

Bestemmingsplan 'Tweede partiele herziening bestemmingsplan Noordoost, Zomerweg 1A-3'

VASTGESTELD

Gemeente IJsselstein



Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen

Telefoonnummer 024 - 675 23 56 **Emailadres** info@burowaalbrug.nl **Website** www.burowaalbrug.nl

Rekeningnr. IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

1. INLEIDING.....	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Ligging plangebied.....	2
1.3. Bestaande situatie.....	2
1.4. Geldend bestemmingsplan	3
1.5. Leeswijzer	4
 2. BELEIDSKADERS	 5
2.1. Nationaal beleid	5
2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	5
2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	5
2.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking.....	5
2.1.4. Doorvertaling bestemmingsplan	6
2.2. Provinciaal beleid	6
2.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.....	6
2.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening.....	7
2.2.3. Doorvertaling bestemmingsplan	7
2.3. Gemeentelijk beleid	7
2.3.1. Structuurvisie Kwaliteit met karakter.....	7
2.3.2. Toekomstvisie IJsselstein Dichtbij	8
2.3.3. Doorvertaling bestemmingsplan	8
 3. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	 9
3.1. Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	9
3.2. Geluid	10
3.3. Bodem	12
3.4. Bedrijven en milieuzonering.....	12
3.5. Natuurwaarden	14
3.6. Archeologie	14
3.7. Waterhuishouding.....	15
3.8. Overige aspecten.....	15
 4. UITVOERBAARHEID.....	 18
4.1. Economische uitvoerbaarheid.....	18
4.2. Procedure	18
 5. TOELICHTING JURIDISCHE REGELING	 19

1. INLEIDING

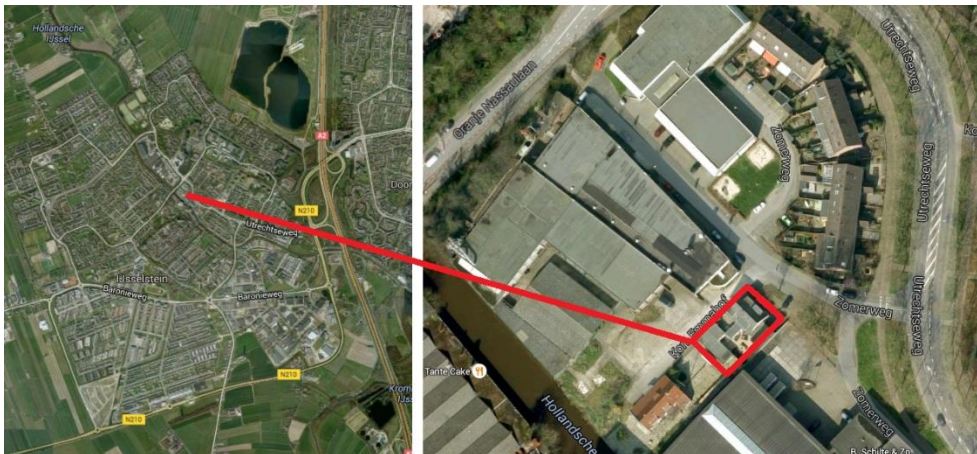
1.1. Aanleiding

De bewoner van de woning aan de Zomerweg 1a heeft een verzoek ingediend tot het herzien van het ter plaatse van haar woning geldende bestemmingsplan teneinde de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'twee-aaneen'. De woning is al jaren niet meer in gebruik als bedrijfswoning. Op het perceel Zomerweg 3 is tevens een aannemersbedrijf en webwinkel gevestigd. De bestaande schuur op het perceel wordt gebruikt voor opslagactiviteiten. Met dit bestemmingsplan wordt ook aan dit perceel een actueel planologisch-juridisch kader gegeven.

Met het verzoek wordt de planologische-juridische status van de percelen in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit 2 percelen Zomerweg 1a en Zomerweg 3 en is gelegen ten Noordoosten van de historische binnenstad van IJsselstein. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van het bestemmingsplan.



Luchtfoto plangebied (rood omkaderd) en omgeving

1.3. Bestaande situatie

In de huidige situatie is op beide percelen een woning aanwezig die niet in gebruik zijn als bedrijfswoning bij het aangrenzende bedrijf noch voor andere bedrijfsdoeleinden. Het geldende bestemmingsplan dat op beide percelen bedrijfsmatige activiteiten toestaat is dus niet in overeenstemming met het bestaande gebruik. Het bestaande gebruik bestaat uit wonen met ondergeschikt daaraan een beroep of bedrijf aan huis. Op het perceel Zomerweg 3 bevinden zich twee kleinschalig bedrijfjes aan huis. Enerzijds betreft dit de grafische afwerking van textiel en woonaccessoires, alsmede de verkoop daarvan via een webshop. Anderzijds betreft het een kleinschalig onderhoudsbedrijf zonder werkplaats. Wel is er sprake van opslag van materiaal in de aanwezige schuur.



