



**Bestemmingsplan
'Noord IJsseldijk 16 A-B en 26AA'
te IJsselstein**

Toelichting

NL.IMRO.0353.2017Nijdiknaast16.ON01

Fase: ontwerp

Opdrachtgever
Marbu Vastgoed B.V.
de heer R. Bunnik
Noord IJsseldijk 123
3402 PG IJsselstein

Adviesbureau
Geofoxx
Tielweg 10
Postbus 2026
2800 BD GOUDA

Status
ontwerp

Datum

November 2019

Projectnummer

20170654/NLUR

Documentkenmerk

20170654_b1RAP

Auteur
Dhr. ing. N.B.J. Lurvink

Paraaf:

Controle
Mevr. ing. G. J. Jentink – Buro SRO

Vrijgave
Mevr. drs. M.T. Bennen

Paraaf:



Inhoudsopgave

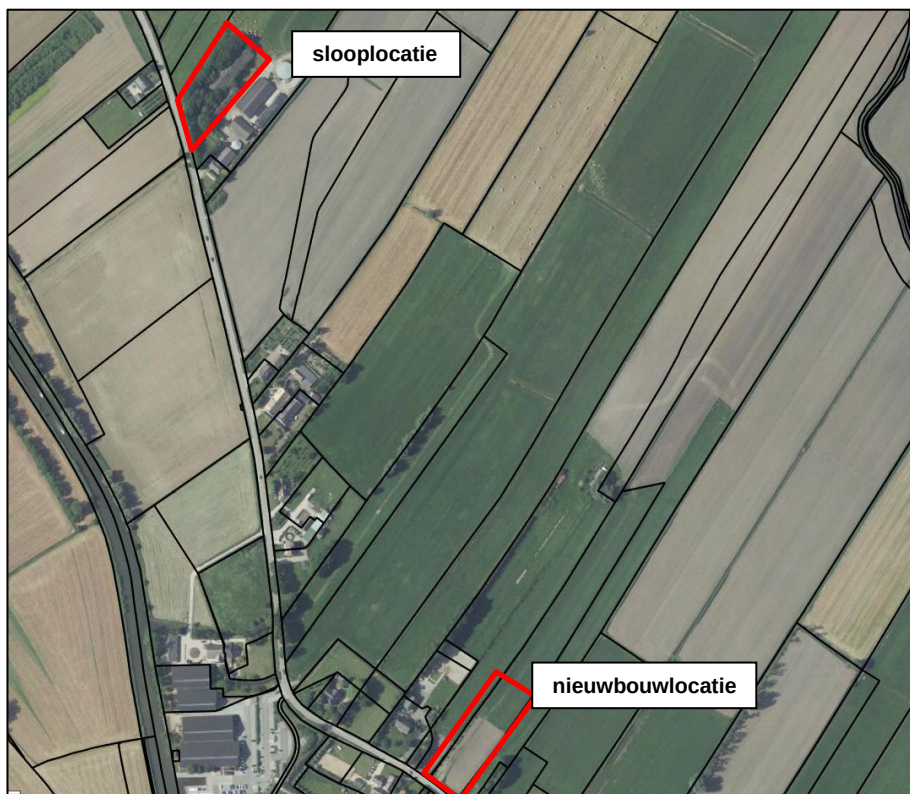
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie en landschappelijke inpassing	5
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Onderzoek	16
4.1	M.e.r.-beoordeling	16
4.2	Geluidhinder	16
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Externe veiligheid	19
4.5	Leidingen en infrastructuur	22
4.6	Bodem	22
4.7	Milieuzonering	24
4.8	Geurhinder	24
4.9	Verkeerskundige aspecten	25
4.10	Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg	25
4.11	Flora en fauna	27
4.12	Waterhuishouding	30
5	Uitvoerbaarheid	34
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
5.2	Economische uitvoerbaarheid	34
6	Juridische planbeschrijving	35
6.1	Algemeen	35
6.2	Wijze van bestemmen	35
7	Procedure	37
7.1	Algemeen	37
7.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	37
7.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	37
7.4	Verslag zienswijzen	37
Bijlagen		
1	Verkennd bodem- en asbestonderzoek	
2	Aanvullend asbestonderzoek	
3	Archeologisch onderzoek (bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek)	
4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
5	Quickscan natuurwetgeving	
6	Nader onderzoek vleermuizen en kerkuil	
7	Nader onderzoek kerkuil Noord IJsseldijk 26AA	
8	Nader onderzoek grote modderkruiper	
9	Overzichtskaart KLIC-melding	
10	Verslag vooroverleg en inspraak	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren. Op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling, zoals opgenomen in de provinciale verordening, wordt 1.171 m² agrarische bedrijfsbebouwing aan de Noord IJsseldijk 26AA te IJsselstein gesloopt. Daarbij wordt de aanduiding "intensieve veehouderij" van de plankaart van het bestemmingsplan verwijderd. Het agrarisch bouwvlak is gelegen op twee percelen. De bebouwing ligt op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente IJsselstein, sectie D, nummer 2.859. Daarnaast ligt een klein deel van het bouwvlak op het naastgelegen perceel met nummer 4.356. Hier is geen bebouwing of verharding aanwezig.

In ruil voor de gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing wordt vervangende woningbouw gerealiseerd op het gebied tussen Noord IJsseldijk 16A en 16B te IJsselstein. De nieuwbouwlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente IJsselstein, sectie D, nummer 2.751.



Afbeelding 1: Ligging sloop- en nieuwbouwlocatie

Het voorliggende bestemmingsplan vormt het planologisch-juridisch kader voor de sloop van de bedrijfsbebouwing en het realiseren van een extra woning.

1.2 Ligging plangebied

IJsselstein is een stad en gemeente in de provincie Utrecht, ten westen van Nieuwegein. Binnen de gemeente bevinden zich naast IJsselstein geen andere kernen. Na de oorlog groeit de stad dankzij grootschalige bouwprojecten uit tot een gebied met, anno 2017, zo'n 34.300 inwoners. Ook

gaat de gemeente in die periode over tot het aanleggen van industrieterreinen, waardoor nieuwe industrieën en diensten opkomen.

Het plangebied waarbinnen de nieuwe woning is voorzien is gelegen op het perceel tussen Noord IJsseldijk 16A en 16B. De Noord IJsseldijk verbindt de noordelijke wijken van IJsselstein met de ten noorden van de nieuwbouwlocatie gelegen N228. Het perceel bestaat momenteel uit grasland en is omgeven door watergangen. De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente IJsselstein aan de Hollandsche IJssel.



Afbeelding 2: Ligging nieuwbouwlocatie en omgeving



Afbeelding 3: Luchtfoto nieuwbouwlocatie en omgeving

Op de slooplocatie zijn twee geschakelde voormalige varkensstallen aanwezig. De oppervlakte van het terrein bedraagt circa 3.500 m². De te slopen bebouwing heeft een oppervlakte van 1.171 m², waarvan 1.000 m² zal worden gebruikt als compensatie voor de te bouwen woning. In overleg met de gemeente IJsselstein kan het resterend sloopoppervlak worden gebruikt voor een ruimte voor ruimte woning op Achtersloot 178, zodat ook op deze locatie kwaliteitswinst kan worden behaald (niet in dit bestemmingsplan). Rondom de stallen zijn betonverhardingen, gras en veel opgaande begroeiing (bomen en struiken) aanwezig. De stallen zijn vermoedelijk al jaren niet meer in gebruik en zijn in een vervallen staat.

1.3 Bestemmingsplan

Ter plaatse van de nieuwe woning geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid', dat is vastgesteld op 17 december 2015.

Het terrein ter plaatse van de geplande nieuwbouw (Noord IJsseldijk tussen 16A en 16B) heeft de enkelbestemmingen 'Agrarisch'. Ook gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 3' en 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding "Wetgevingzone – wijzigingsgebied 3".

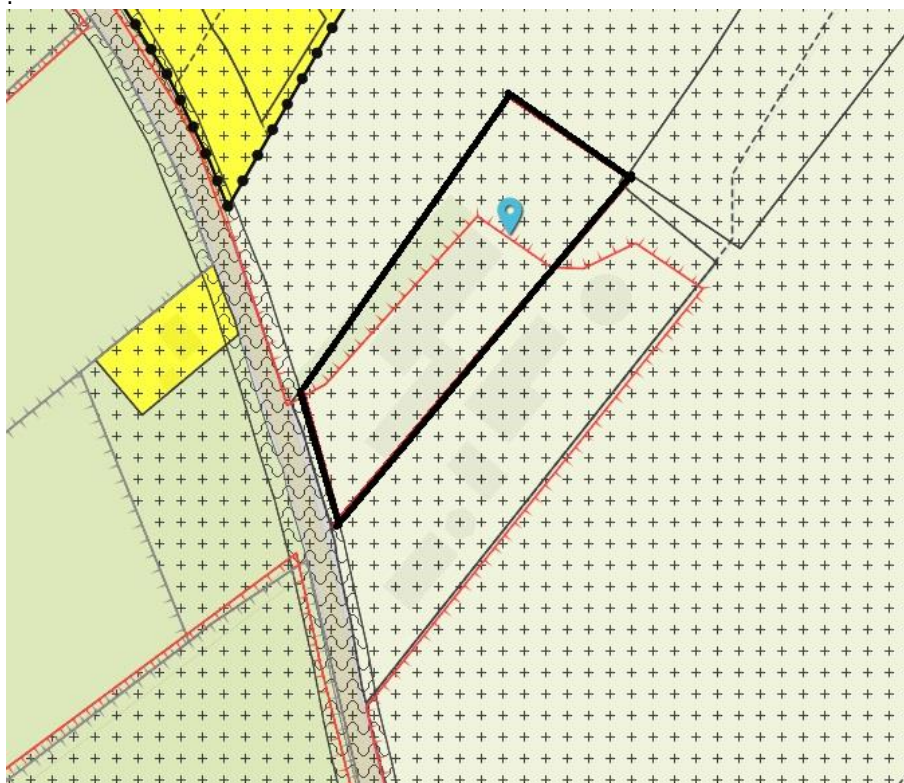
Voor het perceel Noord IJsseldijk 26AA (de slooplocatie) geldt de enkelbestemming 'Agrarisch' met een bouwblok en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Ook hier liggen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 3' en 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone – wijzigingsgebied 3'. In onderstaande afbeeldingen zijn uitsneden van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 4: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied noord en zuid' tussen Noord IJsseldijk 16A en 16B.

