

Ruimtelijke onderbouwing

Schapenstraat, naast nr. 6, IJsselstein

Juni 2015

Versie: ontwerp
2.2

RO24

info@ro24.nl
www.ro24.nl

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging locatie	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer	5
2. Gebieds- en projectbeschrijving	6
2.1. Ruimtelijke en functionele structuur	6
2.2. Bestaande situatie.....	7
2.3. Toekomstige situatie	9
3. Beleidskader	15
3.1. Rijksbeleid.....	15
3.2. Provinciaal beleid	17
3.3. Gemeentelijk beleid.....	17
4. Randvoorwaarden	19
4.1. Milieu.....	19
4.1.1. Bodem	19
4.1.2. Geluid	19
4.1.3. Luchtkwaliteit	21
4.1.4. Milieuzonering	21
4.1.5. Duurzaam bouwen	22
4.2. Externe veiligheid.....	22
4.3. Watertoets.....	24
4.4. Archeologie	25
4.5. Flora en fauna.....	27
5. Uitvoerbaarheid	28
5.1. Economische uitvoerbaarheid.....	28
5.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	28
5.3. Zienswijzenprocedure	28
6. Motivering	29

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

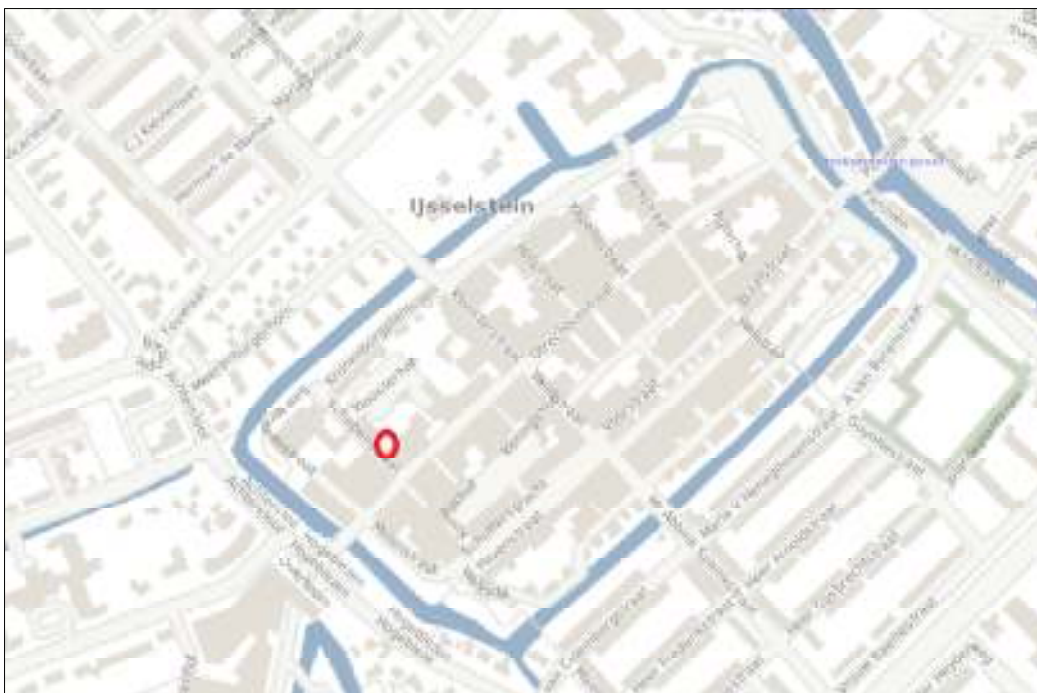
De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel Schapenstraat, naast nummer 6, in IJsselstein. Op het perceel bevindt zich nu een garagebox met schuur. Voor het overige is het perceel onbebouwd. De eigenaar van het perceel heeft het plan opgevat om hier een woning met atelierruimte te realiseren.

De gemeente IJsselstein is in principe bereid om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Het plan is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan.

De gemeente IJsselstein wil middels een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt deze mogelijkheid. Voorwaarde voor deze afwijking van het bestemmingsplan is dat het project is voorzien van een “goede ruimtelijke onderbouwing”. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel is van de omgevingsvergunning.

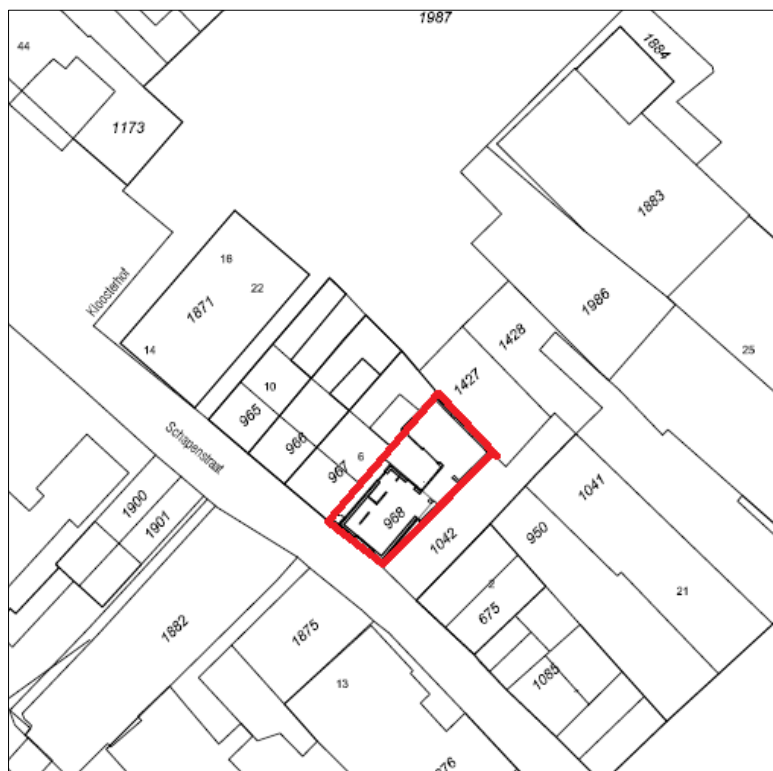
1.2. Ligging locatie

De locatie is gelegen aan de Schapenstraat in de historische binnenstad van IJsselstein. Onderstaande kaart geeft de ligging weer.