Het plangebied gezien vanuit (van links naar rechts en van boven naar onder) de Zomerweg (voorkant woningen), Koningin Emmahof (zijkant woningen), parkeerterrein Emmahof (achterzijde woningen en wederom Zomerweg (voorkant woningen)).

1.4. Geldend bestemmingsplan

De percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan Noordoost dat op 8 mei 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn beide percelen bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en de gebiedsaanduiding 'Archeologisch waardevol gebied 3'.



Fragment van bestemmingsplan Noordoost met wit omkaderd het plangebied (www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.5. Leeswijzer

In deze toelichting worden de keuzes die worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Het kan globaal opgedeeld worden in drie delen.

Inleiding

In hoofdstuk 1 betreft de aanleiding en de weergave van de feitelijke en vigerende situatie.

Verantwoording

In de hoofdstukken 2 en 3 worden de (beleids)kaders en de milieuaspecten uiteengezet tegenover het plan.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 4) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. BELEIDSKADERS

2.1. Nationaal beleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 15 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen: mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, defensie, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

2.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven: *'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*

Op basis van artikel 1.1.1 onder i van het Bro wordt onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling verstaan: "*de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*" Omdat het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt en slechts voorziet in de functiewijziging van twee voormalige bedrijfswoningen, is het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde. Bovendien is het voorliggende plangebied gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

2.1.4. Doorvertaling bestemmingsplan

Uit het nationale ruimtelijke beleid dat is neergelegd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) volgen geen kaders voor voorliggend bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt de planologische-juridische status van de (bebouwde) percelen in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik. Het aantal woningen neemt derhalve niet toe. Er is dan ook geen sprake van een nieuw ruimtebeslag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling verstedelijking. Doordat de beoogde ontwikkeling geen rijksverantwoordelijkheid omvat zijn er geen raakvlakken met het Rijksbeleid.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Op 12 december 2016 heeft Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 (herijking 2016) vastgesteld. In de PRS is het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende 3 pijlers:

- Een duurzame leefomgeving;
- Vitale dorpen en steden;
- Landelijk gebied met kwaliteit.

In het verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

Op 10 december 2018 zijn zowel de 2^e herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie als de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. De herziening heeft betrekking op een viertal onderwerpen (kleine uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen, herbegrenzing NNN, geitenhouderijen en enkele (beleidsneutrale) verbeteringen) die niet van betekenis zijn voor dit bestemmingsplan.

2.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

Bij de structuurvisie hoort ook de herziende versie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016). De PRV is gelijktijdig met de PRS vastgesteld en bevat regels voor gemeenten. De gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het maken van ruimtelijke plannen. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren. De bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening hebben met name betrekking op ontwikkelingen in stedelijk gebied of in het landelijk gebied.

2.2.3. Doorvertaling bestemmingsplan

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Ook in de verordening is het plangebied aangeduid als Stedelijk gebied. Met dit bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische status van de (bebouwde) percelen in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik. Dit is passend in het provinciale beleid.

Overstroombaar gebied

Het plangebied is aangewezen als 'overstroombaar gebied'. Binnen deze gebieden zet de provincie in op het voorkomen van overstromingen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals grootschalige bouwlocaties, nieuwe kwetsbare en vitale objecten en infrastructuur, dient daarom aangegeven te worden hoe rekening wordt gehouden met randvoorwaarden vanuit waterveiligheid (overstromingsrisico's). Omdat voorliggend bestemmingsplan uitsluitend de planologisch-juridische status van de percelen in overeenstemming brengt met het feitelijke gebruik, is het treffen van maatregelen niet aan de orde.

Vrijwaringszone versterking regionale waterkering

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'vrijwaringszone versterking regionale waterkering' bevat bestemmingen en regels die de waterkerende functie beschermen en voorzien in een vrijwaringszone aan weerszijden van de waterkering. De vrijwaringszone heeft in algemene zin een breedte van 30 meter. Dit biedt voldoende ruimte voor versterking of reconstructie van de regionale waterkering. De exacte maat die van toepassing is op een regionale waterkering is echter opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterbeheerders. Op basis van de legger van Waterschap De Stichtse Rijnlanden is het plangebied niet binnen de kern- en beschermingszone van de aanwezige waterkering gelegen.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie Kwaliteit met karakter

Op 3 juli 2003 heeft de gemeenteraad van IJsselstein de structuurvisie 'Kwaliteit met karakter' vastgesteld. In deze visie is beschreven hoe de gemeente IJsselstein over 10 tot 15 jaar invulling geeft aan werken, wonen, recreatie en natuur.