De geplande ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan, omdat de huidige bestemming "agrarisch" is en deze bewoning niet toelaat.

De bouw van één extra woning op het perceel tussen Noord IJsseldijk 16A en 16B wordt mogelijk gemaakt door de sloop van 1.000 m² van de agrarische bedrijfsbebouwing aan de Noord IJsseldijk 26AA. De sloop van deze bebouwing wordt als voorwaarde opgenomen in het bestemmingsplan.



Afbeelding 5: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied noord en zuid' op Noord IJsseldijk 26AA.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe bestemmingsregeling voor de locatie aan de Noord IJsseldijk tussen nummers 16A en 16B en het verwijderen van de functieaanduiding "intensieve veehouderij" en het bouwblok voor de locatie Noord IJsseldijk 26AA. Het achterste (onbebouwde) deel van het bouwblok ligt op een ander kadastraal perceel. De eigenaar van deze grond heeft mondeling en op schrift verklaard akkoord te zijn met het verwijderen van het bouwblok. Omdat de bestemming van de slooplocatie niet wijzigt (deze blijft 'Agrarisch'), zal de toelichting met name betrekking hebben op de uitvoerbaarheid van de planontwikkeling op de nieuwbouwkavel.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding, de regels en een toelichting. De inhoud van de toelichting bestaat uit een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste beleidsvisies van overheden die relevant zijn voor het plangebied. In hoofdstuk 4 worden de gevolgen of effecten van de nieuwbouw op de planologische- en milieutechnische aspecten beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten en hoofdstuk 6 heeft betrekking op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

De planbeschrijving in dit hoofdstuk betreft de ontwikkeling op het perceel Noord IJsseldijk 16A-B, waar de nieuwe woning wordt gebouwd.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft een perceel met een agrarische bestemming. De perceel bestaat momenteel uit grasland en worden omgeven door watergangen. Verder groeien er bomen en struiken langs de randen.

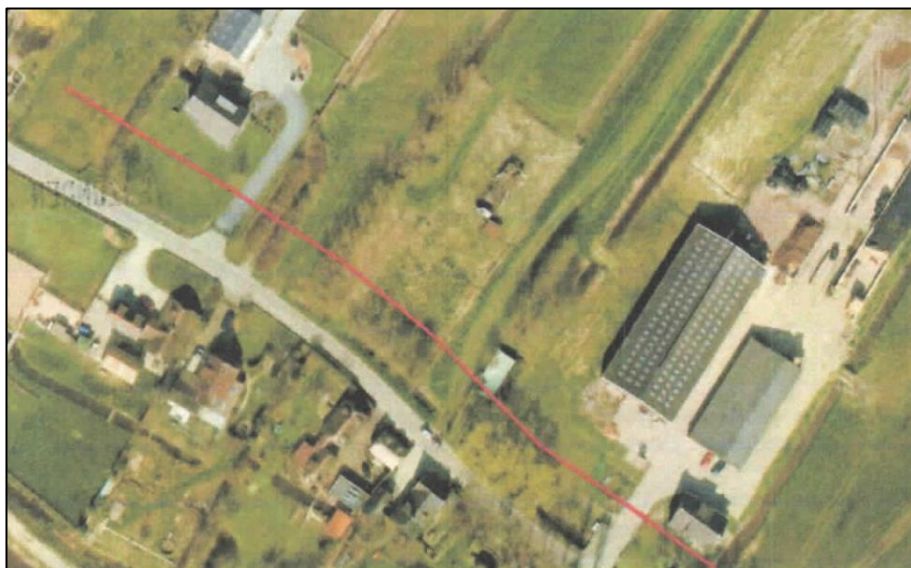


Afbeelding 6: Huidige situatie van het plangebied

2.2 Toekomstige situatie en landschappelijke inpassing

De gemeente heeft stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de nieuwe woning meegegeven. Het gaat om de volgende voorwaarden:

- a. één vrijstaande woning van maximaal 800 m³;
- b. maximaal één laag met kap, waarbij de maximale goot- en nokhoogte respectievelijk 4 en 8 m bedraagt;
- c. streekeigen inrichting van het perceel, waarbij zoveel mogelijk aangesloten wordt op het open slagenlandschap aan de Noord IJsseldijk;
- d. water compenseren in sloten die het perceel in de lengterichting van het landschap begeleiden, dus loodrecht op de weg;
- e. locatie op perceel: nieuwe woning zoveel mogelijk midden op het perceel situeren. Hierdoor blijft zoveel mogelijk open perceel (niet beplant of bebouwd) over;
- f. alle aanwezige bebouwing op het perceel wordt verwijderd;
- g. ruimte voor eigentijdse architectuur en vormgeving, dit vooraf afstemmen bij stedenbouw en welstand;
- h. architectuur van de woning past bij de oorspronkelijke kenmerken van lintbebouwing (eenvoudige massaopbouw, bakstenen gevel, rieten of pannen dak);
- i. parkeren op eigen terrein oplossen;
- j. voorgevel in of achter rooilijn van de woning aan de Noord IJsseldijk 16A (zie afbeelding 8).



Afbeelding 7: Ligging gewenste rooilijn

Landschappelijke inpassing

De bebouwing wordt midden op het perceel Noord IJsseldijk 16A-B gesitueerd, zodat er tussen de bestaande sloot met knotbomen en de woning een doorzicht naar het achterliggende landschap aanwezig blijft. De bestaande sloten en beplantingen worden zoveel mogelijk gehandhaafd.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)¹ geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is op 13 maart 2012 vastgesteld. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 zou moeten uitzien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daarbij streeft het Rijk naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Daarnaast versterkt de SVIR het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR nog meer bij de provincies en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor deze ruimtelijke onderbouwing zodoende zeer beperkt blijft.

De SVIR richt zich op een dusdanig schaalniveau en is als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor onderhavige ontwikkeling. Door decentralisatie van bevoegdheden wordt het relevante beleidskader gevormd door het provinciaal beleid (ruimte voor ruimte) en de gemeente IJsselstein.

Conclusie

Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt plaats op provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1.2 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

In de zogenaamde Realisatieparagraaf ('Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid') zijn alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende Planologische Kern Beslissingen en de voorgenomen verwezenlijking daarvan gebundeld. Daarbij wordt onder meer ingezet op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (nationale landschappen en Ecologische Hoofdstructuur) en op bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. In de Realisatieparagraaf benoemt het kabinet ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. De Realisatieparagraaf is toegevoegd aan de Nota Ruimte en heeft de status van structuurvisie.

¹ Ministerie van Infrastructuur en milieu (2012) *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig* (via rijksoverheid.nl)

Conclusie

Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt decentraal plaats.

3.1.3 AMvB Ruimte

Met de Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte, afgekort ook wel 'Barro', stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen, waar ook een ruimtelijke onderbouwing als onderhavige onder begrepen dient te worden. De onderwerpen betreffen: project mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied en defensie (met uitzondering van radar). Voor de in het Barro genoemde onderwerpen moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening plannen aan de bepalingen uit het Barro voldoen.

Conclusie

Geen van de in het Barro genoemde onderwerpen heeft betrekking op de beoogde ontwikkeling.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Via de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in het stedelijk gebied.

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een stedelijke ontwikkeling wordt in het Bro gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de realisatie van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent echter niet dat de woningbehoefte niet hoeft te worden aangetoond. De Ladder wordt hierbij gebruikt als leidraad.

Het beleidsdocument 'Woonvisie IJsselstein: Een parel tussen stad en waard' schetst een toekomstvisie met daarin de gewenste ontwikkeling van de gemeente in de verdere toekomst. Uit de visie blijkt dat naast doorstroming en nieuwbouw ook strategische aanpassing van de bestaande woningvoorraad noodzakelijk is. De voorgenomen ontwikkeling betreft kleinschalige nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied met gebruikmaking van de ruimte voor ruimte regeling. Het plangebied is gelegen in een goed ontsloten omgeving.