Figuur 1: Ligging projectlocatie

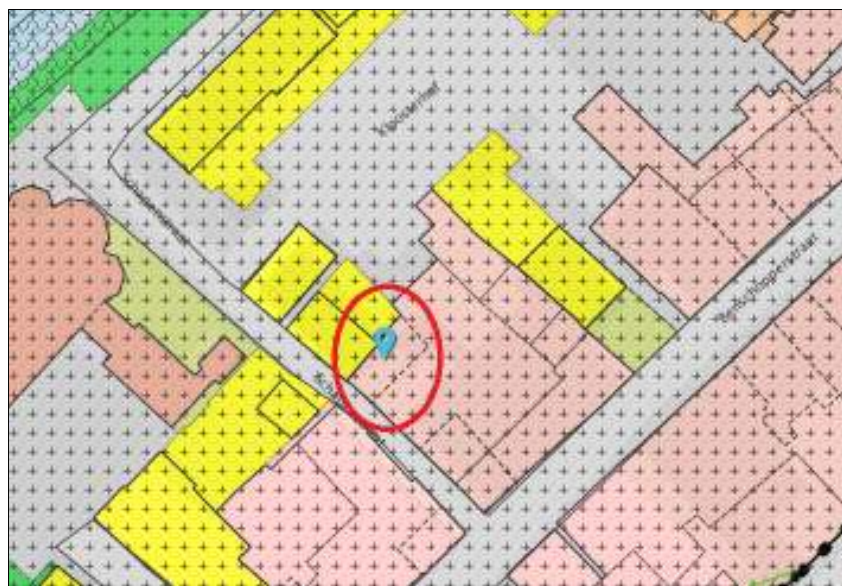
Het perceel is kadastraal bekend als gemeente IJsselstein, sectie F, nummer 968.



Figuur 2: kadastrale situatie

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Binnenstad". Dit bestemmingsplan is op 4 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad.



Figuur 3: Fragment plankaart bestemmingsplan "Binnenstad" (het plangebied is omcirkeld)

De projectlocatie heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming “centrum” met de aanduiding “opslag”. Ter plaatse is alleen bebouwing toegestaan ten behoeve van opslag. Hiermee is het voorliggende bouwplan –een woning - in strijd met het bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie van de projectlocatie. Hoofdstuk 3 gaat in op de belangrijkste beleidsaspecten. Achtereenvolgend wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op het bouwplan. Daarbij komen onder de relevante milieuaspecten aan de orde en wordt onder meer ingegaan op de onderdelen waterhuishouding, externe veiligheid, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 tenslotte vat het voorgaande samen.

2. Gebieds- en projectbeschrijving

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

De Schapenstraat ligt in de historische binnenstad van IJsselstein. De binnenstad is aangewezen als beschermd stadsgezicht.



Figuur 4: luchtfoto projectlocatie (bron: Google Earth)

De plattegrond van de historische kern van IJsselstein is bij benadering rechthoekig. Het stratenpatroon heeft een symmetrische opbouw met een middeleeuwse oorsprong. De bebouwing is vooral ontstaan in de lengterichting van de rechthoek, langs de Benschopperstraat, de Utrechtsestraat, de Kerkstraat en de IJsselstraat. De historische kern was aan alle zijden omgeven door stadsmuren en poorten. Deze zijn in de loop van de 19^e eeuw gesloopt.

De beperkte uitbreidingsmogelijkheden binnen de stadsgrachten heeft geleid tot een dicht bebouwd stedelijk gebied met smalle straatjes en steegjes. De percelen zijn er in het algemeen smal en diep en de panden staan direct aan de straat, zonder voortuin. De bebouwing is met uitzondering van enkele bijzondere gebouwen als de kerken, de molen en het stadhuis, kleinschalig van karakter.

Van oudsher heeft de historische binnenstad vier toegangen. De belangrijkste daarvan liggen op de korte zijden van de binnenstad, de IJsselpoort en de Benschopperpoort. De toegangen aan de lange zijden, Kasteellaan / Kloosterstraat en de Doelenstraat, verbinden

respectievelijk het Kasteelkwartier en Nieuwpoort met de binnenstad. Naast deze vier belangrijke toegangen zijn er nog enkele ondergeschikte toegangen voor voetgangers naar de binnenstad.

2.2 Bestaande situatie

De doorlopende straten die uitkwamen op de stadspoorten zijn de belangrijkste straten in de historische binnenstad. Tegenwoordig zijn hier de meeste centrumvoorzieningen te vinden. De winkels zijn grotendeels geconcentreerd aan de Benschopperstraat / Utrechtsestraat, maar ook in de andere straten in de binnenstad komen winkels voor. Het straatprofiel van de overige straten, die niet op de stadspoorten uitkomen, is in het algemeen smaller.