De visie is gericht op het versterken van kwaliteit en karakter door te streven naar zorgvuldig ruimtegebruik en duurzame ruimtelijke kwaliteit. Een belangrijk uitgangspunt

van de visie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van woon- en bedrijfsgebieden. In de structuurvisie staan de volgende doelstellingen centraal:

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

Voor het bestaande stedelijke gebied is het uitgangspunt kwaliteitsverbetering, herstructurering, een zekere intensivering van het ruimtegebruik en meer differentiatie in woonmilieus. Eveneens wordt ingezet op de versterking van de stedelijke entree en de relatie tussen het stedelijk gebied en het buitengebied.

2.3.2. Toekomstvisie IJsselstein Dichtbij

Op 21 januari 2010 heeft de gemeenteraad van IJsselstein de Toekomstvisie 'IJsselstein Dichtbij' vastgesteld. De gemeente IJsselstein kenmerkt zich onder meer door drie belangrijke kwaliteiten:

- IJsselstein is een stad met een sterke sociale samenhang. Mensen zijn zeer betrokken bij de gemeenschap en bij elkaar. Dit geldt voor zowel inwoners als ondernemers. De samenhang komt onder meer tot uitdrukking in een actief verenigingsleven en tal van evenementen;
- IJsselstein is een stad met een karakteristieke historische ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke kenmerken in deze ruimtelijke kwaliteit zijn de historische binnenstad met monumenten en de Hollandse IJssel die door de stad stroomt;
- IJsselstein heeft een unieke ligging in zowel het Groene Hart als het stedelijk gebied van Utrecht. Hierdoor combineert de stad de rust en ruimte van het groene buitengebied met de economische dynamiek van een stad;

Voor 2025 wil de gemeente deze kwaliteiten verder versterken. 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;
- continue werken aan vitale woonwijken;
- bevorderen zorgvuldig ruimtegebruik.

2.3.3. Doorvertaling bestemmingsplan

Dit plan is passend in het gemeentelijk beleid. Met dit bestemmingsplan wordt de planologische-juridische status van de (bebouwde) percelen in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik en is dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

Het Besluit ruimtelijke ordening vereist dat in een toelichting bij een bestemmingsplan het inzicht wordt gegeven dat het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Er moet met andere woorden en in dit concrete geval ter plaatse van de woningen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en de woningen mogen geen beperkingen opleveren voor nabij gelegen bedrijven. In dit hoofdstuk wordt van deze motiveringsplicht verslag gedaan waarbij op sommige plekken wordt verwezen naar specifieke onderzoeken die zijn uitgevoerd.

3.1. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de omzetting van twee bestaande bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen. Deze functiewijziging voldoet niet aan de omschrijving van 'een stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie D 11.2 in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. In categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is als activiteit aangewezen de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In dit specifieke geval worden twee bestaande bedrijfswoningen omgezet naar reguliere woningen. Gelet op de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling valt de omzetting in dit geval niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie D 11.2 in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling niet vereist is.

Bovendien zijn in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor onder andere de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna, water, archeologie en cultuurhistorie. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten. Om die reden kan een aanmeldnotitie achterwege blijven.

3.2. Geluid

Wegverkeerslawaai

Het plan voorziet in het positief bestemmen van twee bestaande woningen, welke op dit moment als bedrijven zijn bestemd. Door de bestemmingswijzing is een akoestisch onderzoek verricht daar de woningen binnen zones van wegen liggen (Econsultancy b.v., 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Zomerweg 1a en 3 te IJsselstein, gemeente IJsselstein', rapportnummer 15112041, 22 januari 2019).

De woningen liggen binnen de geluidszones van de Utrechtseweg en van de Oranje Nassaulaan. In de nabijheid van de woningen liggen ook 30 km/uur wegen. Ook deze wegen zijn in het akoestisch onderzoek betrokken.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ten gevolge van de Utrechtseweg met maximaal 6 dB overschreden op de voorgevels van Zomerweg 1a en 3. De maximale te ontheffen geluidsbelasting voor nieuwbouw van 63 dB wordt echter niet overschreden. Ten gevolge van de 30 km/uur wegen wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Ten behoeve van de Utrechtseweg is er een maatregelenonderzoek verricht. Gekeken is naar maatregelen van de bron, de overdracht, en de ontvanger. Bronmaatregelen, zoals een stiller wegdektype of een snelheidsreductie, zijn voor dit plan niet doelmatig. De kosten voor een nieuw wegdek wegen niet op tegen de kleinschaligheid van het plan. Een snelheidsreductie voor de Utrechtseweg is eveneens niet doelmatig aangezien dit een doorgaande weg betreft.