Conclusie

Met de nieuwbouw wordt op kleine schaal bijgedragen aan doorstroming binnen de gemeente. Eén woning wordt op basis van jurisprudentie niet gezien als stedelijke ontwikkeling. De extra

woning wordt mogelijk gemaakt met de ruimte voor ruimte regeling. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

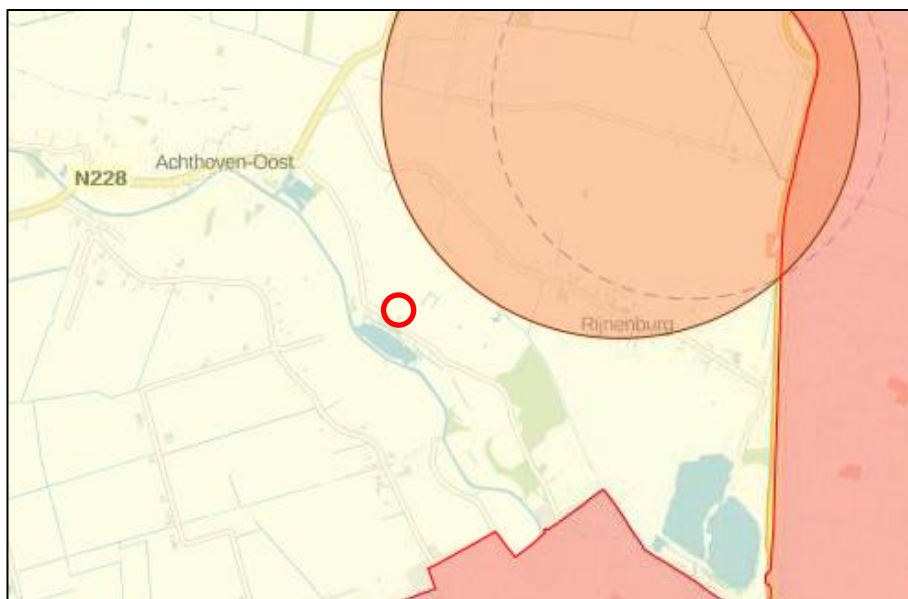
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2015-2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie² is vastgesteld op 12 december 2016 en verwoordt de ruimtelijke ambities van de provincie Utrecht. De aan de visie gekoppelde doelstellingen moeten bijdragen aan een kwalitatief hoogwaardige, fysieke leefomgeving. De centrale ligging maakt de provincie een aantrekkelijke en gewilde vestigingsplaats voor burgers en bedrijven.

Het ruimtelijk beleid wordt in de structuurvisie uiteengezet in vier pijlers, waarbij 'duurzame leefomgeving' en 'beschermen kwaliteiten' de basis leggen voor 'vitale dorpen en steden' en een 'dynamisch landelijk gebied'. Hieruit volgen de twee belangrijkste beleidsopgaven:

- Accent op de binnenstedelijke opgave, zodat het draagvlak voor voorzieningen wordt vergroot en de druk op het landelijk gebied wordt verminderd.
- Behouden en versterken kwaliteit landelijk gebied, de binnenstedelijke opgave vraagt om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied.



Afbeelding 8: Uitsnede kaart 'wonen en werken' structuurvisie

Het verstedelijkingsbeleid richt zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied, zodat het landelijk gebied haar kwaliteiten behoudt. Uit afbeelding 9 blijkt dat het plangebied valt buiten de binnenstedelijke woningbouw (rood) en toekomstige woonlocatie (oranje). Echter wordt in de structuurvisie ook aangegeven dat de gelegenheid wordt geboden vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen aan te pakken via een verbrede vorm van ruimte voor ruimte, als wonen de opvolgfunctie wordt. Op deze manier wordt nieuwe kwaliteit aan het landelijk gebied toegevoegd.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat in de structuurvisie valt buiten het verstedelijkt gebied. Echter bevordert de provincie ruimte voor ruimte initiatieven in het landelijk gebied, daarmee is de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd met de structuurvisie.

² Provincie Utrecht (2017) *Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 Provincie Utrecht* (via provincie-utrecht.nl)



3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016)

In de Wro is vastgesteld hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Utrecht heeft hiertoe de Provinciale Ruimtelijke Verordening³ opgesteld, die is vastgesteld op 12 december 2016.

De regels van de provinciale verordening zijn er, in lijn met de structuurvisie, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in kaarten behorende bij de verordening. In de verordening zijn ook het bestaande stedelijke gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. Ruimtelijke plannen dienen te voldoen aan de regels die in de verordening worden gesteld.

Ruimte voor ruimte-regeling

De Ruimte voor ruimte-regeling staat de bouw van een nieuwe woning of woningen toe indien bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Doel van de "sloopeis" is niet alleen het verminderen van de bebouwing in het landelijk gebied maar ook het voorkómen dat bebouwing achterblijft die ruimtelijk ongewenst gebruik uitlokt. Een uitzondering op die sloopverplichting is er voor het deel van een voormalige boerderij dat zich onder één kap met de voormalige bedrijfswoning bevindt. Ook waardevolle historische bebouwing wordt behouden. De voorwaarden met betrekking tot de nieuwe woning zijn geregeld in artikel 3.11 van de PRV: ' Functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ("ruimte voor ruimte")'.

Duurzaamheid

De provincie Utrecht streeft bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienendheid voor energie. Bij uitleglocaties en transformatieopgaven geldt de voorwaarde op dat gemeenten en initiatiefnemers in ruimtelijke plannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer wordt gedacht aan toepassing van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

³ Provincie Utrecht (2017) *Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013* (via provincie-utrecht.nl)

De ambitie is om in 2040 het grondgebied van de provincie Utrecht klimaatneutraal georganiseerd te hebben. Het gaat hierbij niet alleen om CO₂-reductie, maar ook om het onafhankelijk zijn van beperkt beschikbare fossiele brandstoffen.

De opgaven voor klimaatneutraliteit zijn:

- het energiegebruik sterk verminderen door besparingen en innovaties;
- de energie die nog nodig is duurzaam opwekken;
- Energie- of warmte vragende en energie- of warmte leverende functies bij elkaar brengen.

Planspecifiek

De PRS heeft geen directe doorwerking op voorliggend plan. De provinciale belangen van de PRS zijn vertaald naar regels in de PRV. Via de PRV gelden rechtstreeks regels voor het plangebied. In onderstaande tekst wordt ingegaan op deze regels.

Artikel 1.8 Landschap Groene Hart

Het gebied maakt deel uit van het 'Groene hart'. Voor het landschap Groene Hart wil de Provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

Er vindt sloop plaats in een gebiedsdeel met een meer open karakter, waarmee de openheid wordt versterkt. De nieuwe woning wordt ingepast in bestaande lintbebouwing.

Artikel 3.11 Functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ("ruimte voor ruimte")

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de hieronder beschreven voorwaarden. Onder elke voorwaarde volgt een beschrijving op welke wijze voorliggend plan aan de voorwaarde voldoet.

a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw; *Het beide agrarische percelen zijn niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw gezien de nabije ligging van diverse burgerwoningen.*

b. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1.000 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan.

Het totale oppervlakte van de te slopen schuren bedraagt 1.171 m². Daarmee wordt alle bedrijfsbebouwing gesloopt. Daar wordt één woning voor teruggebouwd. De overige 171 m² wordt ingezet in het kader van de ruimte voor ruimteregeling op het perceel Achtersloot 178 (niet in onderhavig plan opgenomen).

c. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

De nieuwe woning wordt niet binnen het voormalige bouwperceel gebouwd, maar op enige afstand van de locatie tussen de huisnummers 16A en 16B. De bestaande locatie is niet geschikt voor een woonbestemming vanwege het naastgelegen agrarisch bedrijf op Noord IJsseldijk 26.. Op de beoogde nieuwbouwlocatie is een woning ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar. De woning wordt gebouwd in dezelfde rooilijn als de naastgelegen woningen. De nieuwe bebouwing past in de bestaande lintstructuur. De woning zal landschappelijk worden ingepast conform de voorwaarde die de gemeente heeft gesteld en die zijn beschreven in paragraaf 2.2. Het agrarisch bouwperceel wordt in zijn geheel verwijderd.



d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. *De omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Dit wordt onderbouwd in hoofdstuk 4 (paragraaf 4.7 'Milieuzonering' en 4.8 'Geur').*

3.2.3 Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

Op 7 februari 2011 heeft de provincie Utrecht de Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen vastgesteld. In de kwaliteitsgids omschrijft de provincie de landschappen aan de hand van de kernkwaliteit. Op basis daarvan zijn ambities opgesteld voor de betreffende landschappen. Daartoe worden de kernkwaliteiten van alle Utrechtse landschappen nader uitgewerkt. In totaal komen zes gebiedskaternen aan bod. Het gaat om de volgende gebieden: Groene hart, Linies (Nieuwe Hollandse Waterlinie en Stelling van Amsterdam), Arkemheen-Eemland, Rivierengebied, Utrechtse Heuvelrug en Gelderse Vallei. Per gebied worden ambities geformuleerd. Hieronder wordt nader in gegaan op het Utrechtse deel van het Groene Hart, waar het plangebied deel van uitmaakt.

Het Groene Hart is onderverdeeld in acht deelgebieden met elk een eigen identiteit. Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'Oude stroomrug': een brede zone rond een meanderende rivier, met een mozaïek van landgebruik, veel opgaand groen, dorpen langs de rivier en open linten langs slingerende wegen. De zone heeft van oorsprong aan weerszijden een geleidelijke overgang naar het omliggende open landschap. Blokverkaveling met akkers, weiden, bosschages en boomgaarden gaan geleidelijk over in strokenverkaveling met grasland. Nieuwe grootschalige infrastructuur ligt op enige afstand parallel aan de oude rivieren maakt van de oorspronkelijk geleidelijke overgang een scherpe grens.