Eén van deze straten is de Schapenstraat, een rustige straat gelegen in de luwte van de Benschopperstraat. Het perceel rechts van nummer 6 is nooit volledig bebouwd geweest. Het zorgt voor een open ruimte in de bebouwing.



Bestaande situatie projectlocatie

De omliggende bebouwing is gevarieerd. Het belendende rijtje woningen (nummers 6 t/m 10) bestaat uit één bouwlaag met langskap. Aan de andere kant grenst het perceel aan nummer 2, een pand dat haaks op de straat is georiënteerd. Het pand op de hoek met de Kloosterhof is een stuk hoger en bestaat uit twee bouwlagen met kap.



Straatbeeld, belendende bebouwing

Ook aan de overkant van het perceel is het straatbeeld gevarieerd. Van een bebouwingswand is geen sprake. Een deel is onbebouwd en in gebruik als parkeerterrein. Aan het eind van de straat ligt de Sint-Nicolaasbasiliek.



Straatbeeld, zicht op de Sint-Nicolaasbasiliek

2.3. Toekomstige situatie

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt de nieuwbouw mogelijk van een woning. Deze woning wordt georiënteerd op de Schapenstraat. Het pand ligt in dezelfde rooilijn als de belendende bebouwing, met een “setback” in verband met de goot van nummer 6. Met de nieuwbouw wordt het “gat” aan deze zijde van de Schapenstraat gedicht. Deze invulling is qua schaal, massa en typologie passend binnen de structuur van de historische binnenstad.



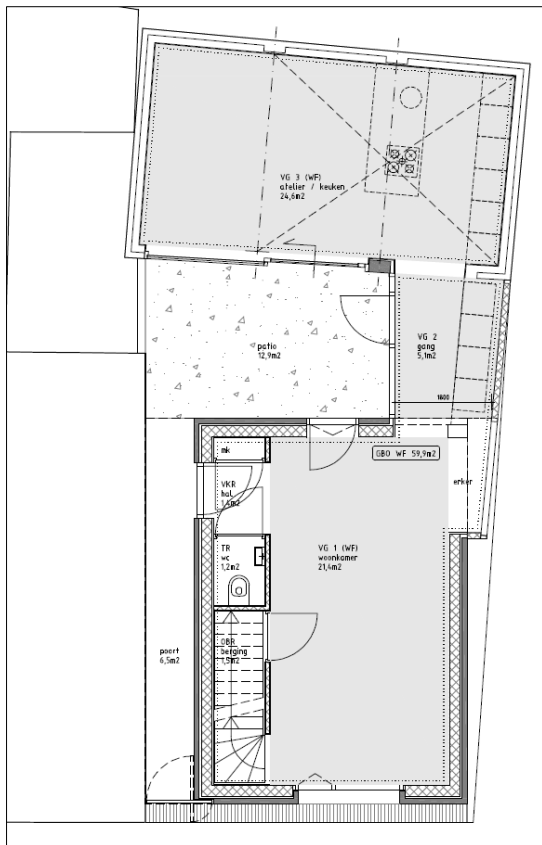
Straatbeeld toekomstige situatie



Impressie toekomstige situatie



Straatbeeld toekomstige situatie



Plattegrond toekomstige situatie

Welstand en beeldkwaliteit

De omgevingsvergunning wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. De welstandsnota van de gemeente IJsselstein is vastgesteld op 19 december 2013. Het nieuwe welstandsbeleid is gebiedsgericht en is vereenvoudigd ten opzichte van de vorige welstandsnota.

De Schapenstraat ligt in het Centrumgebied. De binnenstad van IJsselstein is van grote (cultuur)historische waarde en de aanwezige bebouwing kent een hoge mate van gaafheid.



Figuur 5: fragment plankkaart welstandsnota

De binnenstad van IJsselstein is beschermd. Door de gemeente IJsselstein is het beeldkwaliteitplan “Verbeterde Binnenstad” opgesteld. In dit beeldkwaliteitplan zijn de welstandscriteria voor de binnenstad opgenomen en worden van toepassing verklaard als welstandscriteria voor het centrumgebied. Indien een bouwplan zich aan de voorzijde van het pand/perceel bevindt, vindt de welstandstoets plaats door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

In paragraaf 3.2 van het beeldkwaliteitplan zijn algemene richtlijnen voor bebouwing omschreven:

3.2 Algemene richtlijnen voor bebouwing

Om de karakteristieken van de panden zoveel mogelijk te handhaven en te versterken dient bij aanbouwen, bijbouwen of wijzigingen aan de gevel de oorspronkelijke gevelopbouw van het pand weer te worden teruggebracht.

Nieuwe panden moeten aansluiten bij de maat, schaal, kleur en materialen van de bestaande historische panden in de binnenstad. Nieuwe interpretaties van de architectonische en typologische kenmerken zijn in incidentele gevallen toegestaan. De kenmerken van de panden zijn:

- de hoogte is zodanig dat de hiërarchie tussen straat en binnenterrein en tussen straten onderling niet verstoord wordt;
- het pand is de ruimtelijke eenheid zonder verticale tweedeling;
- de gevels zijn overwegend vlak;
- het pand heeft een overwegend verticale geleding;
- de voorgevel heeft een ingetogen expressie;
- de voorgevel is beëindigd door een markante kroonlijst, gevelbeëindiging of overstek;
- raamopeningen zijn ondergeschikt aan het gevelvlak;
- er komen geen uitkragende balkons of erkers voor;
- de voorgevels zijn overwegend opgetrokken uit een genuanceerde handvorm steen in de kleur roodbruin met een sprekende voeg afgestemd op het type steen;
- ramen zijn terugliggend en hebben een diepe neg waardoor reliëf in de gevel ontstaat. Door de schaduwwerking krijgen de gevels levendigheid en plasticiteit;
- het pand heeft een zadel-, schild- of mansardekap, overwegend afgedekt met een keramische pan in de kleur Hollands rood of zwart;
- de nokrichting van de panden is per straat verschillend. Een nieuw pand moet aansluiten bij de kenmerkende nokrichting.
- in alle gevallen dienen houten kozijnen (met FSC-keurmerk) te worden toegepast.
- de bebouwing dient te voldoen aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. (hierbij worden alle vaste maatregelen en 30% van de variabele maatregelen uit dit Pakket toegepast).

