan niet in betekende mate bijdraagt.

De Noord-IJsseldijk heeft geen hoge verkeersintensiteit waardoor een relevante bijdrage aan fijn stof op het plangebied niet aannemelijk is. Hierdoor is het niet noodzakelijk inzag te geven in de luchtkwaliteit ter plaatse.

Conclusies en advies

Binnen dit plan wordt de realisatie mogelijk gemaakt van maximaal 5 woningen. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

4.4 **Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

- het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico rond inrichtingen en langs transportroutes waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen/verwerkt respectievelijk vervoerd.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten²⁾. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In het plan wordt aandacht besteed aan het onderwerp bedrijven welke onder het Bevi vallen. In omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven welke onder het Bevi vallen gevestigd.

Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving

Er zijn in het bedrijvenbestand in dit gedeelte (langs de Noord IJsseldijk) van de gemeente IJsselstein propaantanks bekend. Afhankelijk van de inhoud en het aantal maal dat de tank per jaar wordt bevoorraad is de afstand tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gelegen buiten de inrichting 10 meter (tot 5 bevoorradingen per jaar) of 20 meter (bij meer dan 5 bevoorradingen per jaar). Dit geldt bij tanks tot 5m³.

Het is aan de gebruiker om te voldoen aan de voorschriften en afstanden voor propaantanks. Door middel van toezicht in het kader van het omgevingsrecht kan gecontroleerd worden of aan de interne en externe afstandseisen wordt voldaan. Het is aannemelijk dat er voor de ontwikkeling van dit plan geen belemmeringen zijn.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Wegen, spoorwegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plangebied en vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Gemeentelijke routing

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen in de gemeente IJsselstein is een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Deze route loopt niet langs of door het plangebied. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. De ruimtelijke onderbouwing noemt dit aspect niet specifiek. Volgens de "provinciale risicokaart" ligt er nabij het plangebied een buisleiding voor van aardgas onder hogedruk onder een werkdruk van 40 bar. Deze leiding ligt parallel aan de IJsselwetering. Onderstaande tekening toont de ligging van de buisleiding. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid. De ligging van de verschillende plangebieden is op voldoende afstand gelegen van de buisleiding en levert om deze reden geen belemmering op voor het plan.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Kabels en leidingen

In paragraaf 4.10 wordt gesproken over kabels en leidingen. De relevante leidingen (buisleidingen) zijn in dit advies al besproken (zie boven). Andere kabels en leidingen vallen niet binnen de reikwijdte van het onderdeel externe veiligheid.

Onderzoek en conclusie

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die om andere redenen aangemerkt kunnen worden als risicovol. Daarnaast wordt er ook geen gevaarlijke goederen vervoerd per weg, spoor, water of leidingen in de nabijheid van het projectgebied. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 *Bedrijven en milieuzonering*

In februari 2015 is door IDDS een onderzoek uitgevoerd naar de relatie tussen de 5 percelen en in de omgeving liggende bedrijven. Dit onderzoek is gebaseerd op de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Wettelijk kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Omgevingstype

Gelet op de verschillende aanwezige milieuhinderlijke en milieugevoelige functies in de omgeving van de percelen kan het gebied worden beschouwd als een 'rustige woonwijk', zoals bedoeld in de VNG-brochure.

Categorie bedrijvigheid

In tabel 1 is weergegeven welke type inrichtingen in de omgeving van de locatie zijn gelegen, tot welke VNG-categorie deze behoren, wat de maximaal toelaatbare milieucategorie betreft op basis van het bestemmingsplan en wat de bijbehorende richtafstand is rekening houdend met het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De kolom 'werkelijke afstand' is de afstand van de inrichtings-/ bedrijfsgrens tot de gevel van de dichtstbijzijnde nieuwe burgerwoning. Tevens is aangegeven wat het maatgevende aspect (geur, geluid, gevaar of stof) is.

Tabel: Overzicht relevante inrichtingen en bedrijvigheid in de omgeving van de zes ontwikkellocaties.

SBI-Code	Adres	Omschrijving	VNG-categorie	VNG-richt-afstand	Bouwblokken gelegen binnen de VNG-richtafstand						Maatgevend aspect
					bb1	bb2	bb3	bb4	bb5	bb6	
42	Noord IJsseldijk 95	Glaszetters-bedrijf	3.1	50 meter	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	nee	Geluid
932	Noord IJsseldijk 107	Jachthaven met restaurant en feestzaal Marnemoende	3.1	50 meter	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Geluid
9101, 9102	Noord IJsseldijk 28	Atelier	1	10 meter	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	nee	Geluid
145	Noord IJsseldijk 16a	Veehouderij, is of wordt beëindigd	-	-	-	-	-	-	-	-	-
145	Noord IJsseldijk 26/26a	Veehouderij	3.1	50 meter	Nee	Nee	Nee	Ja	Nee	nee	Geur

Omliggende veehouderijen

In de omgeving liggen diverse veehouderijen waar hoofdzakelijk rundvee of paarden worden gehouden. Voor deze veehouderijen geldt een geurcirkel van 50 meter. Uitgangspunt is dat de veehouderij op nr. 16a is of wordt beëindigd. Nabij bouwplan kavel 3 en 4 is een veehouderij gelegen op het adres nr. 26/26a. Deze veehouderij zal worden belemmerd door realisatie van geurgevoelige objecten op deze bouwkaavel. Tevens is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat omdat de bouwkaavels in de geurcirkel van deze veehouderij zijn gelegen. Voor de overige bouwkaavels geldt dat deze buiten de cirkel van omliggende veehouderijen zijn gelegen. Echter het woon- en leefklimaat wordt ook bepaald door de cumulatieve geurbelasting van omliggende veehouderijen. Hierbij zijn met name de intensieve veehouderijen van belang. Op een afstand van 700 tot 1500 meter zijn diverse intensieve veehouderijen gelegen. De cumulatie van deze veehouderijen kan van invloed zijn op het woon- en leefklimaat. Deze cumulatieve geurbelasting moet nader worden beoordeeld.

Jachthaven

In de paragraaf milieuzonering is vermeld dat op Noord IJsseldijk 107 een jachthaven is gelegen. Echter de activiteiten op dit adres omvatten niet alleen een jachthaven, maar ook een restaurant, waar ook feesten en partijen plaatsvinden (Marnemoende). Op het terrein vinden ook lichte onderhoudswerkzaamheden aan boten plaats. Deze werkzaamheden kunnen binnen plaatsvinden. Hiervoor zijn klusloodsen aanwezig, die na toestemming van de havenmeester gebruikt mogen worden. De afstand tussen bouwperceel bouwkaavel nr 2 en de klusloods en het restaurant is ca. 230 meter. De afstand tussen bouwkaavel nr 2 en de erfgrans van Marnemoende bedraagt ca. 100 meter en op die afstand kunnen ook de eerste jachten gelegen zijn. Het geluid van manoeuvrerende jachten is

beperkt. Gezien deze afstanden kan worden gesproken van een goed woon- en leefklimaat op bouwkvavel nr 2. Marnemoende zal niet worden beperkt omdat reeds woningen dichterbij zijn gelegen.

In de hierna weergegeven afbeeldingen zijn de VGN-richtafstanden van de in tabel 1 genoemde inrichtingen/bedrijven weergegeven.



Afbeelding: VNG-richtafstanden bestaande inrichtingen en bedrijven nabij bouwblokken 1 en 2.



Afbeelding: VNG-richtafstanden bestaande inrichtingen en bedrijven nabij bouwblokken 3, 4 en 5.

Uit het voorgaande blijkt dat alleen over bouwblok 3 een VNG-richtafstand is gelegen. Dit betreft de richtafstand van de veehouderij op het adres Noord IJsseldijk 26/26a. De contour van de VNG-richtafstand voor de veehouderij is ongeveer 5 meter in het zuidoosten over het bouwblok 3 gelegen. Als de nieuwe woning van het bouwblok 3 niet binnen deze VNG-richtafstand gesitueerd, levert de veehouderij geen belemmering op voor de realisatie van de nieuwe woning en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. In het geval de nieuwe woning wel binnen deze VNG-richtafstand wordt gesitueerd, is er in principe geen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Omdat het aspect geur maatgevend is, is alleen sprake van een goed woon- en leefklimaat als de normen voor het aspect geur niet worden overschreden. Om dit vast te stellen dient een nader geuronderzoek te worden opgesteld. Daarbij moet rekening worden gehouden met de cumulatieve geurbelasting van de omliggende veehouderijen. Op een afstand van 700 tot 1.500 meter van bouwblok 3 zijn intensieve veehouderijen aanwezig, welke in dat geuronderzoek moeten worden betrokken. Over de overige bouwblokken is geen VNG-richtafstand gelegen. Daardoor bestaat er geen belemmering vanuit de bestaande inrichtingen en bedrijven in de omgeving van deze bouwblokken.