De provinciale ambitie voor het Groene Hart ligt op het versterken van de diversiteit tussen de verschillende typen landschap. De focus ligt op behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen:

1. openheid en intimiteit
2. rust en reuring
3. oude en nieuwe overgangen

Het plangebied ligt op de overgang van een gebied met een strokenverkaveling naar een blokvormige verkaveling. Kenmerkend in deze zone zijn de boomgaarden, de bossages en het open bebouwingslint. Het initiatief draagt bij aan het versterken het contrast tussen met open en het besloten gebied, doordat in het meer open gebied bebouwing wordt gesloopt en de nieuwbouw een plek krijgt in een meer besloten deel van het bebouwingslint. Het zicht tussen de gebouwen door blijft mogelijk en daarmee ook de beleving van het achterliggende open landschap.

Het initiatief sluit aan op de Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.2.4 Masterplan 'Hollandse IJsselgebied'

De provincie Utrecht, gemeente IJsselstein, Staatsbosbeheer en Recreatieschap Stichtse Groenlanden werken samen aan de inrichting van het Hollandse IJsselgebied. Deze ontwikkeling maakt deel uit van het Rijksprogramma Recreatie om de Stad. Het gebied in IJsselstein wordt door de aanleg van bos, open velden en mogelijkheden voor wandelen, fietsen en ondernemen getransformeerd tot een recreatiegebied.

De hoofdstructuur van het plan is gebaseerd op het bestaande landschapspatroon. Beboste en open stroken wisselen elkaar af, waardoor een patroon van 'open en dicht' ontstaat. Het

slotenpatroon blijft zoveel mogelijk behouden. Op onderstaande afbeelding is het Masterplan weergegeven.

Binnen de kaders van het Masterplan is voorliggend initiatief een passende ontwikkeling. Het Hollandse IJsselgebied is aangewezen als recreatiegebied en de sanering van een intensief veehouderij kan daarin worden gezien als een positieve ontwikkeling. Als compensatie voor deze sanering wordt een nieuwe woning gebouwd in een halfopen lint. Op de tekening van het Masterplan zijn langs de Noord IJsseldijk diverse kavels ingetekend als bouwlocatie, waaronder die van de planlocatie. Door de positionering van de woning midden op de kavel blijven er aan weerszijden van de woning doorzichten naar het achterland aanwezig en blijft het historische slotenpatroon in tact.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met het Masterplan Hollandse IJsselgebied.



Afbeelding 8: Uitsnede uit het Masterplan Hollandse IJssel met ligging plangebied

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie IJsselstein 'Kwaliteit met karakter'

De Structuurvisie IJsselstein is vastgesteld in april 2013 en zet in op versterking van de kwaliteit en het karakter van de gemeente. De volgende doelstellingen staan in de visie centraal:

- Versterking van de identiteit van IJsselstein als dynamische stad met een historisch karakter en grenzend aan de Hollandsche IJssel en het Groene Hart;
- Aandacht voor een kwalitatief hoogwaardig en gedifferentieerd aanbod van woningen, arbeidsplaatsen en voorzieningen;
- Benutten van potenties van de Hollandsche IJssel voor wonen, recreatie en natuur.

Voor de noordelijke gebieden (waar het plangebied binnen valt) wordt ingezet op:



- Groene recreatieve inrichting van het gebied ten noordoosten van de Hollandsche IJssel;
- Overwegend duurzaam agrarisch gebruik voor het gebied Achtersloot en IJsseldijk-Zuid;
- Afrondende woonbebouwing in de omgeving van de Broekseweg.

Voor de gebieden ten zuiden van de stad zet de structuurvisie in op een duurzame parkachtige (her)inrichting met groene, blauwe en rode functies, in combinatie met natuurontwikkeling.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkelingen wordt de potentie van de Hollandsche IJssel beter benut. Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling en de kwaliteit van het landelijk gebied verbetert.

3.3.2 Toekomstvisie 'IJsselstein Dichtbij'

De toekomstvisie 'IJsselstein Dichtbij' is vastgesteld op 21 januari 2010 en geeft aan in welke richting IJsselstein zich de komende jaren wil ontwikkelen. Na jaren van planmatige en fysieke groei heeft de gemeente een omvang en regionale verzorgingsfunctie bereikt die voldoende basis biedt om op voort te borduren en kwalitatief verder uit te leggen. Hiertoe is een viertal doelen geformuleerd:

- Vitale samenleving door bewoners en ondernemers te verbinden;
- Versterken van herkenbare historische en ruimtelijke structuren door groen en water te verweven met de stad en de ruimte zorgvuldig te gebruiken;
- Benutten van groene ligging door participatie in regionale samenwerkingsverbanden;
- Invulling geven aan het begrip duurzaamheid door het concreet te maken in het sociale beleid, de fysieke inrichting van de stad en de lokale economie.

Conclusie

De gemeente wil zorgvuldig ruimtegebruik bevorderen. De nieuwbouw wordt opgenomen in de bestaande structuur en draagt daarmee bij aan deze doelstelling. Ook draagt de sloop van de bedrijfsbebouwing bij aan verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.

3.3.3 Woonvisie gemeente IJsselstein 2019-2030

De gemeenteraad van IJsselstein heeft in haar vergadering van 4 juli 2019 de Woonvisie 2019 – 2030 vastgesteld. In de Woonvisie zijn de prioriteiten van het lokale woonbeleid voor de komende jaren vastgelegd. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij wordt concreet ingezet op de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de jaren daarna richting 2030, voor wat betreft de lange termijn ontwikkelingen.

Met de Woonvisie wil de gemeente toekomstgericht inspelen op de woonwensen en woonmogelijkheden van de inwoners van IJsselstein én ruimte bieden voor de sterke regionale woningvraag. Variatie in wijken is daarbij nodig, om tegemoet te komen aan de wensen vanuit verschillende leefstijlen. Aan de hand van vijf pijlers wordt deze ambitie uitgewerkt:

1. Evenwichtige bevolkingsopbouw vraagt extra groei
2. Gevarieerde en bereikbare woonmilieus
3. Voorkomen verdringing kwetsbare groepen op de woningmarkt
4. Toekomstbestendige en duurzame wijken
5. Langer thuis wonen ondersteunen

Geconstateerd is dat in de afgelopen jaren de krapte op de woningmarkt verder is toegenomen, mede doordat de nieuwbouwproductie achter bleef bij de behoefte. Sinds 2013 is de woningvoorraad met circa 500 woningen gegroeid: 100 woningen per jaar. Tot 2030 wil de gemeente nu minimaal 2.500 woningen realiseren, met het doel het inwonertal minimaal te laten groeien, en te komen tot een meer evenwichtige bevolkingsopbouw. Daarmee wordt tevens een aanzienlijke bijdrage aan de regionale opgave geleverd. Het streven is om de huidige plancapaciteit van 230 woningen versneld tot uitvoer te brengen. Om de groeiambitie te realiseren wordt ingezet op nieuwbouw binnenstedelijk en buiten de contour.

Conclusie



De voorgenomen nieuwbouw is een dermate kleinschalige ontwikkeling dat het de ambities van de woonvisie niet direct raakt. De Woonvisie staat de realisatie ook niet in de weg.

3.3.4 Beleidsplan duurzaamheid Gemeente IJsselstein

Gemeente IJsselstein streeft er volgens het Beleidsplan duurzaamheid Gemeente IJsselstein (vastgesteld 9 juni 2016) naar de natuurlijke momenten van gebouwonderhoud te benutten om te verduurzamen. Bij gebiedsontwikkeling is het streven om woningen, kantoren en bedrijfspanden duurzaam te bouwen. Aandacht voor duurzaam ondernemen en duurzame mobiliteit.

Uitgangspunten voor het beleid:

1. De gemeente IJsselstein spant zich actief in om de energietransitie te versnellen;
2. Duurzaamheid wordt standaard meegenomen in de bestuurlijke besluitvorming;
3. Standaard wordt per verbouwing, vervanging of nieuwbouw gemeentelijke gebouwen een berekening gemaakt op basis van Total Cost of Ownership (TCO);
4. GPR gebouw is een verplichte duurzaamheidstoet bij nieuwe gemeentelijke gebouwen.

De hoofdambities van gemeentelijke IJsselstein is dat IJsselstein in 2050 klimaatneutraal is en dat in 2030 is de gemeentelijke organisatie CO₂ neutraal is. In de Routekaart van het gemeentelijk beleidsplan duurzaamheid IJsselstein zijn de volgende ambities omschreven:

In 2020:

- 15% van de bestaande gebouwen, ouder dan 1980, minimaal twee energie labelstappen omhoog;
- Alle nieuwe gebouwen zijn dienen zijn (bijna) energie nul;
- Alle nieuwe gebouwen worden duurzaam gebouwd en hebben minimaal een score GPR = 8;
- Besparing gasverbruik met 1,5% per jaar;
- 8% duurzame energie lokaal opgewekt (1,6 naar 16 TJ).

In 2045:

- Alle bedrijven hebben energiebesparende maatregelen genomen (terugverdientijd $\leq$ 5 jaar)
- 50% van de CV ketels zijn vervangen door installaties, gevoed door zonnepanelen.

Conclusie

Bij het ontwerpen van de woning zullen de duurzaamheidsambities van de gemeente ter hand worden genomen om zo een toekomstgericht en duurzaam bouwplan te ontwikkelen,

4 Onderzoek

In dit hoofdstuk wordt op diverse (milieu)aspecten ingegaan, die van belang zijn om de haalbaarheid van het project te motiveren en de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het plangebied te verantwoorden.