Overdrachtsmaatregelen zoals een geluidsscherm zijn niet doelmatig vanwege stedenbouwkundige en financiële bezwaren. Voor dit plan dient een geluidsscherm te worden gerealiseerd van minimaal 3 meter hoog en 50 meter lang. Bij een eenheidsprijs van circa €300,- komen de kosten voor een scherm al gauw op €45.000.

Er zal vanwege het naastgelegen bedrijf een afscherming van 2 meter hoog geplaatst worden op de perceelgrens van woning Zomerweg 1a. Deze afscherming is in dit akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet meegenomen. Uit een berekening blijkt dat deze afscherming minimaal invloed op de geluidbelasting vanwege het wegverkeer heeft. De hoogst bepaalde geluidsbelasting van 53,52 dB ten gevolge van de Utrechtseweg op de eerste verdieping van Zomerweg 1a zal met slechts 0,02 dB afnemen tot 53,50 dB na realisatie van deze afscherming. De afscherming heeft geen significant effect op de hoogte van de vast te stellen hogere waarde

Er dient een binnenwaarde van maximaal 33 dB te worden gehanteerd of van ten hoogste 38 dB als een waarde van 33 dB niet haalbaar is. De gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van de omliggende wegen is op de voorgevels van de panden hoger dan de standaard benodigde gevelreductie van 20 dB. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzicht worden gegeven in de bestaande geluidwering van de gevels. Hiermee kan worden beoordeeld of in de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ten behoeve van de beide woningen is een hogere waarde procedure doorlopen. Het besluit hogere waarden is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd. Argumenten voor de hogere waarden zijn, dat het hier om bestaande woningen gaat en dat maatregelen om verkeerskundige, stedenbouwkundige, financiële en fysieke redenen niet te treffen zijn.

Industrielawaai

Het plan voorziet in het positief bestemmen van twee bestaande woningen, welke op dit moment als bedrijven zijn bestemd. Door de bestemmingswijzing is een akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd, daar de woningen binnen de richtafstanden van de houthandel en houtwarenfabriek B. Schilte & Zn liggen (Econsultancy b.v., 'Akoestisch onderzoek Industrielawaai Zomerweg 1a en 3 te IJsselstein, gemeente IJsselstein', rapportnummer 15112042.001 versie D6, 31 maart 2021).

Als toetsingskader wordt aangesloten op het Activiteitenbesluit als zijnde woningen op een bedrijventerrein. De grenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt in de huidige situatie (woningen op een bedrijventerrein) 55 dB(A) etmaalwaarde, de grenswaarde voor het maximale geluidsniveau bedraagt 75 dB(A) etmaalwaarde. In de toekomstige situatie gelden 5 dB(A) strengere grenswaarden. Er zijn met het bedrijf gesprekken gevoerd over de bedrijfsvoering en er zijn op 22 november 2016 geluidsmetingen verricht. De berekeningen zijn verricht aan de hand van de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (HMRI 1999) en met behulp van het programma Geomilieu versie 3.11.

Er is geconstateerd dat er geen geluidsscherm aanwezig is. Uit de berekeningen van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van de zomersituatie blijkt dat de toetswaarde van stap 2 (van het stappenplan in bijlage 5 bij de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009)) voor de woningen Zomerweg 1a en 3 wordt overschreden. Stap 3 wordt niet overschreden. Uit de berekeningen van de maximale geluidsniveaus blijkt dat in de avond- en nachtperiode ten gevolge van het ontluchten van de vrachtwagens op de beide achtergevels van de woningen, een overschrijding van de grenswaarde wordt veroorzaakt. Hierdoor wordt stap 2 overschreden. De overschrijdingen vinden tussen 06.00 uur en 07.00 uur en 19.00 uur en 20.30 uur plaats en vindt plaats ten gevolge van het wegrijden en andere activiteiten van de vrachtwagens. Omdat er overschrijdingen zijn geconstateerd, dienen er maatregelen overwogen te worden.

Een mogelijk oplossing is het plaatsen van een geluidafschermende voorziening op de terreingrens van de woning. Als gevolg van deze maatregel vindt voor het langtijdgemiddelde en maximale geluidsniveau een afname van het geluid plaats, maar kunnen de overschrijdingen van de grenswaarden die voor woningen buiten een bedrijventerrein gelden niet worden weggenomen. Omdat de overschrijdingen uitsluitend plaatsvinden tussen 06.00 uur en 07.00 uur en tussen 19.00 uur en 20.30 uur wordt geconcludeerd dat stap 3 niet wordt overschreden.