Conclusie

De omgeving van de bouwblokken is het gebied te beschouwen als een 'rustige woonwijk'. Uit het onderzoek blijkt dat over bouwblok 3 de VNG-richtafstand van de veehouderij op het adres Noord IJsseldijk 26/26a. Die VNG-richtafstand is over het zuidoostelijke gedeelte van het bouwblok gelegen. Op de verbeelding is een zone van 20 meter aan de voorzijde onbebouwd (want gelegen in de geluidscontour) en vervolgens is binnen de bestemmingsgrens een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen van 3 meter. De nieuwe woning in dat bouwblok wordt derhalve niet binnen de VNG-richtafstand gesitueerd, zodat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en levert de veehouderij geen belemmering op.

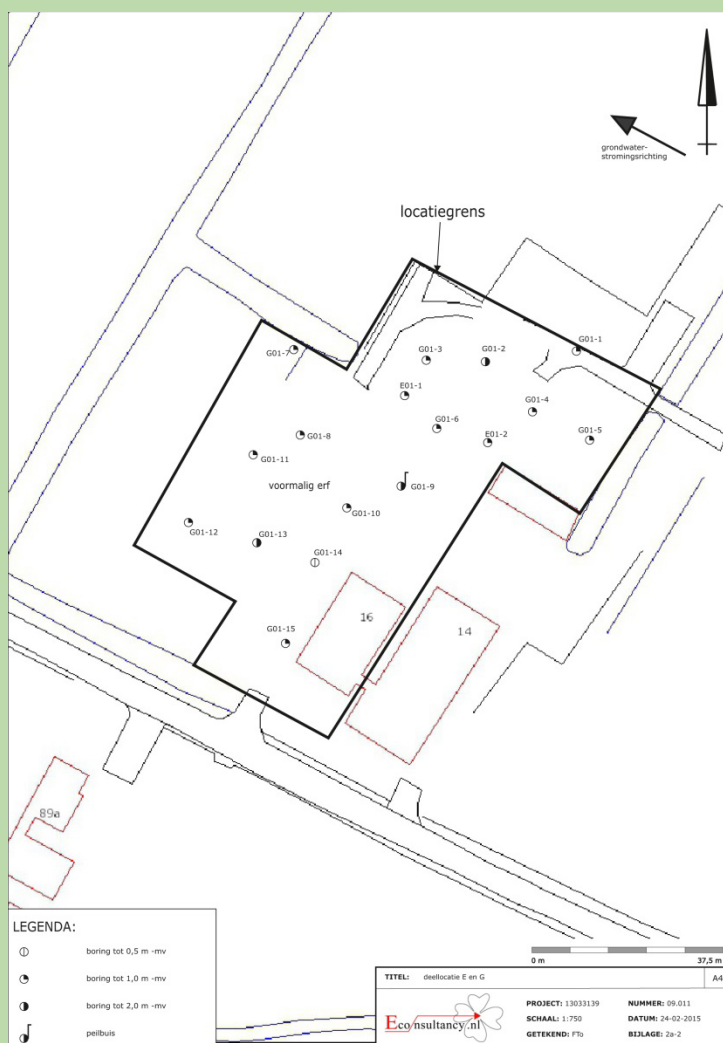
Over de overige bouwblokken is geen VNG-richtafstand gelegen. Het realiseren van nieuwe woningen binnen de overige bouwblokken ondervinden geen belemmeringen van de bestaande inrichtingen/bedrijven en kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

4.6 **Bodem**

Voor zowel het gebied waarop de uitbreiding van het IJsselbos zal gaan plaatsvinden als de 5 individuele percelen zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Het onderzoek dat voor de uitbreiding IJsselbos is uitgevoerd (Econsultancy, 23 februari 2015) is mede uitgevoerd naar aanleiding van de analyseresultaten van een voorgaand bodemonderzoek (CSO adviesbureau, rapportnummer: 06.L268.10, d.d. 8 september 2006). Mede ter aanvulling op de resultaten van voorgaand bodemonderzoek en in overleg met de Provincie Utrecht zijn tijdens het onderzoek door Econsultancy de volgende verdachte deellocaties onderzocht:

- o deellocatie E: gedempte sloot; onderzoekslocaties E01-1 en E01-2
- o deellocatie G: (voormalig) erf; de onderzoekslocaties genummerd G01-1 tot en met G01-6 maken deel uit van het plangebied van deze herziening.
- o deellocatie K: te verwijderen dammen (9x). Op de rand van het plangebied van deze herziening bevindt zich dam nummer K09.

Enkele van deze locaties hebben betrekking op het gedeelte van het plangebied van deze 1^e herziening, namelijk een deel van het erf achter Noord IJsseldijk 16.

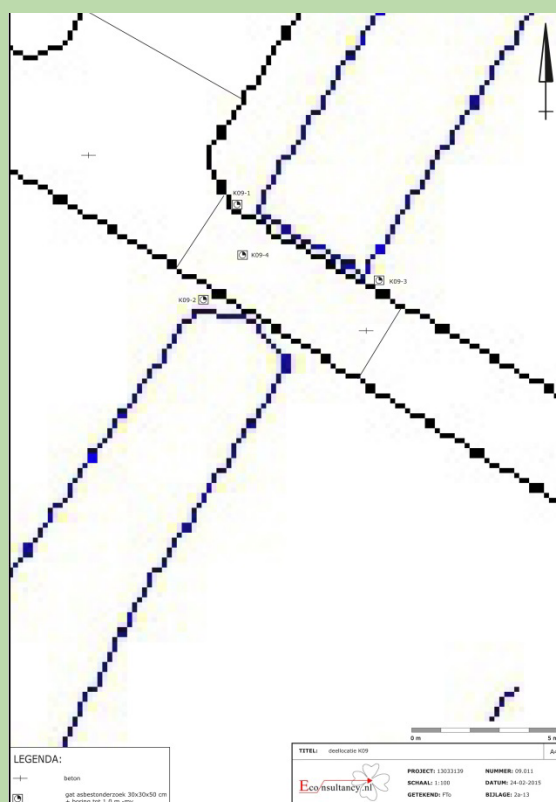


Afbeelding: Rapport Econsultancy, onderzoekslocaties E01 en G01

4.6.1 **Onderzoek Econsultancy**

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is in 2006 door CSO adviesbureau een vooronderzoek, verkennend- en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (projectcode: 06.L268.10, d.d. 8 september 2006). Ter plaatse van de huidige onderzoekslocatie zijn tijdens voorgaand bodemonderzoek de volgende verontreinigingen aangetoond.

- Deellocatie E: gedempte sloot (circa 70 m²)
De puinhoudende bodem (tot 0,7 m -mv) bleek destijds licht verontreinigd met zware metalen, PAK en EOX.
- Deellocatie G: (voormalige) erf (circa 4.000 m²)
In de grond en het grondwater ter plaatse van een dieselolietank zijn destijds geen verontreinigingen aangetoond met minerale olie en aromaten. De dieselolietank is sindsdien niet meer in gebruik geweest. Verder bleek de bodem plaatselijk (rondom boring 13) licht tot matig verontreinigd te zijn met chroom. Het betrof hier geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Verder zijn er destijds geen (noemenswaardige) verontreinigingen aangetoond.
- Deellocatie K: te verwijderen dammen en duikers (9x, circa 50 m²/dam)
Bij Dam nummer K09 is geen asbest aangetoond.



Afbeelding: Rapport Econsultancy, onderzoekslocatie K09

Vooronderzoek en onderzoeksopzet

Deellocatie E: gedempte sloot (circa 70 m²)

Uit het vooronderzoek blijkt dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de aanwezigheid van een gedempte sloot. De kern van de verwachte verontreinigingen is duidelijk. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen, PAK en minerale olie.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met plaatselijk bodembelasting en met een duidelijke verontreinigingskern" (VEP). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is vast te stellen of de vooronderstelde verontreinigingskern ook daadwerkelijk aanwezig is en in hoeverre de verontreinigende stoffen de achtergrondwaarde of het geldende achtergrondgehalte overschrijden. Gelet op de doelstelling van het onderzoek, alsmede het immobiele karakter van de verwachte bodemverontreiniging wordt grondwateronderzoek, in afwijking van de NEN 5740 en in overleg met de provincie Utrecht, vooralsnog niet noodzakelijk geacht. Er wordt derhalve geen inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater.