4.1 M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van Justitie van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordelings)procedure te doorlopen. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D⁴ zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de activiteit (ontwikkeling) is opgenomen in de eerste kolom van lijst C of D, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Het plangebied heeft momenteel een agrarische functie. Het realiseren van een nieuwe woning wordt niet genoemd in de eerste kolom van lijst C of D.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 4.11 'Flora en fauna' volgt dat het plan niet van invloed is op Ecologische hoofdstructuur, Vogel- of Habitatrichtlijngebieden of overig beschermde natuurgebieden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermings-gebied. Ook behoort de locatie niet tot een gebied waarbinnen een rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied dat als gevolg van de ontwikkeling aangetast zal worden.
3. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van relevante nadelige milieugevolgen.

Conclusie

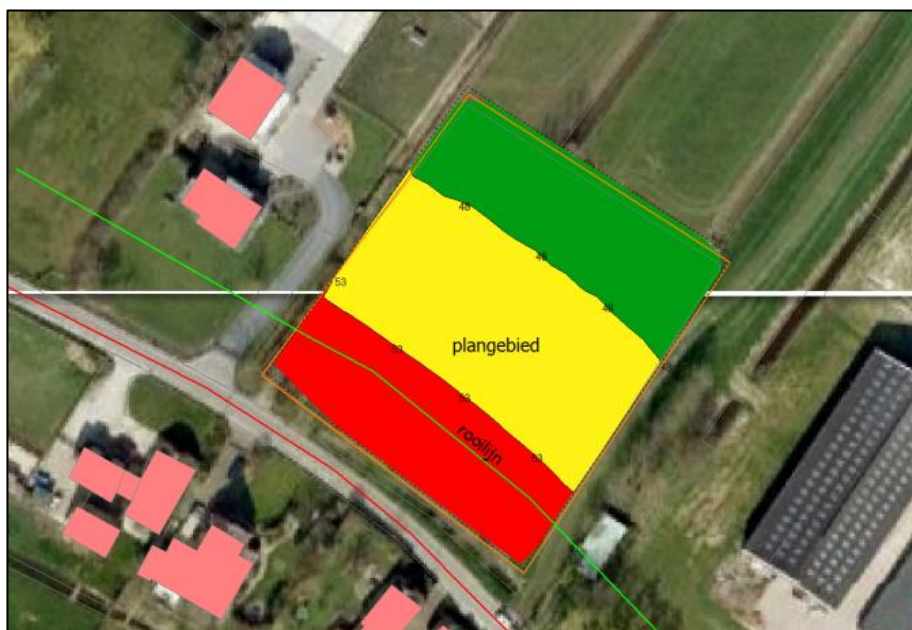
Het is niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door wegverkeer, industriële activiteit en railverkeer. Het stelsel is gericht op het voorkomen van nieuwe geluidhinder.

De nieuwbouwlocatie valt binnen de invloedssfeer van het wegverkeerslawaai van de Noord IJsseldijk. In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen deze zone. Derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Alcedo, kenmerk 20176039.JVB19307, 19 maart 2018) waarvan de rapportage is opgenomen in bijlage 4.

⁴ Lijst C en D zijn onderdeel van de bijlagen van het Besluit milieueffectrapportage (op wetten.overheid.nl)



Afbeelding 10: Contouren in minst voordelige (rekenhoogte 5 m) situatie

De voorkeursgrenswaarde voor geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB. Dit is het groene gebied op afbeelding 10.

Indien de geluidsbelasting hoger is, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. De maximaal toelaatbare grenswaarde voor nieuwbouw van een woning in buitenstedelijk gebied bedraagt 53 dB. Deze contour is gelegen op circa 28 meter uit de as van de weg. Situering van de woning in het gele gebied vereist een hogere waardenprocedure. Binnen het rode gebied is formeel geen woonbestemming mogelijk.

Het bouwvlak voor de nieuwe woning is geprojecteerd in het gele gebied (zie afbeelding 11). Dat betekent dat er een procedure hogere grenswaarde gevoerd moet worden.

In situaties waar nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied.

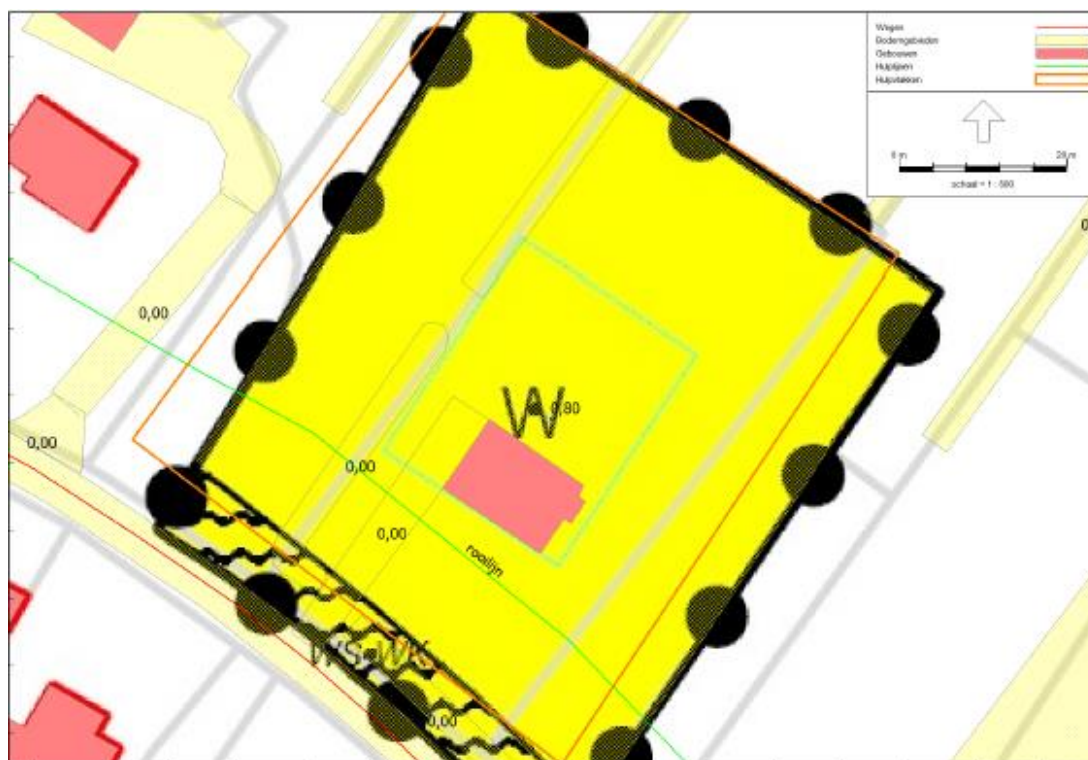
De initiatiefnemer van voorliggend plan heeft geen invloed op het reduceren van de verkeersintensiteit of aanpassing van het wegdektype waardoor de geluidsbelasting afneemt. Het plaatsen van geluidsschermen is om landschappelijke redenen niet gewenst. Ook een situering van de woning verder naar achter op het perceel is om stedenbouwkundige en landschappelijke redenen niet wenselijk.

Conclusie

De nieuwe woning is geprojecteerd in een zone met een geluidbelasting vanwege wegverkeer tussen 48 – 53 dB. Dat betekent dat een hogere grenswaarde moet worden aangevraagd. Gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure moet een procedure voor het verlenen van een hogere waarde doorlopen.

Tevens dient bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen te worden aangetoond dat het binnenniveau in de woning ten gevolge van wegverkeerslawaai voldoet aan de gestelde wettelijke eisen.

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar op het aspect geluid.



Afbeelding 11: Fictieve invulling woningbouw

4.3 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het voorgenomen plan:

- 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' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Bij de start van een project moet onderzocht worden of en in hoeverre het project invloed heeft op luchtkwaliteit. In het voorliggende geval is sprake van de bouw van een woning ter plaatse van een gebied dat momenteel uit grasland bestaat. Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen projecten niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Bij woningbouwlocaties gaat het, in geval van één ontsluitingsweg, netto om niet meer dan 1500 woningen.

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van



het rekenpunt 178038 (aan de Noord IJsseldijk ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2016 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	18,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	18,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Grenswaarde concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM_{10}) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor $\text{PM}_{2,5}$ welke lager liggen dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken over acceptabele concentraties en een goed woon- en leefklimaat. De te verwachten waarden voor 2030 zijn voor PM_{10} 16,6 microgram per kuub en voor $\text{PM}_{2,5}$ 9,6 microgram per kuub en voldoen daarmee aan de door de WHO en GGD gehanteerde grenswaarden.

Bijdrage aan de luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling is dusdanig kleinschalig dat deze niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt hierbij onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een planologische wijziging moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water. De concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het in werking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten en de bijbehorende maximale risico's die het



transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Risico's

De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10^{-6} per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar).

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico 10^{-6} is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden. De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} per jaar. Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

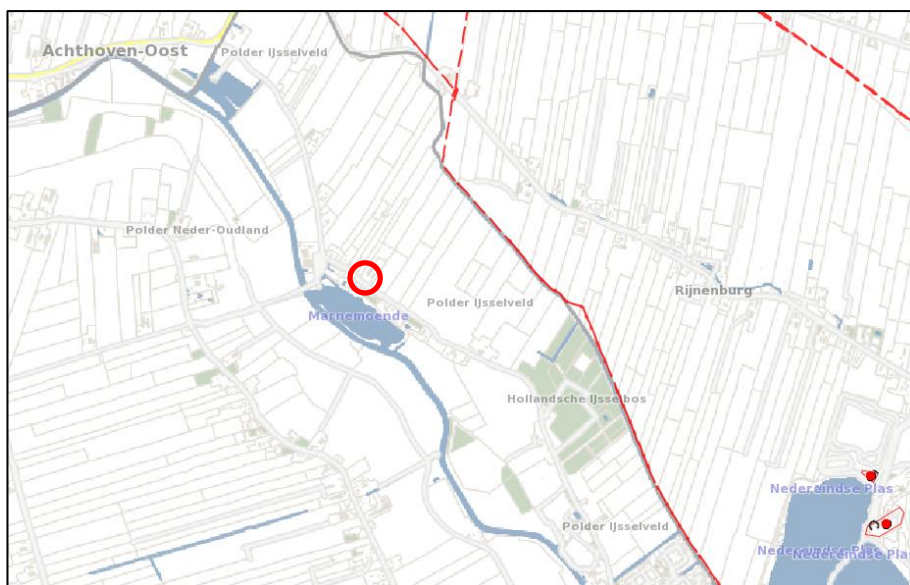
- de kans op een ongeval;
- het effect van het ongeval;

- het aantal personen dat in de omgeving van de bron(inrichting of transportroute) verblijft;
- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeluk.

Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Hoe meer personen per hectare in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is, en hoe hoger het groepsrisico.

Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van een risicovolle inrichting of transportroute (zie afbeelding 12). De dichtstbijzijnde transportroute (aardgasleiding) ligt ten noordoosten van het plangebied op een afstand van circa 600 meter. Gezien de afstand van het plangebied tot de aardgasleidingen vormt de aanwezigheid ervan geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkelingen.



Afbeelding 12: Uitsnede Risicokaart

Elektromagnetische straling

Antennes, hoogspanningslijnen, mobiele telefoons en elektrische apparaten zorgen voor elektromagnetische velden. Sterke elektromagnetische velden kunnen lichamelijke klachten veroorzaken, maar er is weinig wetenschappelijk bewijs wat de risico's precies zijn. De Europese Unie beveelt aan (geen wet) dat het magneetveld bij een hoogspanningslijn niet sterker is dan 100 microtesla. Tesla is de eenheid voor de sterkte van een magnetisch veld. Bij velden onder deze grens treden deze lichamelijke reacties niet op. In Nederland blijven -op locaties bij hoogspanningslijnen waar burgers mogen komen- elektromagnetische velden onder deze grens. Bij hoogspanningsleidingen en antennes met een groot bereik wordt uit voorzorg geadviseerd om een veiligheidsafstand aan te houden tot functies waar kinderen langdurig verblijven, zoals woningen, scholen en kinderdagverblijven.

Binnen een straal van 3 km zijn geen hoogspanningsleidingen of zendmasten aanwezig (bron:antenneregister.nl). Er is derhalve geen risico op elektromagnetische straling.

Conclusie

Uit de Risicokaart blijkt dat er geen Bevi-inrichtingen of transportroutes op relevante afstand van het plangebied gelegen zijn. Evenmin zijn er hoogspanningsleidingen of zendmasten in de omgeving van het plangebied aanwezig. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



4.5 Leidingen en infrastructuur

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

1. gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
2. aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
3. defensiebrandstoffen;
4. warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Ten behoeve van het bodemonderzoek is een KLIC-melding gedaan, om eventuele aanwezigheid van kabels en leidingen op te vragen. Hieruit is gebleken dat binnen het plangebied leidingen liggen ten behoeve van gas (lagedruk), laagspanning, drukriolering. Het leidingtracé loopt parallel aan de Noord IJsseldijk en ligt aan de oostzijde verder het plangebied in (vanaf de openbare weg), richting het woonhuis Noord IJsseldijk 16A. Ter plaatse van het leidingtracé zijn geen ontwikkelingen voorzien. Gezien de aard van de leidingen is in dat geval verlegging mogelijk. De overzichtskaart van de KLIC-melding is opgenomen in bijlage 9.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Het aspect kabels en leidingen staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

4.6 Bodem

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodem- en asbest onderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Het volledige onderzoeksrapport (Geofoxx, kenmerk 20170654_C2RAP-definitief_25-06-2018) is opgenomen in bijlage 1.

Bij het chemisch onderzoek zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan zware metalen (calcium, koper, lood en zink), PAK en/of minerale olie aangetroffen, zowel in zintuiglijk schone als puinhoudende bovengrond. In de toplaag (mengmonster MM3BG) is ook het gehalte aan chloorbestrijdingsmiddelen (som DDT) licht verhoogd aangetoond. In een mengmonster van de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond. In de overige boven- en ondergrondmonsters is géén van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetoond.

In het grondwater is de concentratie barium verhoogd ten opzichte van de streefwaarde (licht verhoogd).

In de waterbodem is géén van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetoond.

De fijne fractie van de uitkomende grond van gat K5 bevat analytisch geen asbest. Ook zintuiglijk is hier in de grove fractie geen asbestverdacht materiaal aangetroffen, evenals in gaten K1 en K2.

In de grove fractie van asbestgaten K3 en K4 is een groot aantal asbestverdachte materialen (stukjes golfplaat) aangetroffen. Op basis van de hoeveelheid aangetroffen asbestverdachte materialen wordt verwacht dat het asbestgehalte de toetsingsnorm van 50 mg/kg d.s. in ruime mate overschrijdt (zie bijlage 4 van het rapport). Hierbij is uitgegaan van het analysesresultaat van MMA3, waarbij vergelijkbare golfplaatjes zijn geanalyseerd als 12% chrysotiel hechtgebonden. Bij een indicatieve toetsing aan het toetsingskader conform de Wbb, wordt ook de interventiewaarde in ruime mate overschreden. Asbesthoudende inritten (> 100 mg/kg d.s.) vallen onder het regime van het Besluit asbestwegen. Zekerheid omtrent het gehalte kan worden verkregen door het uitvoeren van een nader asbestonderzoek.



In de grove fractie van asbestgat K6 is één stuk asbestverdacht materiaal (leiding) in de grove fractie aangetroffen. Asbestgat K6 is geplaatst in het puindammetje dat overloopt in het begroeide puinpad en maakt daar feitelijk onderdeel vanuit.

Het halfverhardingsmateriaal van het begroeide puinpad oostelijk langs de te dempen watergang bevat zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal. Analytisch is in het puin een marginaal verhoogd asbestgehalte aangetoond van 2,91 mg/kg d.s. Het betreft een stukje asbestplaat (4-8 mm, hechtgebonden), een stukje vloerzeil (4-8 mm, niet-hechtgebonden) en een stukje pical (2-4 mm, niet-hechtgebonden).

Ter plaatse van het asbestverdachte terreindeel, waar in het verleden een kippenschuur is gesloopt, grondverzet heeft plaatsgevonden en sloopafval tijdelijk is opgeslagen, is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

Conclusie en advies

De in de grond aangetoonde lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK, chloorbestrijdingsmiddelen en/of minerale olie, vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de realisatie van een woning met tuin. De bodemkwaliteit voldoet (indicatieve toetsing Bbk) aan de bodemkwaliteitsklasse wonen.

In de waterbodem is géén van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetoond. De bagger kan verspreid worden op een aangrenzend perceel, is toepasbaar voor afvoer en toepassing op bodem elders en is verspreidbaar in een oppervlaktewaterlichaam.

Verspreiding lijkt niet wenselijk op het perceel ter plaatse van de toekomstige woonbestemming, mogelijk wel op delen van het perceel buiten de woonbestemming. Het laten zitten van de waterbodem bij het dempen van de watergang is wellicht eveneens niet wenselijk, gezien deze kans geeft op inklinking en verzakking.

Inritten met asbesthoudend puin (>100 mg/kg d.s. gewogen asbest) vallen onder het Besluit asbestwegen milieubeheer en dient te worden gesaneerd. Zekerheid omtrent het asbestgehalte kan worden verkregen door het uitvoeren van een nader asbestonderzoek.

Gezien de relatief geringe omvang van de (vermoedelijke) asbestverontreiniging, wordt geadviseerd met het bevoegd gezag (IL&T) af te stemmen welke mogelijkheden er zijn om hier pragmatisch mee om te gaan. Conform het Besluit asbestwegen is het in eigendom hebben van een asbesthoudend object reeds gemeld bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), waarbij is aangegeven dat men voornemens is de asbesthoudende puindam gelijktijdig met de asbestsanering van de te slopen varkensschuren aan de Noord IJsseldijk 26AA te verwijderen. Aanbevolen wordt van de sanering een beknopte evaluatie op te stellen, waarbij de eindsituatie zowel zintuiglijk als analytisch wordt vastgelegd.

Aanvullend asbestonderzoek slooplocatie

In vervolg op bovengenoemd onderzoek heeft er op de slooplocatie een aanvullend asbestonderzoek plaatsgevonden. De verdachte terreindelen 'voormalig kippenhok' en de onderliggende bodem ter plaatse van de 'berg bouw- en sloopafval' zijn nader onderzocht. Het rapport hiervan (Geofoxx kenmerk 20191146-a1BRF, d.d. 18-11-2019) is opgenomen in bijlage 2.

Gezien het feit dat in geen van de mengmonsters het gewogen asbestgehalte de grens van 50 mg/kg ds overschrijdt, kan geconcludeerd worden dat vervolgonderzoek naar de parameter asbest niet noodzakelijk is. Op basis van de onderzoekresultaten mag aangenomen worden dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Dit betekent dat bij de geplande herinrichtingswerkzaamheden geen rekening gehouden hoeft te worden met de parameter asbest (m.a.w. voor de parameter asbest geldt geen saneringsnoodzaak).

4.7 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de realisatie van woningen nabij bedrijven of visa versa:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

Om in deze ruimtelijke onderbouwing de belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering goed mee te nemen wordt voor dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerlei activiteiten en bijbehorende richtafstanden die gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. De richtafstanden vormen een eerste indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd. Bouwen binnen de richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder voorkomen wordt.