Bij het ontwerp van het bouwplan zijn bovenstaande criteria in acht genomen. Er is rekening gehouden met de bijzondere ligging in de binnenstad van IJsselstein, dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Op 20 oktober 2014 heeft de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit positief geadviseerd over het principeplan.

Toelichting op het ontwerp

Uitgangspunt voor het ontwerp is het handhaven van de bestaande (Middeleeuwse) schuur. Deze heeft een charmante, eenvoudige uitstraling die samen met de nieuw te bouwen woning aan de voorzijde een samenhangend beeld moet gaan vormen.

Een patio ligt verborgen tussen bestaand en nieuw en ontvangt voldoende zonlicht gedurende de dag voor een prettige verblijfsruimte. Om de patio enige diepte te geven ligt de achtergevelrooilijn van de nieuwbouw ca. 1,2 m terug ten opzichte van de aangrenzende bebouwing.

De patio is te bereiken via een overdekte buitengang (poort) waaraan ook de toegang van de woning ligt gesitueerd. Op deze manier wordt ook voldaan aan de erfdienstbaarheid behorend bij het perceel (een recht van voetpad in een breedte van circa 800 mm al dan niet voorzien van een overkapping). De poort wordt afgesloten middels een taatsdeur.

In de Schapenstraat zijn de individuele stadswoningen aaneengeschakeld gebouwd. In dit plan is daarom ook gekozen om de nieuwbouw direct tegen haar belending te bouwen. Op deze manier blijft er continuïteit in het straatbeeld en wordt de invulling op dit perceel niet gezien als vrijstaande woning.

De kaprichting van de nieuwbouw ligt haaks op de Schapenstraat om het woonblokje aan de linkerzijde te verzelfstandigen en een reeks te ontwikkelen vanuit de Benschopperstraat. Om de het lijstwerk van de goten van dit woonblokje niet aan te tasten wordt de voorgevel van de nieuwbouw iets naar achteren geplaatst.

Vroeger werden voor zowel pakhuizen als arbeiderswoningen tuitgevels toegepast. Dit is een versoberde vorm van een trapgevel. De tuitgevel is in dit ontwerp als uitgangspunt genomen. Deze vormt niet enkel een decoratief element in de voorgevel maar is over de gehele lengte(doorsnede) van de woning doorgetrokken. Op deze manier ontstaat een eigentijdse kap die tegelijkertijd ook uitdrukking geeft aan de twee verschillende belendingen. Het verticale vlak reageert op een subtiële wijze naar de opening tussen Schapenstraat 2 en 4.

In het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven dat nieuwe panden moeten aansluiten bij de maat, schaal, kleur en materialen van de bestaande historische panden in de binnenstad. Nieuwe interpretaties van de architectonische en typologische kenmerken zijn in incidentele gevallen toegestaan.

Voor de materialisatie geldt de kapvorm met haar scherpe vouwen als uitgangspunt. Hier wordt gekozen voor zink, een sober en natuurlijk materiaal. De vorm van het volume vraagt, voor de vereiste eenheid daarvan, om een bijna naadloze overgang tussen gevel en dak oftewel tussen metselwerk en zink.

In de Schapenstraat geven de verschillende panden een mooi verloop van de kleur van het gevelvlak door de aanwezigheid van de voeg. Wanneer de voeg overheersender is qua vorm, vlakheid of kleur neigt de kleur van de steen meer naar de voeg en wordt daardoor grijzer. Dit effect wordt voor de nieuwbouw doorgezet en versterkt door te kiezen voor een grijze steen met rode nuancering. Het effect van een gerecyclede steen ooit voorzien van cement, een slemplaag. Deze steenkeuze draagt bij aan een harmonieus en ontspannen straatbeeld doordat panden met rood genuanceerde bakstenen ook worden afgewisseld met panden voorzien van stucwerk. De nieuwbouw wordt opgetrokken uit stenen vanuit de directe, historische context.

In de zone parallel aan de poort grenzen aan weerszijden van de entree functies die geen daglicht nodig hebben zoals het toilet, meterkast, trap en berging. Op deze manier blijft de gehele begane grond van de woning één open ruimte waar op drie plaatsen daglicht kan binnentreden. De oorspronkelijke schuur wordt gerenoveerd en is goed te gebruiken als

atelier (beroep aan huis) of als woonkeuken. De woning zelf is zodanig opgezet dat deze zeer flexibel is te gebruiken; van één grote ruimte tot open zolder met vide naar twee slaapkamers met badruimte. Een woning die mee kan groeien.

Ruimtelijke effecten

De nieuwbouw heeft geen ingrijpende effecten op de ruimtelijke en functionele structuur van de Schapenstraat. Het karakter van de straat zal door de nieuwbouw niet wezenlijk worden gewijzigd. Het pand zal wat betreft massa en verschijningsvorm aansluiten bij de bestaande bebouwing.