Deellocatie G: (voormalige) erf (circa 4.000 m²)

Uit het vooronderzoek blijkt dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met het (voormalige) gebruik van de locatie als erf. Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen, PAK en minerale olie.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming" (VED-HE). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens wordt vastgesteld of de vermoede verontreinigende stof de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijdt. De peilbuis wordt geplaatst ter plaatse van een voormalige bovengrondse dieseltank.

Deellocatie K: te verwijderen dammen en duikers (9x, circa 50 m²/dam)

Uit het vooronderzoek blijkt dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met het (voormalige) gebruik van de locatie als dam. Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen, PAK, minerale olie en asbest.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie, met betrekking tot bodem (<20% bodemvreemd materiaal), onderzocht dient te worden volgens de strategie (NEN 5707) voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming" (VED-HE) en indien niet sprake is van bodem (>20% bodemvreemd materiaal) conform de strategie (NEN 5897) halfverhardingslagen en/of afgedekte funderingslagen. Het doel van het verkennend onderzoek asbest in bodem/puin is te bepalen of de locatie onverdacht/verdacht is voor de parameter asbest. De standaard parameters maken, in het kader van de verwijdering van de dammen, eveneens (indicatief) onderdeel uit van onderhavig onderzoek.

Gelet op de doelstelling van het onderzoek, alsmede het immobiele karakter van de verwachte bodemverontreiniging wordt grondwateronderzoek, in afwijking van de NEN 5740 en in overleg met de provincie Utrecht, voorsiening niet noodzakelijk geacht. Er wordt derhalve geen inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater.

Samenvatting, conclusie en advies

Deellocatie E: gedempte sloot (circa 70 m²)

De zwak tot matig baksteenhoudende kleilaag (grondmengmonster: MME01) is licht verontreinigd met nikkel. De indicatie van de verwachte kwaliteitsklasse is Achtergrondwaarde. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er in het kader van de herontwikkeling van het terrein géén reden voor een nader onderzoek.

Deellocatie G: (voormalige) erf (circa 4.000 m²)

De beton- en slakhoudende zandlaag (grondmonster: MG01-14-1) is licht verontreinigd met kobalt, nikkel en PCB. De indicatie van de verwachte kwaliteitsklasse is Industrie. De baksteenhoudende kleilaag (grondmengmonster: MMG01) is sterk verontreinigd met lood, en licht verontreinigd met koper, kwik en zink. De indicatie van de verwachte kwaliteitsklasse is niet toepasbaar (>interventiewaarde). De puinhoudende, kolengruishoudende en baksteenhoudende kleilaag (grondmengmonster: MMG02) is licht verontreinigd met kwik en lood. De indicatie van de verwachte kwaliteitsklasse is Wonen. De zintuiglijk schone kleilaag (grondmengmonster: MMG03) is licht verontreinigd met nikkel en PAK. De indicatie van de verwachte kwaliteitsklasse is Wonen. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de

onderzoeksresultaten, bevestigd. Econsultancy adviseert om een nader bodemonderzoek te laten instellen naar de aard en de omvang van de geconstateerde sterke verontreiniging met lood (grondmengmonster: MMG01).

Deellocatie K09: te verwijderen dam en/of duikers (circa 50 m²)

De puinhoudende kleilaag (grondmengmonster: MK09-02) is licht verontreinigd met minerale olie, PAK en PCB. De indicatie van de verwachte kwaliteitsklasse is Industrie. De baksteenhoudende kleilaag (grondmengmonster: MMK09-4-1) is licht verontreinigd met kobalt en PAK. De indicatie van de verwachte kwaliteitsklasse is Achtergrondwaarde. In de dam is geen asbest aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er in het kader van de herontwikkeling van het terrein géén reden voor een nader onderzoek.

4.6.2 **Onderzoek IDDS**

In februari 2015 is door IDDS een betreffende een historisch onderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd naar de 5 percelen aan de Noord IJsseldijk. Onderstaand de kadastrale nummers en ligging per locatie:

- Perceel 1: sectie G, nummer 946 (naast Noord IJsseldijk nummer 16);
- Perceel 2: sectie G, nummer 4467 (naast Noord IJsseldijk nummer 16A);
- Percelen 3 en 4: sectie G, nummer 1154 (naast Noord IJsseldijk nummer 26A linkerkant);
- Perceel 5: sectie G, nummer 4187 (naast Noord IJsseldijk nummer 26A rechterkant).

Huidig en historisch gebruik

De locaties kennen momenteel, alsmede in het directe verleden een gebruik als weiland. De locaties zijn gelegen in het buitengebied ten noorden van Gemeente IJsselstein. In de nabije omgeving van de locaties zijn weilanden, agrarische bedrijven, watergangen en de openbare weg aanwezig.

HISTORISCHE INFORMATIE

Op 15 januari 2015 is de Omgevingsdienst regio Utrecht geraadpleegd inzake het historische gebruik van de onderzoekslocatie en de omliggende percelen. Ter volledigheid is de verkregen historische informatie opgenomen in de bijlage. Voor het verkrijgen van de historische informatie zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- watwaswaar (www.watwaswaar.nl);
- Bodemloket (www.bodemloket.nl);
- Omgevingsdienst regio Utrecht.

Uit het historisch onderzoek blijkt het volgende:

Perceel 1: 946 (naast Noord IJsseldijk nummer 16)

Voormalige bedrijfsactiviteiten (HBB)

Bij de Omgevingsdienst zijn geen voormalige bedrijven op de locatie bekend. Wel staat in het HBB een vermelding van een bovengrondse olietank op nummer 14.

Bodemonderzoeken

Voor zover bekend bij de Omgevingsdienst zijn er op de locatie geen bodemonderzoeken bekend.

Wbb-gevallen

De locatie valt niet binnen een Wbb-locatie.

Ondergrondse tanks

Op de locatie is bij de Omgevingsdienst geen ondergrondse tank bekend. De gemeente beschikt over historische informatie over een tank op nummer 14 (i.k.v. actie tankslag). Verder is op nummer 16 een bovengrondse dieseltank (1200L) en een bovengrondse propaantank (1.500 L) bekend.

Gedempte sloten

Voor zover bekend bij de Omgevingsdienst zijn er op de locatie geen (sloot)dempingen aanwezig.

Huidige bedrijven

Bij de Omgevingsdienst zijn geen huidige bedrijven op de locatie bekend (anti-kraak bewoning).

Perceel 2: 4467 (naast Noord IJsseldijk nummer 16A)

Voormalige bedrijfsactiviteiten (HBB)

Bij de Omgevingsdienst zijn geen voormalige bedrijven op de locatie bekend.

Wel staat in het HBB een vermelding van een bovengrondse dieseltank op nummer 16A op naam van J.L.M. Heijdra.

Bodemonderzoeken

Bij de Omgevingsdienst is op de locatie een bodemonderzoek bekend.

- *Verkenkend onderzoek, Tukkers, WOE/CD99/1871/17321, d.d. 8-9-1999*

Onderzoeksresultaten:

Bovengrond: licht verontreinigd met zware metalen;

Ondergrond: licht verontreinigd met zware metalen;

Grondwater: licht verontreinigd met zware metalen.

Wbb-gevallen

De locatie valt niet binnen een Wbb-locatie.

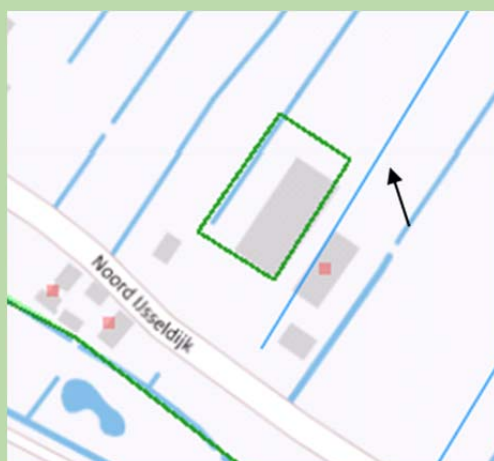
Ondergrondse tanks

Op de locatie is bij de Omgevingsdienst geen ondergrondse tank bekend.

Gedempte sloten

Voor zover bekend bij de Omgevingsdienst zijn er op de locatie geen (sloot)dempingen aanwezig.