Afbeelding 13: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met 'wonen' (geel) en 'bedrijven' (paars)

Uit afbeelding 13 blijkt dat in de omgeving van het plangebied een aantal bedrijven aanwezig is. Het gaat hierbij om bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen bedraagt in het uiterste geval 30 meter. De afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming bedraagt circa 200 m.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuhinder bestaat er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter.

4.8 Geurhinder

Het plangebied ligt niet binnen een geurcontour of in de directe nabijheid van een bedrijf waarvan relevante geurhinder te verwachten is. Ook zal de voorgenomen nieuwbouw zelf geen geurhinder voor de omgeving veroorzaken.

Conclusie



Het aspect geur legt geen beperkingen op aan het initiatief.

4.9 Verkeerskundige aspecten

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een vrijstaande woning. Het parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein; dit zal in de regels als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen. Redelijkerwijs mag worden verwacht dat de nieuwbouw geen of nagenoeg geen invloed heeft op de verkeers- en parkeersituatie zoals die nu geldt voor de Noord IJsseldijk te IJsselstein.

Conclusie

Verkeerskundige aspecten verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg

Archeologie

Omdat in groeiende mate het Europese archeologische erfgoed werd bedreigd, is in 1992 het Verdrag van Malta tot stand gekomen. In 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden, waarmee de Monumentenwet 1988 is gewijzigd en het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is geïmplementeerd. De Monumentenwet is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Hiermee is de archeologische monumentenzorg in de ruimtelijke ordening verankerd. Uitgangspunt is het verstoorder-betaalt-principe, waarbij de kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief voor rekening komen van de initiatiefnemer.

De bevoegde overheid, de gemeente IJsselstein, heeft een specifiek archeologisch beleid vastgesteld en beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Volgens het vigerende beleid dient voor het plangebied een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden in de vroegste fase van de planvorming. Conform het bestemmingsplan "landelijk gebied noord en zuid" geldt voor het plangebied een dubbelbestemming archeologie, Waarde Archeologie 3. Dit betekent dat archeologisch onderzoek nodig is voor plangebieden groter dan 100 m² en bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm. Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd door Synthegra Archeologie, de rapportage ervan (kenmerk S170047, 23 augustus 2017) is opgenomen in bijlage 3.

Onderzoek

Aanleiding voor het archeologisch onderzoek is de voorgenomen sloop van onderkelderde varkensstallen en de bestemmingsplanwijziging om de bouw van een woning met tuin mogelijk te maken. Door de graafwerkzaamheden die zullen gaan plaatsvinden, kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden verloren gaan.

Bureauonderzoek

In eerste instantie is voor beide deellocaties een bureaustudie uitgevoerd, om een gespecificeerde archeologische verwachting te kunnen opstellen. Het bureauonderzoek is onder hetzelfde projectnummer separaat gerapporteerd op 15 juni 2017, welke eveneens is opgenomen als bijlage 3. Voor het plangebied geldt een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd.

Ter plaatse van de voorgenomen woonbestemming is de maximaal te verstoren diepte vooralsnog onbekend, maar ook bij ondiepe bodemingrepen is het potentieel archeologisch niveau in het geding. Archeologische resten uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd kunnen



direct onder de bouwvoor worden verwacht. Geadviseerd wordt voor dit terrein een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), karterend booronderzoek uit te voeren.

De locatie tussen Noord IJsseldijk 16A en 16B maakt zeer waarschijnlijk deel uit van een vindplaats uit de periode Late IJzertijd-Romeinse Tijd (monumentnummer 2203), direct ten noorden van dit deel van het plangebied, op de Jutphaas stroomgordel. Bovendien is de locatie volgens de gemeentelijke archeologisch beleidskaart gelegen langs een ontginningsas en bestaat een hoge verwachting voor archeologisch resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Het doel van het karterend booronderzoek is het toetsen van het opgestelde verwachtingsmodel door de intactheid van de bodemopbouw vast te stellen en de eventueel aanwezige archeologische resten en/of vindplaatsen te inventariseren.

Voor het sloopterrein, gelegen aan de Noord IJsseldijk 26AA (perceel D 2859), geldt eveneens een hoge archeologische verwachting. Aangezien de varkensstallen in de huidige situatie zijn voorzien van mestkelders is de verwachting dat de bodem tot grote diepte verstoord zal zijn bij de aanleg van de kelders. Voor de locatie Noord IJsseldijk 26AA wordt daarom geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Booronderzoek

Op een diepte variërend van 115 tot 180 cm beneden maaiveld tot het einde van de boringen op maximaal 200 cm beneden maaiveld, zijn beddingafzetting van de Jutphaas stroomgordel aangetroffen. Er is sprake van een begraven bodemprofiel. De boringen worden afgedekt door een bouwvoor met een dikte van 20 tot 40 cm.

In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht.

Voor perceel D 2859 is geen archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Conclusie

De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Voor de locatie tussen Noord IJsseldijk 16A en 16B is aangetoond dat de kans op het aantreffen van archeologische resten gering is en daarom is geen dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan

De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, zal dient dit te worden gemeld bij de gemeente IJsselstein.

Cultuurhistorie en monumentenzorg

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer.

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Het landschap rondom IJsselstein is in belangrijke mate gevormd door de Lek, de Hollandsche IJssel en de Nederrijn. Langs de Hollandsche IJssel liggen relatief veel smalle, vrij zandige oeverwallen met daarachter het nattere komgebied, dat uit klei- en veengronden bestaat. De eerste bewoning ontstond op de drogere oeverwallen en stroomruggen. Pas nadat gebieden bedijkt werden kon er ook in het komgebied bewoning ontstaan. Ten behoeve van de kleiwinning



zijn de oeverwallen plaatselijk afgegraven, waardoor de variatie aan reliëf is vergroot; er zijn glooiende en scherpe (steilranden) overgangen te vinden. De Noord IJsseldijk, de naam zegt het al, is een dijk van de Hollandse IJssel, die voor een groot deel het verloop van de stroomrug volgt. Hier is een bebouwingslint ontstaan, met een zekere wijsheid, waardoor het achterliggende landschap tussen de bebouwing door zichtbaar is. Het oostelijk van de dijk gelegen gebied heeft een kenmerkende percelering met een lange smalle strokenverkaveling. Hier is op sommige plaatsen nog perceelgrensbeplanting aanwezig. Aan deze zijde van de dijk is relatief minder en kleinschaliger bebouwing.

De te slopen agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde. Ter plaatse van het plangebied komt verder geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor. Ook zijn geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig. De sloop van de stallen draagt bij aan het tegengaan van de verrommeling van het landschap en aan het beter beleefbaar maken van het open landschap. De nieuwe woning wordt geprojecteerd op een locatie op de historische stroomrug waar relatief meer bebouwing aanwezig is. Het sluit hiermee aan op het historische ontginningspatroon.

Conclusie

Cultuurhistorie en monumentenzorg vormen geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.11 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Hiermee zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet komen te vervallen. De Wet natuurbescherming voorziet in een wettelijk kader voor de bescherming van natuurgebieden, dier- en plantensoorten en houtopstanden. De provincie is hierbij bevoegd gezag uitgezonderd Rijkszaken (hoofdwegen, spoorwegen, militaire terreinen, gastransportnet, hoogspanningsleidingen, kustlijn, e.d.), waarbij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) bevoegd gezag is.

Quickscan

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Geofoxx, kenmerk 20160664_a1RAP, januari 2018) waarvan hieronder de belangrijkste bevindingen worden weergegeven. Voor de rapportage van de quickscan wordt verwezen naar bijlage 5.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op meer dan 6 km afstand van beide locaties. Gezien deze afstand en de aard van de ingreep (beperkte omvang project, geen noemenswaardige uitstoot of verstoring, korte doorloop bouw en sloop), wordt geen invloed verwacht van de voorgenomen activiteiten op de Natura 2000-gebieden.

Een groot deel van het gebied ten westen en zuiden van de Noord IJsseldijk maakt onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland. Gezien de aard van de beoogde werkzaamheden wordt geen significant negatieve invloed verwacht op de nabijgelegen delen van het netwerk.

Soortbescherming

Op de locatie aan de Noord IJsseldijk 26 AA is geen permanent water aanwezig, daarmee is de aanwezigheid van vissen uitgesloten. De sloot ter plaatse van Noord IJsseldijk 16A en 16B is geschikt voor algemene vissoorten. Mogelijk wordt de locatie gebruikt door de grote modderkruiper en/of heikikker.

Er zijn diverse vogelsoorten op locatie waargenomen. Op de locatie aan de Noord IJsseldijk 26AA zijn recente uilensporen aanwezig. De locatie is in gebruik door de kerkuil. Om dit te verifiëren en de functie van de locatie voor de kerkuil te bepalen is nader onderzoek noodzakelijk. Het snoeien van struiken, kappen van bomen en slopen van opstallen dient buiten het broedseizoen voor vogels plaats te vinden.



De locaties zijn geschikt voor algemene zoogdiersoorten. Voor overige beschermde zoogdiersoorten zijn ter plaatse van Noord IJsseldijk 16A en 16B de juiste habitats niet aanwezig. De locatie aan de Noord IJsseldijk 26AA vormt mogelijk een geschikt leefgebied voor vleermuizen. Om te bepalen of er beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in de te slopen opstallen, is nader onderzoek noodzakelijk.