Het bouwplan heeft geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling of de parkeersituatie ter plaatse. Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is sindsdien het kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Eén van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichter bij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke drukte en het schrappen van regelgeving. De tweede stap wordt de Omgevingswet. Deze integreert alle relevante wetten voor de ruimtelijke inrichting. Meer ruimte betekent ook minder en eenvoudiger regels en procedures.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt rekening gehouden met de nationale belangen, zoals zijn opgenomen in de SVIR. Hoofdstuk 4 gaat in op de wijze waarop rekening wordt gehouden met de verschillende planologische en milieuaspecten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Kern van de Wet ruimtelijke ordening is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Het voorliggende bouwplan heeft geen betrekking op de nationale belangen die in het Barro zijn genoemd. Het plan is daarom niet in strijd met de regels van het Barro.

Erfgoed en ruimte

In de beleidsvisie “Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte” schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van bestemmingsplannen (en dus ook bij andere ruimtelijke plannen, zoals afwijkingen o.g.v. de Wabo).

De manier waarop dat onderzoek uitgevoerd kan worden is beschreven in de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief (archeologische waarden);
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap (historische geografie).

Paragraaf 4.4 gaat in op het aspect archeologie. De projectlocatie ligt binnen de historische binnenstad van IJsselstein, een beschermd stadsgezicht. De nieuwbouw sluit wat betreft massa en verschijningsvorm aan bij de omliggende bebouwing. Door de ontwikkeling wordt de ruimtelijke structuur niet aangetast, maar juist versterkt.

Duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de “ladder voor duurzame verstedelijking” zoals opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

- voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
- kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de “ladder voor duurzame verstedelijking”:

- het bouwplan voorziet in de nieuwbouw van een woning op een gewilde locatie in het centrumgebied van IJsselstein;
- het bouwplan heeft betrekking op een bestaande stedelijke locatie die door de herontwikkeling optimaal wordt ingericht. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling;
- het derde punt van de “ladder” is niet van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Het provinciaal ruimtelijk beleid is primair neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2018 (PRS). De PRS is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten. In de visie geeft de provincie aan welke doelstellingen van provinciaal belang zijn, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en op hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid.

In de PRS heeft de provincie een programma van 68.000 woningen opgenomen. Uitgangspunt is dat ruim 80% wordt gerealiseerd binnen de rode contour. De provincie zet dus in op binnenstedelijke ontwikkeling. Als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en woonomgeving, biedt dit kansen om de leefbaarheid in steden en dorpen te verbeteren. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich inspannen om deze opgave te realiseren.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

De hoofddoelstellingen van de Structuurvisie zijn door de Provincie Utrecht juridisch vormgegeven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Deze provinciale verordening, als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is eveneens vastgesteld op 4 februari 2013. In de PRV zijn regels vastgelegd waar gemeenten zich bij het maken van bestemmingsplannen aan moeten houden. Rode contouren zijn hierbij een belangrijk sturingsinstrument. Door toepassing hiervan worden belangrijke waarden in het buitengebied beschermd en wordt het landelijk gebied open gehouden. Gelijktijdig wordt hierdoor zorgvuldig ruimtegebruik in het bestaande stedelijk gebied gestimuleerd. Binnen de rode contour hebben gemeenten veel beleidsvrijheid.

Bij het opstellen van het voorliggende document zijn de artikelen uit de PRV in acht genomen. Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een perceel in bestaand stedelijk gebied mogelijk. Hiermee past het plan binnen de beleidsuitgangspunten van de provincie.

3.3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie “IJsselstein Dichtbij”

Op 21 januari 2010 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie ‘IJsselstein dichtbij’ voor IJsselstein vastgesteld. Na jaren van planmatige en fysieke groei, heeft IJsselstein een omvang en regionale verzorgingsfunctie bereikt die een solide basis geeft om op voort te borduren en kwalitatief verder te versterken. Vanaf nu 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 aantrekkelijke woonklimaat. Voor 2025 wil de gemeente dit verder versterken. Richtpunt hierbij is het versterken van de ruimtelijke structuur waarbij de historie en het groen meer tot uitdrukking komen als beeldbepalend voor de stad.

De gemeente wil dit bereiken 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.

Het voorliggende bouwplan is een goed voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik in de historisch binnenstad. Hiermee past het plan naadloos binnen de ruimtelijke ambities van de gemeente IJsselstein.

Woonvisie

De Woonvisie “Een parel tussen stad en waard” is op 24 april 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. Uit de Woonvisie komen enkele ambities naar voren over hoe de woningmarkt zich zou moeten ontwikkelen. Zo streeft de gemeente tot 2020 naar een toevoeging van 800 woningen.

Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit wordt in de Woonvisie gesteld dat herontwikkeling van inbreidingslocaties kansen biedt om de stedenbouwkundige kwaliteit te versterken. Het voorliggende bouwplan past binnen deze ambities.

.

4. Randvoorwaarden

4.1. Milieu

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, duurzaam bouwen en milieuzonering aan de orde.

4.1.1. Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing moet onderzoek worden verricht naar de bodemkwaliteit binnen de projectlocatie. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid het plan.

Bodemonderzoek

Door van Dijk Geo- en Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN5740 (rapportnummer 15924, d.d. 6 oktober 2014) naar grond- en/of grondwaterverontreiniging, die een belemmering zou kunnen vormen voor het beoogde gebruik.