Eind 2020 is een overleg met de houthandel en houtwarenfabriek B. Schilte & Zn geweest om de uitkomsten van het onderzoek industrielawaai te bevestigen. Het bedrijf heeft aangegeven dat er sprake is van kleine aanpassing van de bedrijfsactiviteiten tussen 6 en 7 uur in de ochtend. Er worden dan wel regelmatig de vrachtauto's geladen. Om de effecten van deze aanpassing in beeld te brengen zijn door de ODRU aanvullende berekeningen uitgevoerd ('Geluidberekeningen en maatwerkvoorschrift Zomerweg 1a en 3 in IJsselstein', kenmerk Z/20/174439 / D – 485950, 31 maart 2021¹).

Er is geconstateerd dat er sprake is van lichte verhoging van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de nachtperiode. De aanpassing van de activiteiten heeft geen invloed op de maximale geluidsniveaus.

Door het plaatsen van een geluidafschermende voorziening met een hoogte van 2 meter enerzijds en het opstellen van maatwerkvoorschriften voor de vergunning van het bedrijf anderzijds (waarin opgenomen is dat activiteiten van het bedrijf een overschrijding van de standaard geluidsvoorschriften veroorzaakt), kunnen de werkzaamheden van het bedrijf onbegrensd voortgezet worden. Geconcludeerd wordt dat er een acceptabel woon- en leefklimaat is.

3.3. Bodem

Aangezien met voorliggend bestemmingsplan een gevoelige bestemming (wonen) wordt toegekend aan gronden die voorheen waren bestemd als Bedrijf, is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy b.v., 'Historisch bodemonderzoek Zomerweg 1a en 3 te IJsselstein, gemeente IJsselstein', rapportnummer 15112038, 21 december 2015). De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. De conclusie van het onderzoek (vooronderzoek en terreininspectie) is dat er geen verdachte deellocaties naar voren zijn gekomen waardoor de kwaliteit van de bodem mogelijk is verslechterd. Er is geen aanleiding voor verder bodemonderzoek.

3.4. Bedrijven en milieuzonering

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen).

Voor het bepalen van minimale richtafstanden tussen bedrijven en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen,

¹ In de notitie van de ODRU wordt verwezen naar een eerdere versie van het akoestische onderzoek. Nadien is er een nieuwe versie aangeleverd met daarin enkele ondergeschikte omissies hersteld. Deze hebben geen invloed op de opzet en de resultaten van het onderzoek.

zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende bedrijven aanwezig. In navolgende tabel zijn de adressen en maximaal toegestane milieucategorieën weergegeven:

Adres	Inrichting	Toelaatbare milieucategorie	Maatgevende aspect	Richtafstand in m (gereduceerde richtafstand)	Feitelijke afstand (m)
Utrechtseweg 32	B. Schilte & Zn. (meubelfabriek)	3.2	Geluid	100 (50)	0
Zomerweg 3	Onderhoudsbedrijf B. Harmsen (Kleinschalig onderhoudsbedrijf zonder werkplaats)	1	Geluid	10 (0)	0
Zomerweg 3	Marieke Creations (Grafische afwerking van textiel en woonaccessoires, alsmede de verkoop via een webshop)	1	Geluid	10 (0)	0

Tabel: overzicht relevante bedrijvigheid

Op basis van de VNG-brochure is het plangebied aan te merken als een 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat is gelegen nabij hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype 'gemengd gebied' is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Het voorliggende plangebied grenst direct aan een bedrijf en is gelegen in de directe nabijheid van een gebiedsontsluitingsweg. Gelet hierop is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied', waardoor de richtafstand terug kan worden gebracht met één afstandstap. Dit betekent concreet dat de gereduceerde richtafstanden – zoals deze tussen haakjes is weergegeven in bovenstaande tabel – van toepassing zijn.