Ten oosten van nummer 16a loopt wel een gedempte sloot (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding. Perceel 3

Huidige bedrijven

Op nummer 16a is een agrarisch bedrijf bekend (J.M.L. Heijdra).

Blok 3 en 4: 1154 (naast Noord IJsseldijk nummer 26A linkerkant)

Voormalige bedrijfsactiviteiten (HBB)

Bij de Omgevingsdienst zijn geen voormalige bedrijven op de locatie bekend.

Bodemonderzoeken

Voor zover bekend bij de Omgevingsdienst zijn op de locatie geen bodemonderzoeken bekend.

Wbb-gevallen

De locatie valt niet binnen een Wbb-locatie.

Ondergrondse tanks

Op de locatie is bij de Omgevingsdienst geen ondergrondse tank bekend. Op nummer 26a is een bovengrondse propaantank (2.500 L) bekend.

Gedempte sloten

Voor zover bekend bij de Omgevingsdienst zijn op de locatie geen (sloot)dempingen aanwezig. Ten zuidoosten van nummer de bouwvlakken loopt wel een gedempte sloot (zie onderstaande afbeelding).

Huidige bedrijven

Op nummer 26a is een agrarisch bedrijf bekend (A. Baas en F. van der Spek).



Afbeelding. Perceel 4 en perceel 5

Blok 5: 4187 (naast Noord IJsseldijk nummer 26A rechterkant)

Voormalige bedrijfsactiviteiten (HBB)

Bij de Omgevingsdienst zijn geen voormalige bedrijven op de locatie bekend.

Bodemonderzoeken

Voor zover bekend bij de Omgevingsdienst zijn er op de locatie geen bodemonderzoeken bekend.

Wbb-gevallen

De locatie valt niet binnen een Wbb-locatie. Ten zuiden van de locatie is wel een Wbb-geval bekend (zie rode contour op onderstaande afbeelding). Dit betreft een stort locatie, welke gedeeltelijk gesaneerd is.

Ondergrondse tanks

Op de locatie is bij de Omgevingsdienst geen ondergrondse tank bekend.

Gedempte sloten

Voor zover bekend bij de Omgevingsdienst zijn er op de locatie geen (sloot)dempingen aanwezig.

Huidige bedrijven

Op nummer 26a is een agrarisch bedrijf bekend (A. Baas en F. van der Spek).

Luchtfoto's onderzoekslocatie en omliggende percelen

Van het gebied zijn diverse luchtfoto's bestudeerd. Op alle foto's zijn geen bijzonderheden waargenomen die kunnen leiden tot het veroorzaken van een bodemverontreiniging.

Bodemkwaliteitskaart

Gemeente IJsselstein beschikt over een goedgekeurde bodemkwaliteitskaart. De onderzoekslocatie is gelegen in de zone IJsselstein: Buitengebied. Uit de gegevens blijkt dat de bodemfunctie in betreffend gebied "overig" betreft. In betreffend gebied kunnen licht verhoogde gehalten zware metalen, PAK en minerale olie voorkomen.

Conclusies en advies

Voor bodem is onderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd, waarbij vanuit milieukundig opzicht eventuele belemmeringen voor het herzien van de bestemmingen onderzocht zijn. Uit de verzamelde historische gegevens kan worden afgeleid dat, op en in de nabijheid van het onderzoeksterrein, geen aandachtspunten aanwezig zijn met betrekking tot het veroorzaken van een mogelijke bodemverontreiniging (grond en grondwater).

In het onderzoek is door IDDS geadviseerd om de betreffende rapportage voor te leggen aan het bevoegd gezag, aangezien voornoemde instantie haar eindoordeel geeft omtrent de onderzoeksresultaten en geformuleerde conclusies. Tevens is aangegeven dat indien een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) wordt aangevraagd, een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren conform de NEN5740 voor een onverdachte locatie.

Beoordeling door ODRU

In de beoordeling door ODRU wordt aangegeven dat zij de hierboven beschreven conclusie als onvolledig beschouwen. ODRU is van mening dat geen van de bouwblokken voldoende is onderzocht, en dat er binnen de contouren van de bouwblokken een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moet worden conform de NEN 5740, waarbij rekening gehouden moet worden met de resultaten van de eerder uitgevoerde onderzoeken in de nabijheid. ODRU adviseert om het bestemmingsplan pas vast te stellen als de Omgevingsdienst de verkennende bodemonderzoeken beoordeeld heeft en hieruit is gebleken dat de bodem geschikt is voor de beoogde woonbestemmingen. Voor bouwblok 2 (deel van erf van IJsseldijk 16A) kan overwogen worden om het verkennend bodemonderzoek pas uit te voeren als de opstal gesloopt is.

4.7 Archeologie

Archeologische Monumentenkaart (AMK) provincie Utrecht

Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de provincie zijn opgenomen de terreinen waarvan is vastgesteld dat er archeologische sporen/resten aanwezig zijn. Deze archeologische terreinen zijn geklasseerd in 'zeer hoge waarde', 'hoge waarde' en 'van waarde'. Het genoemde kaartmateriaal geeft echter een globaal beeld en is ongeschikt voor het maken van gemeentelijke afwegingen bij ruimtelijke ontwikkeling. Reeds verstoorde terreinen of onderzochte of opgegraven terreinen/vindplaatsen binnen de gemeente zijn op genoemde kaarten niet aangegeven. Om de gemeentelijke rol als beslissend bestuursorgaan (bevoegd gezag) adequaat te kunnen vervullen heeft de gemeente IJsselstein een archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgesteld die een realistisch beeld geeft van de kansrijke zones waarop het gemeentelijk archeologiebeleid kan worden ingericht. Op de archeologische beleidskaart wordt deze vervolgens vertaald naar planologische maatregelen, ofwel de archeologische voorwaarden die de gemeente stelt aan de omgang met het bodemarchief.

Archeologisch beleid uit de PRS en PRV

In de nieuwe structuurvisie staat een aantal gebieden binnen het plangebied aangeduid als 'CHS – archeologie'. Het beleid van de Provincie richt zich op het bevorderen van duurzaam behoud en beheer van de archeologische resten in de bodem ('in situ'). Het archeologisch erfgoed is een belangrijke bron van informatie over de

bewoningsgeschiedenis van onze Provincie. Het merendeel van dit erfgoed ligt onder de grond, is dus onzichtbaar en kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij ingrepen in de bodem worden gedaan. Moderne ingrepen als diepploegen, overbemesting en verlaging van het grondwaterpeil hebben een negatieve invloed op de kwaliteit van de archeologische resten.

Gemeentelijk beleid

In 2012 heeft de gemeente IJsselstein haar gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie geactualiseerd. Het doel van deze actualisatie is drieledig:

- ▶ Het actualiseren van de archeologische verwachtingszones op basis van het onderzoek dat sinds 2004 is uitgevoerd;
- ▶ De heroverweging van de beleidsregels ten aanzien van vrijstellingsnormen (oppervlaktegrens en dieptegrens), gebaseerd op voortschrijdend inzicht en de opgedane ervaringen met het bestaande beleid;
- ▶ Heroverweging van de toe te passen onderzoeksmethoden in gebieden waar al referentieonderzoeken hebben plaatsgevonden.

Het archeologisch beleid van de gemeente IJsselstein is opgenomen in de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, d.d. maart 2011. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een kaart van archeologische waarden en verwachtingen opgesteld. Binnen het gemeentelijke beleid worden 3 verschillende Archeologische waardes onderscheiden. Ten eerste zijn er de AMK terreinen met planologische bescherming (zie onderstaande tekst), de archeologische AMK terreinen zonder bescherming en de waardevolle kades en dijken. Voorts kunnen er vier archeologische verwachtingszones worden onderscheiden:

- ▶ zone met hoge archeologische verwachting binnenstad;
- ▶ zone hoge archeologische verwachting buitengebied;
- ▶ zone met middelhoge archeologische verwachting;
- ▶ zone met lage archeologische verwachting.

Iedere archeologische verwachtingszone heeft een eigen handleiding over hoe om te gaan met nieuwe ontwikkelingen. Deze zijn beschreven in het archeologisch beleidsdocument van de gemeente.