Puntsgewijs kan het volgende over de onderzoekslocatie worden gesteld:

- Uit de analyseresultaten blijkt dat de toplaag van het kleipakket aan de oostzijde van het perceel matig tot sterk verontreinigd is met koper en lood. De toplaag aan de westzijde is slechts licht verontreinigd. De onderlaag van de bodem is niet verontreinigd. De vastgestelde verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan het oudstedelijk gebruik.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en molybdeen. Dergelijke licht verhoogde gehalten worden vaker vastgesteld en doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Daarnaast is het grondwater licht verontreinigd met som xylenen en som dichlooretheen.

Bureau Van Dijk concludeert dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dat onderdeel uitmaakt van een groter geval (oud stedelijke ophooglaag). De nieuwbouw wordt in dat kader gezien als saneringshandeling waarvoor bij het bevoegd gezag een saneringsplan dient te worden overlegd. In dit geval kan conform het Besluit Uniforme Saneringen worden volstaan met een zogenoemde BUS-melding. Het rapport van bureau Van Dijk is in de bijlagen opgenomen.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt op dit moment een belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw. De uit te voeren sanering kan parallel lopen met de voorgenomen nieuwbouwactiviteiten. Voor de aanpak van de sanering dient een BUS-melding ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

4.1.2. Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

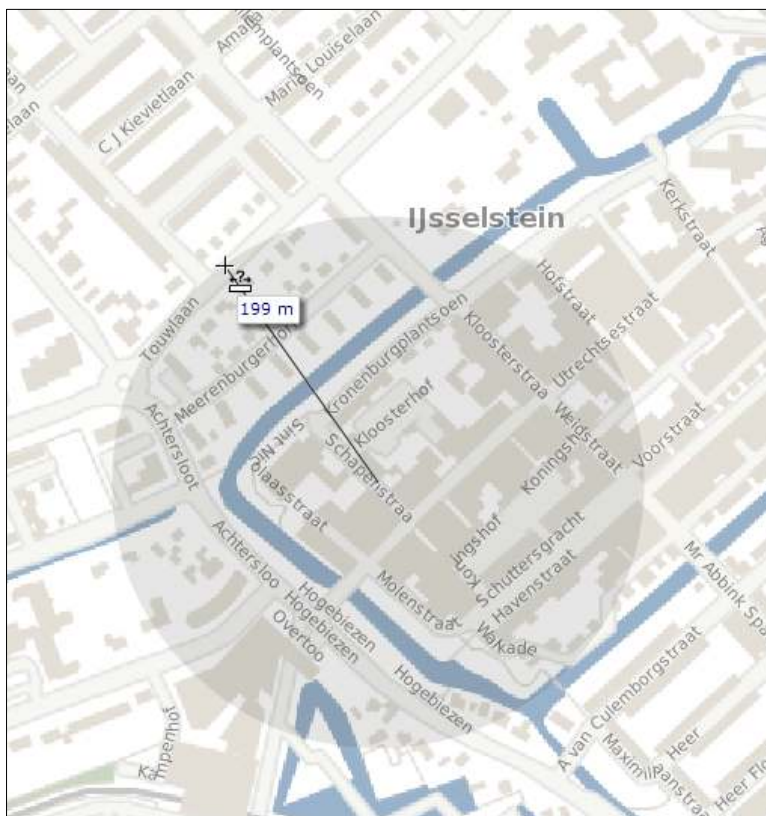
De Wgh stelt dat de geluidsbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden (voorkeursgrenswaarde van 48 dB). Kan hier niet aan worden voldaan, dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet

toegestaan. Blijft de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures gevolgd te worden. Voor het voorliggende bouwplan is alleen het wegverkeer relevant, omdat het project niet is gelegen binnen de geluidszone van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein.

In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten (zoals een woning) binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Schapenstraat zelf is een autoluwe weg met een maximumsnelheid van 30 km/u. Deze wegen hoeven volgens de Wgh niet te worden beoordeeld.

Het perceel ligt binnen de geluidzone van de Touwlaan. Voor deze weg geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. Deze weg heeft twee rijbanen en daarom een contour van 200 meter (aan weerszijden van de weg). De afstand van tot de Touwlaan bedraagt ca 180 tot 190 meter. Door de aanwezigheid van tussenliggende bebouwing wordt de nieuwbouw afgeschermd voor het geluid afkomstig van wegverkeer op de Touwlaan. Een akoestisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.



Figuur 5: afstand projectlocatie tot Touwlaan

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bouwplan.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze AMvB, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Het voorliggende bouwplan voorziet in de nieuwbouw van één woning. De ontwikkeling blijft dus beneden de 3% grens van de Regeling NIBM, zodat zonder verdere toetsing gesteld kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen met zich meebrengt.

4.1.4. Milieuzonering

Bedrijven en Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Uitgangspunt is dat gevoelige functies geen onevenredige milieuhinder (geur, geluid etc.) mogen ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid.

In de VNG brochure wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen "rustige woonwijk en rustig buitengebied" en "gemengd gebied". In een rustige woonwijk komen, afgezien van wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven, kantoren of horeca) voor. Daarnaast is er weinig verstoring door verkeer.

Gemengde gebieden zijn gebieden waar sprake is van een matige tot sterke functiemening. Behalve woningen komen er ook andere functies voor. Ook gebieden in de nabijheid van hoofdinfrastructuur behoren tot het omgevingstype gemengd gebied.

De Schapenstraat ligt in de binnenstad van IJsselstein, een gebied dat kan worden beschouwd als gemengd gebied. In de omgeving zijn verschillende bedrijven en andere functies gevestigd. In de directe nabijheid is een evenementenbureau gevestigd (Schapenstraat 2). Voor dit type bedrijf geldt een richtafstand van 10 meter, uitgaande van het omgevingstype “rustige woonwijk”. Dit in verband met het aspect geluid. Omdat de projectlocatie in dit geval binnen een gemengd gebied ligt, hoeft deze richtafstand niet te worden aangehouden. In dit geval wordt de realisatie van een woning naast een categorie 1 bedrijf in een stedelijke omgeving dan ook mogelijk geacht. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan daarom geen belemmeringen.