Bedrijvigheid Zomerweg 3

Voor de aanwezige bedrijvigheid op het perceel Zomerweg 3 geldt dat het om kleinschalige bedrijvigheid aan huis gaat. Enerzijds betreft dit de grafische afwerking van textiel en woonaccessoires, alsmede de verkoop daarvan via een webshop. Anderzijds betreft het een kleinschalig onderhoudsbedrijf zonder werkplaats. Wel is er sprake van opslag van materiaal in de aanwezige schuur. Gelet op de kleinschaligheid van de betreffende bedrijvigheid, kan deze bedrijvigheid gelijkgesteld worden aan categorie 1 bedrijven. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn over het algemeen passend in een woonomgeving en dienen maximaal ingeschaald te worden als een categorie 1 bedrijf met een richtafstand van 0 meter (in een gemengd gebied). Hierbij speelt mee dat het bedrijf niet over een werkplaats beschikt en de opslag plaatsvindt in de bestaande schuur, die bouwkundig is afgescheiden van de aanwezige woningen in het plangebied. Daarmee is de eventuele hinder vergelijkbaar met een categorie 1 bedrijf en wordt de aanwezige bedrijvigheid op het perceel Zomerweg 3 passend geacht. Een goed woon- en leefklimaat kan voldoende worden gewaarborgd.

Om de aanwezige kleinschalige bedrijfsactiviteiten te legaliseren, wordt het perceel Zomerweg 3 voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – categorie 1'. Hiermee is geregeld dat ter plaatse een bedrijf in ten hoogste categorie 1 conform de aan de regels gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten is toegestaan, alsmede het bestaande bedrijf.

Bedrijvigheid Utrechtseweg 32

Het houtbewerkingsbedrijf Schilte betreft een categorie 3.2 inrichting, waarvoor een gereduceerde richtafstand van 50 meter geldt. Omdat het bedrijf direct grenst aan het perceel Zomerweg 1a, wordt aan deze richtafstand niet voldaan. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar inrichtingslawaaï uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn beschreven in paragraaf 3.1 van deze toelichting.

Door het plaatsen van een geluidafschermende voorziening zonder kieren of gaten met een hoogte van 2 meter en een minimale oppervlaktemassa van 10 kg/m² enerzijds en het opstellen van maatwerkvoorschriften voor de vergunning van het bedrijf anderzijds (waarin opgenomen is dat activiteiten van het bedrijf een overschrijding van de standaard geluidsvoorschriften veroorzaakt), kunnen de werkzaamheden van het bedrijf onbegrensd voorgezet worden en kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen aan de Zomerweg 1a en 3 gewaarborgd worden.

Overige bedrijvigheid

Op Eiteren 12-18 zijn conform het geldend bestemmingsplan bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. De afstand tot het plangebied is circa 115 meter, dit betekent dat voldaan kan worden aan de richtafstanden. Bovendien zijn er al woonfuncties op kortere afstand gelegen en zorgt de bebouwing van Schilte voor afscherming.

Langs de Utrechtseweg is een autobedrijf gelegen op circa 180 meter, ook daar wordt ruimschoots aan de richtafstanden voldaan.

3.5. Natuurwaarden

Het plangebied is gelegen in een stedelijke omgeving. Er is daarnaast ook geen sprake van sloop of nieuwbouw. Nader onderzoek naar gevolgen voor beschermde natuurgebieden of dier- en plantensoorten is dan ook niet noodzakelijk.

3.6. Archeologie

Dit bestemmingsplan ziet uitsluitend op een functiewijziging. De gronden worden niet geroerd door (bouw)werkzaamheden. Er bestaat dan ook geen aanleiding om nader onderzoek naar het aspect archeologie te doen. Op grond van het geldende archeologische beleid van de gemeente zijn de gronden aangeduid als 'Archeologisch waardevol gebied 3'.

3.7. Waterhuishouding

Er is geen sprake van een toename van verharding. Daarnaast grenst het plangebied niet aan het oppervlaktewater. Voorliggend bestemmingsplan heeft dan ook geen gevolgen voor de waterhuishouding in en rondom het plangebied.

3.8. Overige aspecten

Externe veiligheid

Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas. Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van de Gasunie zijn het meest relevant.