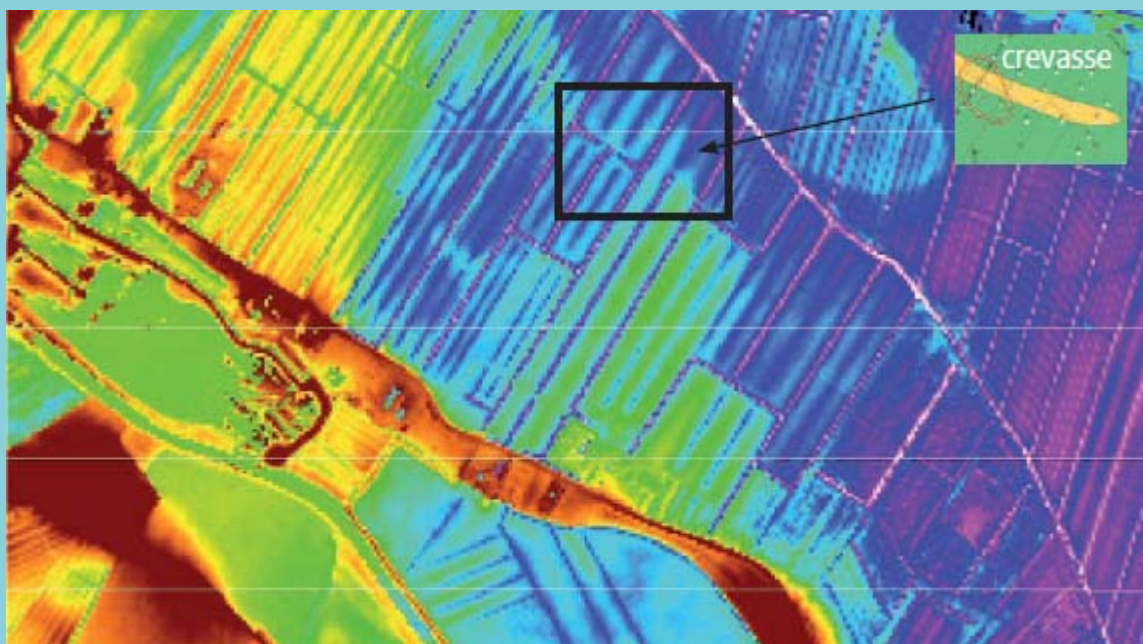
Op de archeologische verwachtingskaart (Zie figuur) van de gemeente IJsselstein is het plangebied grotendeels als komgebied met een lage archeologische verwachting aangegeven. Langs de Noord IJsseldijk ligt een strook met relatief hoog gelegen gebied geschikt voor bewoning vanaf de Middeleeuwen. In deze gebieden zijn de archeologische verwachtingen middelhoog. Tot slot is er een "crevasse" te onderscheiden in het plangebied (zie figuur 4). Dit is een ondiep gelegen, goed geconserveerde stroomgordel met resten uit het Neolithicum of recenter.

In 2000 heeft RAAP een aanvullende archeologische inventarisatie uitgevoerd. Dit onderzoek bestond uit een bureau-onderzoek (verzamenen bekende informatie) en aanvullend veldonderzoek. In het huidige plangebied zijn geen nieuwe archeologische vindplaatsen aangetroffen. Ter plaatse van de crevasse zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op een archeologische vindplaats, mogelijk een grafveld. Een visualiserende of conserverende inrichting wordt aanbevolen.



	Archeologische verwachting	Ouderdom en diepte-ligging van de sporen	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud
	Komgebieden, afgegraven uiterwaarden of anderszins verstoorte gebieden	Laag	Geen	Geen
	Oude diepgelegen stroomgordels met sporen uit het Neolithicum	Middelhoog	Resten uit het Neolithicum op rivierafzettingen dieper dan -1,5 m NAP	Behoud in huidige staat van eventuele resten
	Afgegraven ondiepgelegen stroomgordels met resten uit het Neolithicum of recenter	Middelhoog	Resten uit het Neolithicum, Bronstijd, IJzertijd en/of de Romeinse tijd op rivier-afzettingen ondieper dan -1,5 m NAP	Behoud in huidige staat van eventuele resten
	Ondiepgelegen stroomgordels met sporen uit het Neolithicum of recenter zonder directe aanwijzingen voor archeologische resten	Middelhoog	Resten uit het Neolithicum, Bronstijd, IJzertijd en/of de Romeinse tijd op rivier-afzettingen ondieper dan -1,5 m NAP	Behoud in huidige staat van eventuele resten
	Niet afgegraven uiterwaarden van de Hollandse IJssel	Middelhoog	Resten uit de Middeleeuwen en / of Nieuwe tijd direct onder de bouwvoor	Behoud in huidige staat van eventuele resten
	Relatief hooggelegen gebieden geschikt voor bewoning in de Middeleeuwen zonder direct aanwijzingen voor bewoning	Middelhoog	Resten uit de Middeleeuwen en / of Nieuwe tijd direct onder de bouwvoor	Behoud in huidige staat van eventuele resten
	Wegen, bebouwing en mogelijke resten van een oortoom uit de Nieuwe Tijd	Middelhoog	Resten uit de Nieuwe Tijd direct onder de bouwvoor	Behoud in huidige staat van eventuele resten
	Relatief hoog gelegen gebieden geschikt voor bewoning vanaf de Middeleeuwen met directe aanwijzingen voor archeologische resten; door recente bouw verstoord	Middelhoog	Resten uit de Middeleeuwen direct onder de bouwvoor	Behoud in huidige staat van eventuele resten
	Ondiepgelegen goed geconserveerde stroomgordels met resten uit het Neolithicum of recenter	Hoog	Resten uit het Neolithicum, Bronstijd, IJzertijd en/of de Romeinsetijd op rivierafzettingen ondieper dan -1,5 m NAP	Behoud in huidige staat van eventuele resten

Afbeelding. Archeologische verwachtingen kaart gemeente IJsselstreek + Legenda. (Bron Raap, 2000)



Afbeelding. Hoogtekaart van het plangebied

Bureauonderzoek en PVA voor een Inventariserend Veldonderzoek

De bouwblokken liggen in een gebied waar een gemeentelijk archeologisch beleid is vastgesteld. Op grond van dit beleid valt het plangebied in de zone met hoge archeologische verwachting. Bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm –mv dient de initiatiefnemer een rapport te overleggen waarin naar oordeel van de bevoegde overheid de archeologische waarde van het plangebied voldoende is vastgesteld.

In het kader van dit proces, zijn er twee archeologische rapporten relevant, namelijk een onderzoek door ADC voor de 5 percelen en een onderzoek door RAAP voor het IJsselbos-west, waartoe het kavel ten noorden van de boerderij IJsselhoef behoort.

- ADC ArcheoProjecten een Bureauonderzoek en Plan van Aanpak voor een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een /karterend booronderzoek, januari 2015.
- RAAP, IJsselbos-west in IJsselstein, gemeente IJsselstein; archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (verkennende en deels karterende fase), december 2014

Resultaten onderzoek ADC ArcheoProjecten

In het verleden zijn voor de bouwblokken reeds diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd in verschillende fasen van de AMZ-cyclus: bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek en proefsleuvenonderzoek. Daarom is het rapport niet te beschouwen als een “standaard” bureauonderzoek, maar als samenvattend document van alle tot nu toe uitgevoerde onderzoeken in het plangebied, waarbij in de conclusie zal worden uiteengezet of, en zo ja, waar, welk soort archeologisch onderzoek nog noodzakelijk is.

In het plangebied zijn nog geen concrete ingrepen gepland. Wel dienen de vijf bouwblokken een woonbestemming te krijgen. Dit betekent dat op elk bouwblok 1 woonhuis zal worden gerealiseerd. De consequentie van de

voorgenomen ingreep kan zijn dat eventuele aanwezige waardevolle archeologische resten in de ondergrond mogelijk worden aangetast.

Voor het bouwblok 1 wordt een karterend booronderzoek aanbevolen als geschikte onderzoeksmethode. Volgens de Leidraad Karterend booronderzoek¹² zouden hiermee nederzettingen uit de periode Middeleeuwen – Nieuwe tijd mét archeologische (vondst)laag in kaart kunnen worden gebracht. Hiertoe dienen boringen te worden verricht met een Edelmanboor met een diameter van 7 cm of met een gutsboor met een diameter van 3 cm in een 20x25m boorgrid tot een diepte van ca. 1,50 m –mv. Door middel van versnijden/verbrossen wordt het opgeboorde materiaal onderzocht op de aanwezigheid van eventuele archeologische indicatoren.