4.1.5 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is de afgelopen jaren op landelijk niveau een belangrijk milieuthema geworden. Door de overheid wordt duurzaam bouwen gestimuleerd en wet- en regelgeving wordt steeds verder aangescherpt.

Onder duurzaam bouwen wordt verstaan het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn onder meer verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energie en waterbesparing in de woning.

De gemeente heeft hier beleid voor opgesteld in de vorm van het milieubeleidsplan “IJsselstein Duurzaam”. Om de duurzaamheidsambities in de gebouwde omgeving te realiseren maakt de gemeente IJsselstein gebruik van het instrument GPR Gebouw. Bij het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw en renovatie wordt een ambitieniveau van circa 7,0 gesteld.

4.2. Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Het kan hierbij zowel gaan over het gebruik, de opslag en de productie als over het transport van gevaarlijke stoffen. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen.

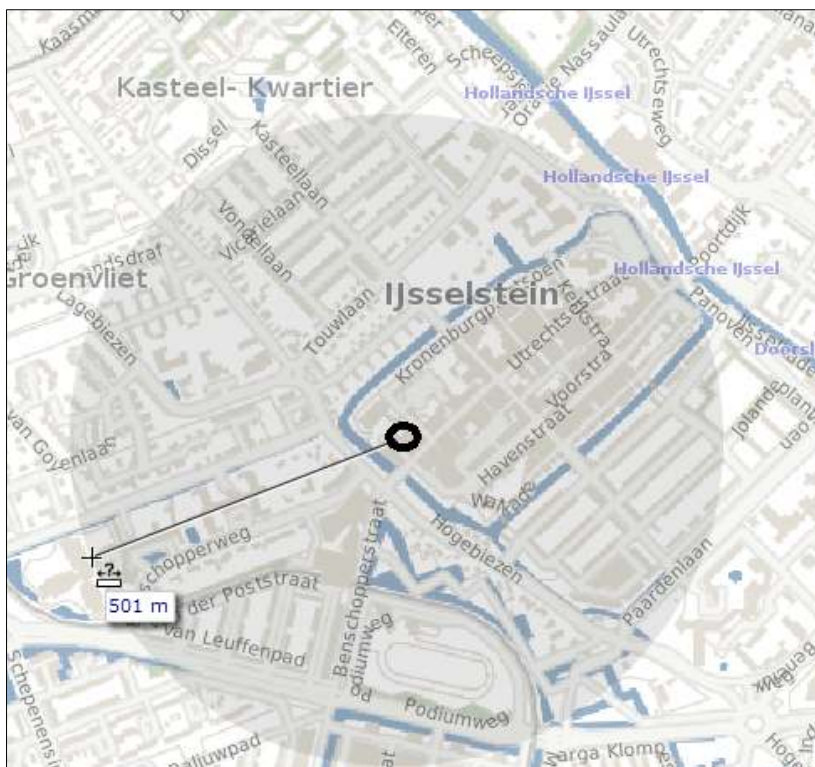
Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen) volgt de verplichting om bij ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's die handelingen met gevaarlijke stoffen kunnen veroorzaken voor het plangebied. Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR beschrijft de kans per jaar

dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. Dit is een harde grenswaarde die niet mag worden overschreden. Rondom de “risicobron” (weg, spoorlijn, bedrijf, etc.) wordt een risicocontour gelegd. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten liggen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit met gevaarlijke stoffen (een ramp). Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW).

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Er is een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het plangebied. Voor de inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied is de Risicokaart van de Provincie Utrecht geraadpleegd. In bijgaande figuur is het plangebied weergegeven:



Figuur 6: uitsnede risicokaart provincie Utrecht

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Gemeentelijke routing

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente IJsselstein een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Deze route loopt niet langs of door het plangebied.

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

Volgens de "provinciale risicokaart" ligt er nabij het plangebied geen buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

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.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het onderdeel externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

4.3. Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen.

De "watertoets" is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het project "nieuwbouw Schapenstraat" is op 24 september 2014 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Relevant beleid

Bij de planvorming zijn er verschillende partijen betrokken met betrekking tot water.

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger).
- Provincie Utrecht (Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening).
- Gemeente (Waterplan, GRP, Milieuplan)

Basisprincipes omgaan met water:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)

- Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem.

In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt gering toe (Zie de Keur bepalingen voor de grenswaarden). Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Afvoer hemelwater

Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie.

Afvalwater

Afvalwater wordt als volgt afgevoerd: verbeterd gescheiden stelsel

Op basis van de door de initiatiefnemer verstrekte gegevens concludeert men dat er geen sprake is van een waterbelang. Het Hoogheemraadschap gaat daarom akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