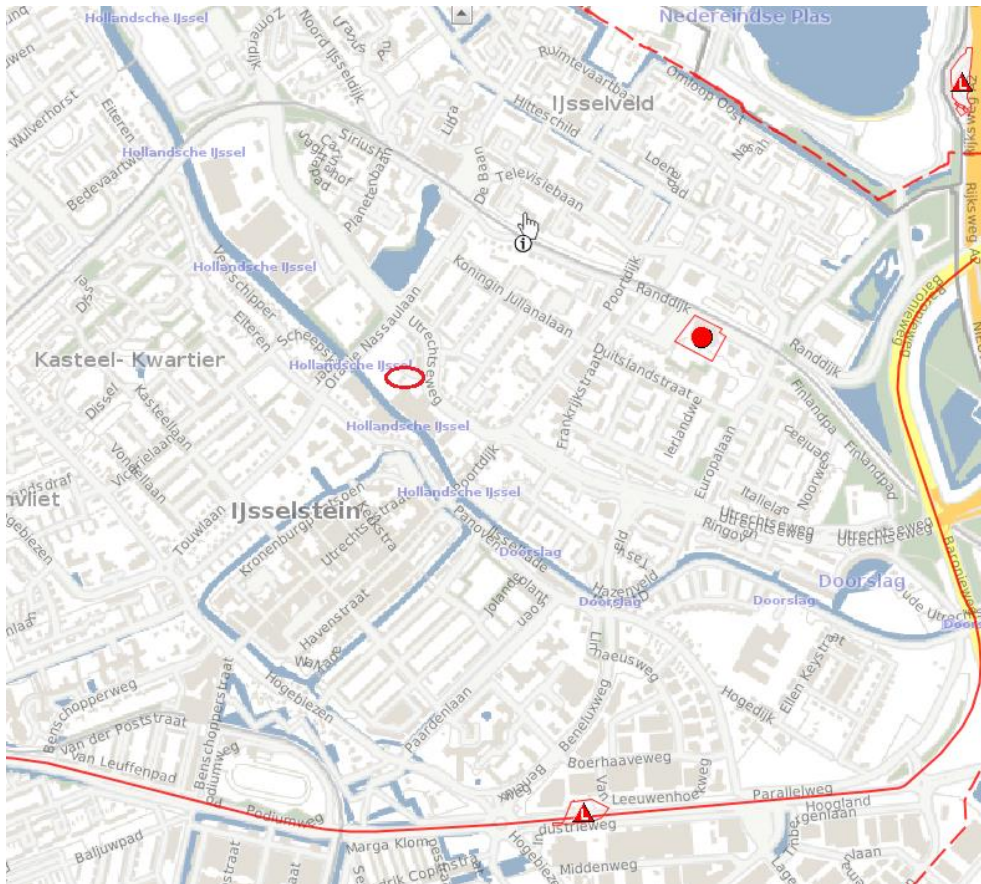
Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) in werking getreden. Het Bevt verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Doorwerking plangebied

In de directe omgeving van het plangebied komen geen risicoveroorzakende objecten voor. In de verdere omgeving van het plangebied liggen de volgende risicoveroorzakende objecten, routes en/of buisleidingen:

- buisleidingen van de Gasunie op 866 meter ten Noorden van het plangebied;
- een transportroute gevaarlijke stoffen (provinciale weg) 940 meter ten zuiden van het plangebied;
- zwembad De Hooghe Waerd 613 meter ten Oosten van het plangebied;

De plaatsgebonden risicocontour van deze risicoveroorzakende objecten is vanwege de afstand tot het plangebied niet relevant. Ook het groepsrisico is niet relevant omdat door voorliggend bestemmingsplan de bevolkingsdichtheid in de omgeving van de risicoveroorzakende objecten niet toeneemt.



Uitsnede van de risicokaart met het plangebied binnen de rode ovaal.

Bedrijven die onder het Bevi vallen zijn op voldoende afstand gelegen. Voor het overige is ook geen sprake van bedrijven in de omgeving van het plangebied die op grond van overige milieuwetgeving afstandsnormen voor veiligheid bezitten, zoals het Vuurwerkbesluit of het Activiteitenbesluit (bijv. propaantanks).

Het plangebied is niet gelegen nabij rijkswegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en is het plangebied niet gelegen aan de routing voor gemeentelijke en provinciale wegen.

Hoogspanningslijnen zijn op voldoende afstand gelegen om geen negatieve invloed te hebben op het plangebied. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijding van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde). Het gaat hier bijvoorbeeld om woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Met dit bestemmingsplan vindt een functiewijziging van twee bestaande woningen plaats. Dit project zal dan ook niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere beschouwing van /onderzoek naar dit aspect is daarmee niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening staat dat in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt opgenomen op welke wijze in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de in of nabij het plangebied voorkomende cultuurhistorische waarden. In en nabij het plangebied zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig. Verder vindt met voorliggend bestemmingsplan slechts een functieverandering van bedrijfswoning naar burgerwoning plaats, zodat het bestemmingsplan ook geen gevolgen voor eventuele cultuurhistorische waarden zou kunnen hebben.

4. UITVOERBAARHEID

4.1. Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op een ruimtelijke ontwikkeling doch slechts op een functieverandering. Met deze functieverandering zijn afgezien van de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, geen kosten gemoeid. Een exploitatieplan is derhalve niet benodigd.