Omdat bouwblok 2 evenals bouwblok 1 volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart langs een ontginningsas ligt, en de laatmiddeleeuwse aardewerkvondst het vermoeden van een vindplaats uit deze periode in stand houdt, dient in bouwblok eveneens een karterend booronderzoek uitgevoerd te worden om eventuele nederzettingen uit de periode Middeleeuwen – Nieuwe tijd mét archeologische (vondst)laag in kaart te kunnen brengen.

De gronden van de bouwblokken 3, 4 en 5 zijn weliswaar tot een diepte van 1 m –mv vrijgegeven, maar er bestaat ter plaatse dieper dan 1 m –mv een zeer kleine kans op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Ter plaatse van bouwblokken 3, 4 en 5 is dus voldoende archeologisch onderzoek verricht.

Conclusie: In 2015 is een verificatie van het onderzoek uit 2000 uitgevoerd. Daarbij is met name het bureau-onderzoek geactualiseerd. In het Plan van Aanpak (PvA) staat onder meer de strategie van het booronderzoek omschreven, welke door de ODRU is getoetst. In het rapport wordt aangegeven dat er reeds veel archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Op basis daarvan zijn drie van de vijf bouwblokken vrij gegeven. Deze vrijgave van bouwblokken 3, 4 en 5 is eveneens door de ODRU getoetst, zodat het booronderzoek beperkt kan blijven tot bouwblokken 1 en 2.

Resultaten onderzoek

In 2014 is een verificatie van het onderzoek uit 2000 uitgevoerd. Daarbij is met name het bureau-onderzoek geactualiseerd. Opvolgend is er een veldonderzoek uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen is geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen geen archeologische resten worden verstoord, mits ter plaatse van de crevasse geen graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden. De crevasse valt buiten het plangebied van deze herziening.

Op grond van de onderzoeksresultaten kan de gespecificeerde archeologische verwachting als volgt worden aangescherpt:

- De hoge archeologische verwachting op huisplaatsen uit de periode late Middeleeuwen -Nieuwe tijd kan in het plangebied worden bijgesteld naar laag. Er is geen archeologische laag aangetoond die een huisplaats binnen het plangebied doet vermoeden.
- In het komgebied zijn geen potentieel archeologische niveaus aanwezig (dekzand-, crevasse of oeverafzettingen). De lage archeologische verwachting kan dus worden gehandhaafd.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden in het komgebied onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de

desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Beoordeling ODRU

Archeologisch bureauonderzoek: voor het plangebied is reeds een archeologisch bureauonderzoek opgesteld. Uit het bureauonderzoek blijkt dat bouwblokken 3, 4 en 5 in een eerder stadium reeds voldoende zijn onderzocht. Ten aanzien van bouwblokken 1 en 2 heeft tot op heden nog niet of in onvoldoende mate veldonderzoek plaatsgevonden. Hier dient een Inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek plaats te vinden, teneinde voldoende inzicht te krijgen in het al dan niet aanwezig zijn van archeologische vindplaatsen.

Archeologisch vooronderzoek: aangrenzend aan het huidige plangebied is reeds een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Het betreft hier de verkennende maar ook deels karterende vorm van onderzoek. De conceptrapportage is door ons beoordeeld. In het algemeen onderschrijven wij de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek, met hier en daar een nuance.

4.8 Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd bij het maken van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, beheersverordening of ruimtelijke onderbouwing rekening gehouden moet worden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken hiervan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn.

4.8.1 Cultuurhistorisch beleid

Monumentenwet 1988

De Monumentenwet regelt de aanwijzing van wettelijk beschermde archeologische monumenten, Vergunningverlening, vondstmeldingen, eigendom, opgravingen en een depot voor bodemvondsten. De wet verplicht vondsten van oudheidkundige betekenis te melden. Een terrein wordt alleen dan als rijksmonument in de zin van de Monumentenwet aangewezen als het uit oogpunt van (inter)nationale geschiedenis bijzonder belangrijk of representatief is. De beschrijving van het monument in het aanwijzingsbesluit bepaalt wat onder de bescherming valt.

Visie Erfgoed en Ruimte en Monumentenzorg

In 2009 is door het rijk een nieuwe visie op de monumentenzorg geformuleerd genaamd Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Eén van de pijlers in deze visie is het belang laten meewegen in de ruimtelijke ordening. Hierbij zal een verschuiving plaatsvinden van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. In het verlengde van deze pijler is een ander doel in de visie geformuleerd, namelijk het opstellen van een visie op erfgoed. De visie, Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Utrecht

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) is beschreven in de cultuurhistorische atlas *Tastbare Tijd* van de provincie Utrecht. Dit document brengt de waardevolle structuren in de provincie in kaart. De afzonderlijke monumenten, landschapselementen en archeologische monumenten zijn in beeld gebracht. De CHS is ruimtelijk verankerd in het Streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht. Deze is niet in strijd met het bestemmingsplan. In het ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening staat een gedeelte van het plangebied aangeduid als '*CHS Agrarisch cultuurlandschap*' en CHS behoren gedeelten van het landschap tot de '*CHS – archeologie*'.

Als toelichting bij '*CHS - agrarische landschappen*' staat het volgende vermeld: Het agrarisch cultuurlandschap waarop wij onze focus leggen ligt in het landelijk gebied van het Groene Hart. Vanwege de historisch kenmerkende gebouwen, structuren, bebouwingslinten, landschappen en verkavelingspatronen, vinden wij het belangrijk dat cultuurhistorische waarden bij de planontwikkeling een rol spelen.

Op basis van gaafheid en representativiteit van de verkavelingsstructuur en op basis van de samenhang van de agrarische patronen en de bebouwingslinten zijn vijf gebieden geselecteerd waar specifieke aandacht wordt gevraagd voor de cultuurhistorische waarden, waaronder de Lopikerwaard. Dit gebied maakt door diverse kleinschalige ontwikkelingen een geleidelijke transformatie door, die uiteindelijk grote gevolgen kan hebben voor het aanzien. Daarom verdienen de cultuurhistorische waarden van deze agrarische cultuurlandschappen aandacht in ruimtelijke plannen. Het gaat bijvoorbeeld om natuurontwikkeling, veranderende kernranden, functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen en percelen, en agrarische schaalvergroting.

Beleidsuitgangspunten Provinciaal beleid op het gebied van landschap en cultuurhistorie:

Artikel 2.8: **Cultuurhistorische waarden:** hiertoe behoren onder meer het 'agrarisch cultuurlandschap'. Hierbinnen geldt 'behoud door ontwikkeling'. Ontwikkelingen zijn toegestaan mits de waarden worden behouden of versterkt. CHW wordt gevormd door ontginningsstructuur en –richting, structuur en maatvoering van boerderijlinten en waterbeheersingssysteem.

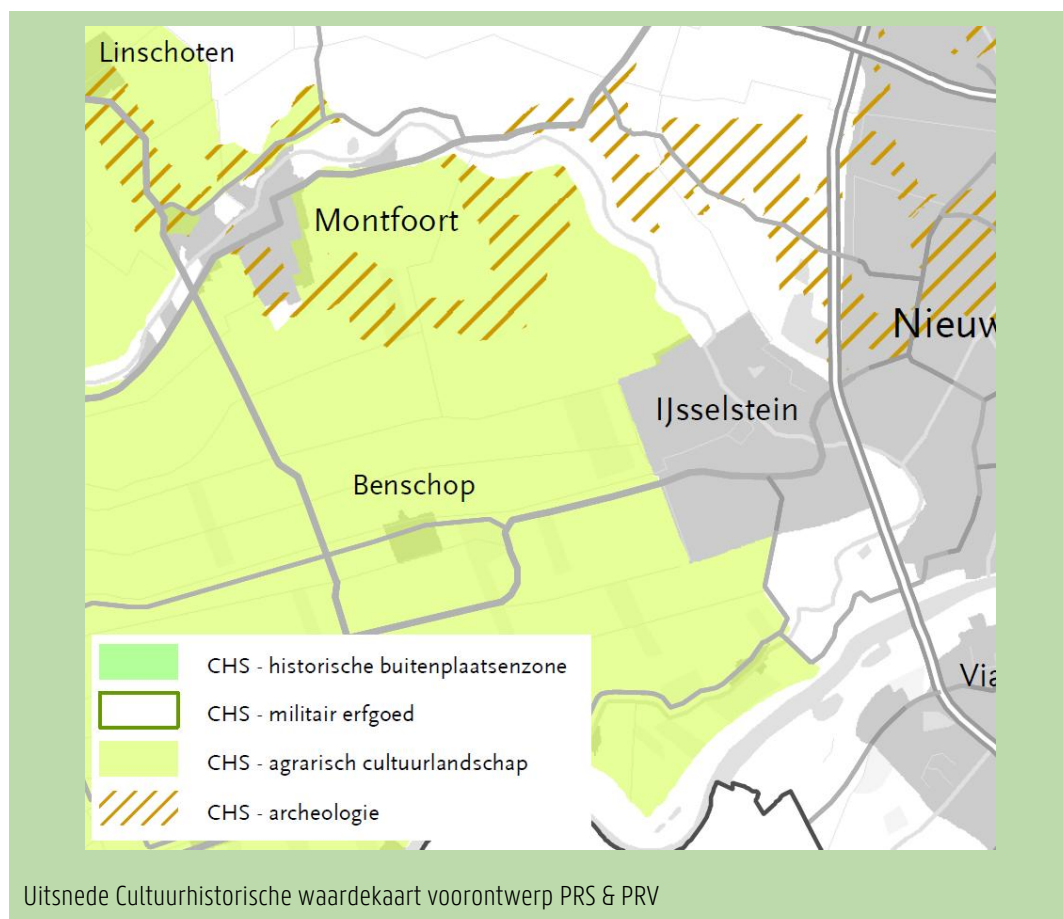
Kwaliteitsgidsen Utrechtse Landschappen – Groene Hart