4.4. Archeologie

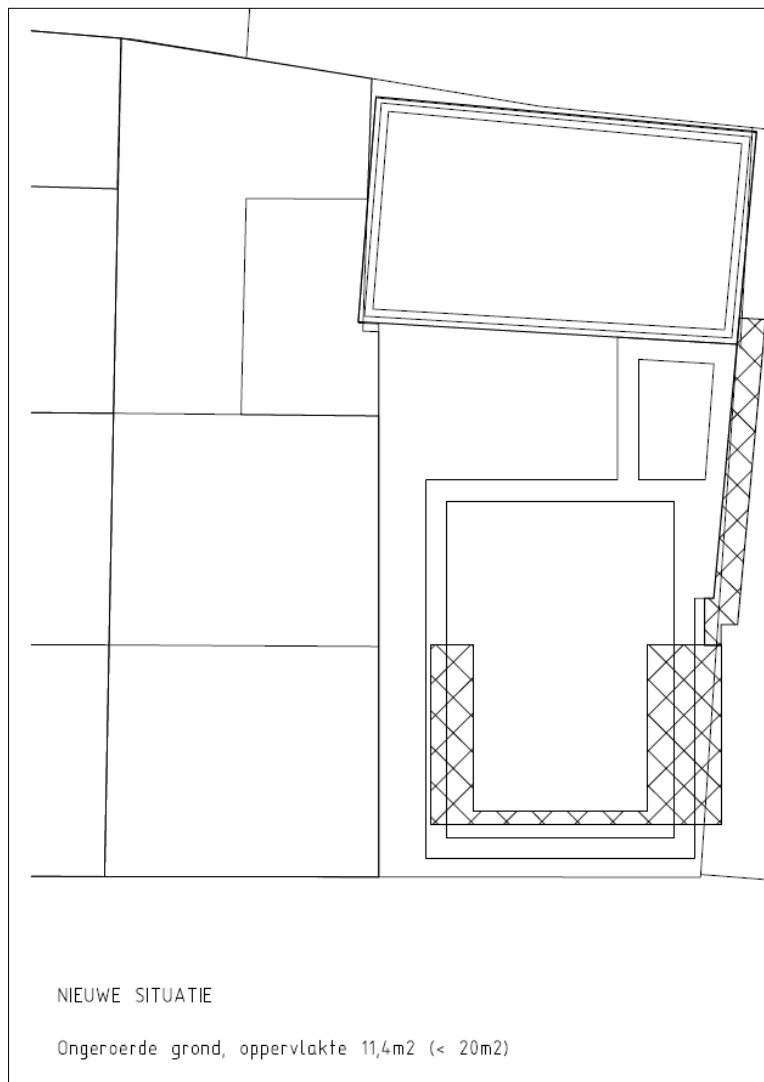
Het beschermen van cultureel erfgoed is een taak van de overheid. Een goed beleid moet zorgen voor een zorgvuldige omgang met het culturele erfgoed, zowel bovengronds als ondergronds. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het in 1992 ondertekende Europese Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen sindsdien bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen.

In 2012 heeft de gemeente IJsselstein haar gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie geactualiseerd. Het archeologisch beleid is opgenomen in de archeologische

verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een kaart van archeologische waarden en verwachtingen opgesteld.

Voor de gebieden met een hoge archeologische en middelhoge verwachtingswaarde is in het bestemmingsplan “Binnenstad” een dubbelbestemming opgenomen voor de bescherming van aanwezige of te verwachten archeologische waarden. In deze gebieden dient afhankelijk van de diepte en de oppervlakte van bodemingrepen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Voor het perceel geldt de dubbelbestemming “Waarde –Archeologie- 2”. Dit betekent dat voor bodemingrepen dieper dan 30 cm. een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Deze verplichting geldt echter niet indien de werkzaamheden een oppervlakte beslaan kleiner dan 20 m².

In dit geval is het perceel reeds grotendeel bebouwd en verhard. Hierdoor is de grond reeds grotendeels geroerd. Slechts een beperkte oppervlakte (11,4 m²) is nog ongeroerd (zie onderstaande afbeelding). Hieruit volgt dat nader archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.



Figuur 7: toekomstige situatie, overzicht ongeroerde grond

4.5. Flora en fauna

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die op provinciaal niveau is uitgewerkt in de provinciale Structuurvisies.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Het plangebied ligt niet in of nabij beschermde natuurgebieden zoals de EHS en Natura 2000 gebieden. Nadere toetsing aan wet- en regelgeving is in dit kader niet noodzakelijk.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. In artikel 2 van de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen: een ieder die redelijkerwijs kan vermoeden of weet dat zijn handelingen nadelige gevolgen kunnen hebben voor (individuele) planten of dieren is verplicht om deze handelingen achterwege te laten of de gevolgen zoveel mogelijk te beperken. De zorgplicht geldt altijd voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of de soort beschermd is en ongeacht of er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet er naast de algemene zorgplicht ook nog rekening worden gehouden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit "tabel 2" en "tabel 3" van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied.

In de huidige situatie is het perceel grotendeels bebouwd en verhard. Het is aannemelijk dat er geen beschermde soorten worden aangetast. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Het voorliggende bouwplan (de bouw van een woning) is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente IJsselstein is een exploitatieovereenkomst gesloten.

5.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met planologische afwijking overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

PM Resultaten vooroverleg.

5.3. Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken heeft van 25 juni t/m 5 augustus 2015 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn wel / geen zienswijzen ingediend.

6. Motivering

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om middels verlening van een omgevingsvergunning de bouw van een nieuwe woning op het perceel Schapenstraat ongenummerd (rechts van nummer 6) mogelijk te maken.

Het vigerende bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling niet mogelijk. De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het bouwplan past binnen de ruimtelijke en functionele structuur van de Schapenstraat;
- het plan past binnen de uitgangspunten van het provinciaal en gemeentelijk beleidskader;
- er uit oogpunt van milieuhygiëne (bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en overige milieuhinder) geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding;
- geen negatieve effecten optreden voor eventueel aanwezige flora en fauna;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Bijlagen

- Bodemonderzoek Van Dijk Geo- en Milieutechniek, rapportnummer 15924, d.d. 6 oktober 2014
- Watertoets