4.2. Procedure

Gelet op de vereisten van het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet ruimtelijke ordening is voorliggend bestemmingsplan voorgelegd worden aan de vooroverlegpartners van de gemeente IJsselstein. De gemeente heeft vervolgens reacties van de provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, de Veiligheidsregio Utrecht en de N.V. Nederlandse Gasunie ontvangen. De vooroverlegreacties worden gezien de inhoud ter kennisgeving aangenomen, zie ook bijlage 4 bij deze toelichting.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van donderdag 6 mei 2021 tot en met 16 juni 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één inspraakreactie ingediend. Deze is van antwoord voorzien in de inspraaknota zoals opgenomen in bijlage 4 bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Vervolgens heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan met ingang van 1 maart tot en met 11 april 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is 1 zienswijze binnengekomen. Deze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan, zie ook bijlage 5 bij deze toelichting.

5. TOELICHTING JURIDISCHE REGELING

Een bestemmingsplan bestaat uit een plankaart (in digitale zin verbeelding genoemd), regels en een toelichting. De plankaart en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting niet. De juridische regeling van dit bestemmingsplan is gebaseerd op de juridische regeling van het bestemmingsplan Noordoost.

Verbeelding

De plankaart en de regels moeten in onderlinge samenhang worden gelezen. Op de plankaart staan bestemmingen (in casu Wonen en Tuin) en aanduidingen (in casu 'bouwvlak', 'twee-aaneen', 'specifieke vorm van bedrijf – categorie 1', 'specifieke bouwaanduiding – geluidscherm' en 'archeologisch waardevol gebied – 3') waarmee verwezen wordt naar de regels.

Regels

De regels bij een bestemmingsplan bestaan uit 4 hoofdstukken. Hieronder worden de hoofdstukken kort besproken:

Hoofdstuk 1 begrippen en wijze van meten

In hoofdstuk 1 worden de begrippen die in het bestemmingsplan worden gehanteerd gedefinieerd. Een voorbeeld is het begrip 'aan huis verbonden beroep' dat als volgt gedefinieerd is:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Naast de begrippen wordt in dit hoofdstuk uitgelegd op welke wijze de in de regels voorgeschreven maten moeten worden gemeten. Zo is in de regels voorgeschreven hoe hoog de goothoogte van de woningen mag zijn. In de wijze van meten is vervolgens uitgelegd op welke wijze de goothoogte wordt bepaald:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

Het plangebied bestaat uit twee percelen waarop twee twee-onder-één-kap woningen staan. Op de percelen liggen twee bestemmingen: Tuin en Wonen. De bestemming Tuin is gelegen op de gronden van het perceel die voor (en 1 meter achter) de voorgevel van de woningen zijn gelegen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Onder voorwaarden (die in de regels staan beschreven) kan het college van B&W een afwijkingsvergunning verlenen voor het toestaan van een erker of een ander bijbehorend bouwwerk.

Op de gronden met de bestemming Wonen zijn woningen (alleen binnen het bouwvlak), alsmede aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. In hoofdstuk 1

van de regels zijn afzonderlijke definities voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen opgenomen.

Naast wonen mogen de gronden en gebouwen ook gebruikt worden voor een niet-publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Het college van B&W heeft de bevoegdheid om een afwijkingsvergunning te verlenen voor een publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. In aanvulling daarop is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – categorie 1 en 2' een bedrijf in ten hoogste categorie 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – standaard' toegestaan.

Tot slot is aan de zuidzijde van het plangebied de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidscherm' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding dient binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, een geluidwerende voorziening in de vorm van een gebouwde erfafscheiding met een bouwhoogte van 2 m, te worden gebouwd en in stand gehouden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels zijn algemene bepalingen opgenomen die zowel binnen de bestemming Tuin als de bestemming Wonen van toepassing zijn. Onderdeel van dit hoofdstuk is de aanduiding 'Archeologisch waardevol gebied 3'. Deze aanduiding dient ter bescherming en veiligstelling van de archeologische verwachtingswaarden. Voor werkzaamheden die (in oppervlakte) beperkt blijven tot de percelen waaruit het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat, is de aanduiding niet relevant. De vergunningplicht die gekoppeld is aan deze aanduiding geldt immers pas bij werkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 10 hectare.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

Het overgangsrecht moet ingevolge het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening verplicht worden opgenomen in bestemmingsplannen. Het overgangsrecht is van toepassing indien een bestaand en onder het vorige bestemmingsplan toegestane gebruik wordt wegbestemd terwijl het nieuwe gebruik dat wel wordt toegestaan nog niet gerealiseerd is. Op dat moment mag het wegbestemde gebruik worden voortgezet totdat het nieuwe gebruik wordt gerealiseerd.

In de slotregel is de officiële naam van het bestemmingsplan weergegeven.