In de kwaliteitsgids Utrechtse landschappen vult de Provincie Utrecht het begrip landschapskwaliteit in. Het buitengebied van IJsselstein valt binnen het Groene Hart, wat een van de zes gebiedskaternen is binnen de kwaliteitsgids. Het nationaal Landschap Groene Hart bestaat uit drie met elkaar samenhangende deelgebieden, met elk hun eigen kernkwaliteiten:

- ▶ Hollands-Utrechts veenweidegebied:
 - grote mate van openheid;
 - veenweidekarakter;
 - strokenverkaveling met hoog percentage water-land.
- ▶ de waarden (Alblasserwaard, Krimpenerwaard, Lopikerwaard):
 - grote mate van openheid;
 - verkavelingspatroon;
 - groen karakter door beplante dijken en kaden.
- ▶ de plassen (met name Vinkeveense, Loosdrechtse, Nieuwkoopse en Reeuwijkse plassen):
 - besloten oeverwal met veel buitenplaatsen;
 - open veenplassen;

- veenweidekarakter.

Het plangebied behoort tot het deelgebied Waard. Het open weidelandschap van de waard heeft een uitgesproken lengterichting door lange bebouwingslinten en parallel lopende, beplante achterkaden. De strokenverkaveling staat haaks op de linten. de linten kennen onderling een aanzienlijke diversiteit, van open tot zeer besloten, met zowel lange rechtstanden als slingerende stukken en een grote variatie tussen de profielen. de overal aanwezige weilanden verlenen rust en stilte aan het landschap".



Het Groene Hart bestaat uit twee families van landschappen, de 'zones' en de 'velden', die elk een fundamenteel andere structuur hebben. De natte laaggelegen grote open ruimten van de 'velden' stralen rust en stilte uit. De hoger gelegen kleinschalige en meer besloten 'zones' hebben juist een levendige en intieme sfeer. De volgende 5 thema's zijn te onderscheiden:

1. Strook: zone rond een meanderende rivier, verschillend van breedte, met geleidelijke overgangen naar de omgeving;
2. Landgebruik: afwisseling van gras en landgebruik met opgaande begroeiing (akkers, bosjes, boomgaarden) in blok- en strokenverkaveling;
3. Bebouwing: bebouwing geconcentreerd in dorpen, met enige bebouwing langs de uitlopende wegen;
4. Infrastructuur: rivier met slingerende wegen vormt oude ruggengraat, moderne, grootschalige infrastructuur ligt op enige afstand parallel aan rivier;
5. Herkenningpunten: historische gebouwen zoals kastelen, buitenplaatsen, kerken en molens.

Daarnaast ligt het plangebied voor een groot gedeelte in het type zone oude stroomrug: een brede zone rond een meanderende rivier, met een mozaïek van landgebruik, veel opgaand groen, dorpen langs de rivier en open linten langs slingerende wegen. De zone heeft van oorsprong aan weerszijden een geleidelijke overgang naar het omliggende open landschap, blokverkaveling met akkers, weiden, bosschages en boomgaarden gaan geleidelijk over in strokenverkaveling met grasland, nieuwe grootschalige infrastructuur ligt op enige afstand parallel aan de oude rivier en maakt van de oorspronkelijk geleidelijke overgang een scherpe grens.

Handboek groene bebouwingslinten in de Utrechtse waarden

De groene lintbebouwing is een van de bijzondere eigenschappen van de Utrechtse Waarden. Het handboek groene bebouwingslinten in de Utrechtse Waarden is zowel een inspiratiebron als een naslagwerk voor alle mensen die geïnteresseerd zijn in lintbebouwing en met name voor de bewoners van de Utrechtse Waarden. Er bestaan twee delen van het boek. In het eerste boek staat de beeldkwaliteit en ontwikkeling van linten en erven centraal. In boek twee worden de steekeigen, cultuurhistorische bebouwingselementen en erfinrichtingen beschreven.

4.8.2 Plangebied

Het gehele buitengebied van IJsselstein is gelegen in het nationale Landschap het Groene Hart. Het Groen Hart is van landschappelijke en cultuurhistorische waarde voor het plangebied. In de PRS is rekening gehouden met deze waarde en derhalve is het groene hart als provinciaal belang opgenomen. Het beleid van de provincie is hieronder kort toegelicht. De kernkwaliteiten van het Groene Hart worden beschreven in de kwaliteitsgidsen Utrechtse Landschappen.

Het plangebied bestaat uit in totaal vijf bouwkvavels, die worden ingepast in de huidige lintbebouwing langs de Noord-IJsseldijk. De verschillende bouwkvavels liggen niet in elkaars nabijheid, en binnen de plangrenzen is geen waardevolle bebouwing, beplanting of andere landschappelijke elementen aanwezig. Alleen in de nabijheid van perceel 1 bevindt zich de uit 1610 daterende IJsselhof (Noord IJsseldijk 14). De boerderij heeft een T-plattegrond met een stal achter het woonhuis die aan één zijde iets is uitgebouwd. Het woongedeelte staat dwars op de stal en de ingang bevindt zich opzij. Een verdere inventarisatie naar waardevolle en waardevaste elementen binnen het plangebied en de directe omgeving is derhalve niet zinvol.

4.9 *Flora en Fauna*

Door VanderMolen Groenconsult is in januari 2015 een quickscan flora en fauna uitgevoerd naar de 5 kvavels aan de Noord IJsseldijk. Middels een veldbezoek zijn de planlocaties onderzocht op het voorkomen van beschermde soorten. Die zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. Indien bomen en struiken buiten de broedperiode van vogels worden geveld en indien de start van de woningbouwactiviteiten plaatsvindt buiten deze broedperiode, heeft hiervoor geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Als broedseizoen wordt in het algemeen de periode van 15 maart tot 15 juli aangehouden. Ook indien buiten deze periode een broedgeval wordt aangetroffen, is sprake van broedseizoen en mag deze broedende vogel niet worden verstoord. Het verkrijgen van een ontheffing voor broedende vogels is niet mogelijk.

Conclusie:

Nader onderzoek is niet aan de orde en er heeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. De locaties van de voorgenomen ingrepen liggen buiten en grenzen aan de EHS. Daarom is volgens de EHS-wijzer geen 'Nee, tenzij-onderzoek' nodig. Voor ontwikkelingen in de nabijheid van de EHS dient voorkomen te

worden dat deze een negatieve invloed hebben op het functioneren van de EHS. Vanwege de verdrogingsgevoeligheid van het EHS-gebied mogen geen activiteiten plaatsvinden die verlaging van de grondwaterstand tot gevolg hebben. Realisatie en aanwezigheid van de nieuwe woningen heeft geen negatieve invloed op de natuurwaarden van het EHS-gebied.

4.10 **Waterhuishouding**

Waterschapsbeleid 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. Het waterschap streeft hierin de volgende doelen na:

- het realiseren van verhoogde veiligheid van de primaire waterkeringen, en daaraan gekoppeld een extra veiligheidsopgave voor nieuwe stedelijke ontwikkeling;
- duurzaam stedelijk waterbeheer door het robuuster en duurzamer maken van de bestaande watersystemen en het streven naar een hoog kwaliteitsniveau in nieuw te ontwikkelen gebieden;
- water kwaliteit en grondwaterkwaliteit kwalitatief hooghouden;
- natuurvriendelijke inrichting en onderhoud van het werkveld van het waterschap Ruimtelijke ontwikkeling.

Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste voorwaarde: 'het stand-still beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Oppervlaktewater

Binnen de grenzen van de percelen bevindt zich geen oppervlaktewater. Vanwege de beoogde ontwikkelingen van woningbouw vindt derhalve toename aan verharding plaats. Wanneer een ruimtelijk plan meer dan 1.000 m² toename aan verharding mogelijk maakt is een Watervergunning nodig. Hiertoe zal moeten worden bepaald hoe deze toename gecompenseerd wordt.

Omdat de percelen middels één ruimtelijke plan mogelijk worden gemaakt, dient in principe gesteld te worden dat de aanvraag van een Watervergunning benodigd is. Dit vanwege dat de toename meer dan 1.000 m² zal bedragen. Echter, per perceel zal de toename aan verharding niet meer dan 500 m² zijn.

Geadviseerd wordt om met het bevoegd gezag in overleg te treden om te bepalen of de aanvraag van een Watervergunning benodigd is voor onderhavig plan.

Veiligheid - bouwen binnen kernzone

Langs de Hollandse IJssel ligt een regionale waterkering, bestaande uit een waterstaatswerkzone en een beschermingszone. De nieuw te bouwen woningen worden mogelijk geprojecteerd in de waterstaatswerkzone

(bestemming Waterstaat – Waterkering). Binnen deze waterstaatswerkzone van 12 meter breed (gemeten vanuit de damwand) mag niet worden gebouwd zonder toestemming van de waterbeheerder.

Veiligheid - 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.

Riolering

De woningen worden aangesloten op de bestaande riolering.

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.

Conclusie

Deze waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de waterbeheerder.

4.11 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Het aspect kabels en leidingen zal daarom ook geen belemmering opleveren voor de verdere procedure van deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie:

Het aspect kabels en leidingen vormt geen planologische belemmering.

hoofdstuk 5 ***Uitvoerbaarheid***

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen, bouwplan is voorgenomen. In deze partiële herziening wordt de vigerende bestemming van de 5 percelen gewijzigd naar wonen. De gronden zijn in eigendom van de Provincie Utrecht, en deze zullen na vaststelling worden verkocht als kavels. Er zullen derhalve voor de 5 percelen waarop deze partiële herziening betrekking heeft, geen voorbereidingskosten worden gemaakt in de zin van bijvoorbeeld bouwrijp maken.

In het convenant dat bestaat tussen de provincie Utrecht en de gemeente IJsselstein zijn afspraken gemaakt over onder meer de grondverwerving, het maken van een inrichtingsplan, het bepalen van de te slopen bedrijfsgebouwen, het vastleggen van compensatie met bouw kavels, het maken van het bestemmingsplan met bijbehorende procedures en de realisatie van het plangebied. De mogelijkheid om 5 woningen te mogen bouwen alsmede de daarmee samenhangende kosten en verantwoordelijkheden, zijn derhalve in het convenant geregeld. De mogelijkheid om 5 woningen te mogen aanbieden, is met een wro-zone wijzigingsgebied 3, planologisch ook al opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied noord en zuid. De uitvoering van het gebiedsplan is een verantwoordelijkheid van de provincie Utrecht, die eveneens eigenaar is van de grond.

Op basis van de afspraken die in het convenant zijn vastgelegd, zal er ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid een anterieure overeenkomst worden opgesteld tussen de gemeente IJsselstein en de Provincie Utrecht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1 Bro) met het bestuur van de betrokken gemeente en het waterschap en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Het genoemde overleg zal plaatsvinden aan de hand van de ontwerp partiële herziening. De eventuele inspraakreacties en zienswijzen zullen in dit hoofdstuk verwoord worden.

hoofdstuk 6 ***Juridische planbeschrijving***

6.1 Plansystematiek

In deze herziening wordt gestreefd naar de juridische verankering van de realisatie van 5 woningen op individuele percelen aan de Noord IJsseldijk. Omdat met het plan weliswaar de huidige bestemmingen worden herzien, zijn er nog geen concrete bouwplannen beschikbaar. De initiatiefnemer zal de betreffende percelen als bouwperceel verkopen, waarna elke individuele koper afzonderlijk een aanvraag voor een omgevingsvergunning zal indienen. De herziening is dan ook opgesteld als een globaal gedetailleerd plan. Er wordt namelijk voorzien in enige mate van flexibiliteit, zodat de kopers de nodige flexibiliteit verkrijgen tot realisatie.

Anderzijds is in dit bestemmingsplan rekening gehouden met de milieukundige en planologische (on-) mogelijkheden en zal het plan tevens rechtszekerheid bieden. De planregels corresponderen zoveel mogelijk met het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid.

De regels van het bestemmingsplan zijn als volgt opgebouwd. In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In het tweede hoofdstuk is de bestemmingsregeling gegeven die gelden voor het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot staat in hoofdstuk 4 de slotregel. In de onderstaande paragrafen wordt per artikel uiteen gezet wat de functie van het artikel is binnen de herziening.

6.2 Bestemmingsregeling

6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Recreatie - Dagrecreatie (artikel 3)

Op de gronden met deze bestemming zijn naast de recreatieve functie de daarbij behorende voorzieningen geregeld, zoals: speel- en ligweiden, picknicktafels en/of bankjes, parkeergelegenheid, wandel- en fietspaden.

Wonen (artikel 4)

Die delen van de 5 percelen die zich buiten de geluidscontour van 21 uit de rand van de weg bevinden, zijn bestemd tot "wonen". Per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan. Op de tot "wonen" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

Waarde – Archeologie - 3 (artikel 5)

De aanwezige archeologische waarden worden middels deze bestemmingen beschermd. In de archeologische dubbelbestemming zijn onder andere voorwaarden opgenomen wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Waterstaat – Waterkering (artikel 6)

De in het plangebied aanwezige waterkering wordt behalve door de keur van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, middels deze bestemming beschermd. Bouwen in de kernzone van de waterkering is niet toegestaan. Verder is geregeld, dat voordat over een omgevingsvergunning wordt beslist, eerst advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

Deze regel is opgenomen om te voorkomen, dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen voor het toestaan van een bouwplan, bij de toetsing van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Algemene bouwregels (artikel 8)

Hier zijn algemene regels gesteld voor bouwwerken, die niet bij de bouwregels in Hoofdstuk 2 zijn genoemd.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

Hier zijn algemene regels gesteld voor het (verboden) gebruik van gronden en wordt uitgelegd wat in ieder geval onder verboden gebruik wordt verstaan.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van de herziening met een algemene bevoegdheid mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

Overgangsrecht (artikel 11)

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 3.2.1 Bro. Dit artikel is, rekening houdend met de terminologie uit de Wabo, één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is dan wel planologisch mogelijk is, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Het tweede lid gaat in op het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

6.2.4 Hoofdstuk 4 slotregels

Slotregel (artikel 12)

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

Overzicht Bijlagen

- ▶ **Bijlage 1:**
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai
IDDS 10 februari 2015
- ▶ **Bijlage 2:**
Notitie Bedrijven en milieuzonering
Werknummer 1408G521
IDDS 08 mei 2015
- ▶ **Bijlage 3:**
Verkennd bodemonderzoek en verkennend- en nader onderzoek asbest in bodem/puin Noord IJsseldijk
14 te IJsselstein
Rapport 13033139
Status: eindrapportage
23 februari 2015
- ▶ **Bijlage 4:**
Rapport betreffende een historisch onderzoek conform NEN 5725 Noord IJsseldijk te IJsselstein
IDDS 12 februari 2015
Kenmerk 1408G521/DBI/rap1
- ▶ **Bijlage 5:**
Noord IJsseldijk, gemeente IJsselstein. Een Bureauonderzoek en Plan van Aanpak voor een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek.
ADC ArcheoProjecten
Projectcode 4160648
Januari 2015
- ▶ **Bijlage 6:**
IJsselbos-west in IJsselstein, gemeente IJsselstein; archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (verkennende en deels karterende fase)
RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.
december 2014
- ▶ **Bijlage 7:**
Quicksan flora en fauna. Vijf bouwblokken Noord IJsseldijk te IJsselstein
Van der Molen Groenconsult
Januari 2015
- ▶ **Bijlage 8:**
Notitie Water
IDDS 10 februari 2015