Op locatie zijn geen geschikte habitats aanwezig voor beschermde insecten of overige beschermde ongewervelden. Verder zijn op locatie geen geschikte habitats aangetroffen voor strikt beschermde flora.

Aanbevelingen n.a.v. Quick Scan

- T.b.v. broedvogels de werkzaamheden buiten het broedseizoen van 15 maart tot 15 juli uit voeren.
- nader onderzoek naar de aanwezigheid van kerkuilen uitvoeren
- nader onderzoek naar vleermuizen uitvoeren
- nader onderzoek naar de aanwezigheid van de grote modderkruiper.

Conclusie

Op basis van de Quicksan is geadviseerd nader onderzoek naar kerkuilen, vleermuizen en de modderkruiper en/of heikikker uit te voeren. Verder staat de overige flora en fauna de ontwikkeling niet in de weg, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen.

Nader onderzoek vleermuizen en kerkuil

In vervolg op de resultaten van de quickscan, is een nader onderzoek uitgevoerd (Bodem Natuur Consult, kenmerk A170013, 1 maart 2018 en Sluiter Eco Advies en onderzoek, kenmerk 18P102, 17 mei 2018). Het doel van het nader onderzoek is vast te stellen of de betreffende ontheffingsplichtige vleermuizen en kerkuil daadwerkelijk voorkomen (met bijbehorende functie(s) van het plangebied) en/of de geplande ontwikkeling strijdig is met de soortbescherming uit de Wet natuurbescherming. De rapportages van het nader onderzoek zijn integraal opgenomen als bijlage 6 en 7.

Vleermuizen

Gezien de kenmerken van het plangebied en het waarnemen van slechts één foeragerende gewone dwergvleermuis (geen invliegende/zwermdende), worden de functies van kraamkolonie, paar-, zomer- en/of winterverblijf in de te slopen stallen uitgesloten. Ook worden geen essentiële vliegroutes en/of foerageergebied aangetast. Een ontheffingsaanvraag is niet nodig.

Kerkuil en steenuil

Gesteld kan worden dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het territoria/leefgebied van de kerk- en/of steenuilen. Dit wordt bevestigd door twee (bezette) kerkuil- en een steenuilkast binnen een straal van 600 meter van het plangebied. Op basis van de bevindingen zal het plangebied door een kerkuil gebruikt zijn als tijdelijke slaapplek en foerageergebied. Er zijn tijdens de veldbezoeken echter geen kerk- en/of steenuilen waargenomen op het plangebied. De sloop van de stallen zal geen negatief effect hebben op de functionaliteit van het leefgebied van de kerkuil. De direct naastgelegen boerderij (nr. 26) met schuren en erf biedt namelijk goede mogelijkheden als vaste- danwel tijdelijke verblijfplaats, maar er is (nog) geen nestplaats/kerkuilkast aanwezig. Een ontheffingsaanvraag is niet nodig.

Er zijn geen recente sporen van de steenuil aangetroffen in of nabij het plangebied. Er is een mondelinge mededeling gedaan dat een steenuilenkoppeltje broedt op circa 200 meter afstand van het plangebied. Wellicht maakt de steenuil sporadisch gebruik van het plangebied, maar maakt het plangebied geen onderdeel uit van het essentieel leefgebied. De reeds aangelegde takkenril verbetert het potentieel als foerageergebied voor de steenuil. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wnb wordt niet nodig geacht.

De in de nadere onderzoeken genoemde aanbevelingen worden overgenomen (zie conclusie).

Nader onderzoek grote modderkruiper en heikikker

Op 8 augustus 2017 is door RAVON (stichting Reptielen Amfibieën Vissen Onderzoek Nederland, kennisorganisatie) veldonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de nieuwbouwlocatie, waarbij twee watermonsters uit de te dempen watergang zijn genomen.

De genomen watermonsters zijn door het Franse SPYGEN geanalyseerd, waarbij geen sporen zijn gevonden van de aanwezigheid van grote modderkruipers.



Project RAVON 2017-100 (DE170165) : 2 samples for *Misgurnus fossilis*.

SPYGEN code	Detection of <i>Misgurnus fossilis</i>	Positive repetitions
SPY172032	NO	0/12
SPY172033	NO	0/12

Afbeelding 14: Analyseresultaat SPYGEN

Tijdens het veldbezoek zijn ook geen andere organismen zijn aangetroffen met beschermde status.

Met betrekking tot de heikikker is door Tauw in 2009 een uitgebreid ecologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van een groot (maar wel vergelijkbaar) plangebied direct ten noorden van ons plangebied (onderzoek naar beschermde fauna in polder Rijnenburg Utrecht, projectnummer 4644485, 14 december 2009). Hierbij is geconcludeerd werd dat de soort zeer lokaal in kleine aantallen in het gebied voorkomt.

In 2010 is een inventarisatie van Ff-wet beschermde natuurwaarden uitgevoerd in Groengebied Hollandsche IJssel (IJsselstein), waarvan het huidige plangebied deel van uitmaakt (AFO, november 2010, kenmerk 01/229). Geconcludeerd werd dat de heikikker algemeen voorkomt in het zuidelijk deelgebied, zowel ten noorden van de Noord IJsseldijk als ten zuiden. Het plangebied in het zuidelijk deel is volwaardig leefgebied voor deze soort. Het huidige plangebied behoort tot dit zuidelijke deel.

De planontwikkeling betreft het dempen van maximaal 120 meter watergang, in een gebied met 1.000 kilometer sloot. Daarnaast betreft het een eenmalige ontwikkeling, er zullen niet meerdere woningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling zal geen schadelijke effecten op de heikikker (niet op individu, leefgebied of populatie) hebben, indien gewerkt wordt conform de gedragscode van de Unie van Waterschappen. Dit betekent dempen in de juiste periode (najaar), richting open water en baggeren voorafgaand aan de werkzaamheden. Hiermee wordt de gunstige staat van instandhouding van de populatie heikikker door de ingreep niet aangetast en is geen ontheffing noodzakelijk.

Eindconclusie

Aanwezige flora en fauna binnen de plangebieden ondervinden geen nadelige gevolgen door de planontwikkeling, mits onderstaande aanbevelingen worden opgevolgd:

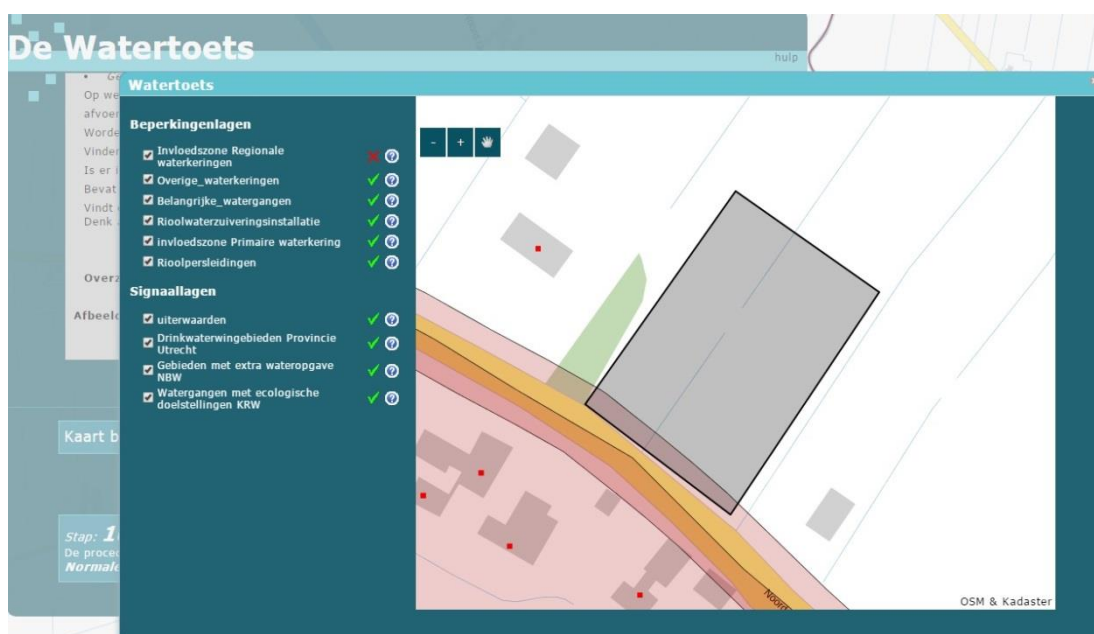
- de nieuw opgehangen kerkuilkast aan één van de schuren van de Noord IJsseldijk zal worden beheerd door de kerkuilengroep Utrecht.
- bestaande steenuilkast van te slopen stal verplaatsen naar geschikte locatie in overleg met de uilenwerkgroep Utrecht.
- handhaven van de bestaande bomen langs de noordwestelijke perceelsgrens 26AA

- van de te kappen bomen, die nu nabij/tegen de te slopen stallen staan, takkenrillen/houtstapels (muizen in de winter) te maken en deze aan te brengen langs de perceelsranden
- sloop van stallen in buiten de voor uilen kwetsbare periode (februari tot augustus), bij voorkeur in oktober/november.
- dempen van de watergang op kavel Noord IJsseldijk 16A-B in het najaar, conform de gedragscode van de Unie van Waterschappen.

4.12 Waterhuishouding

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Met betrekking tot de ontwikkeling aan de Noord IJsseldijk 16 A-B is op 28 juni 2017 het watertoetsproces gestart door het invullen van de digitale watertoets. Naar aanleiding van de ingevulde informatie is geconcludeerd dat er sprake is van een (groot) waterschapsbelang en dat de normale procedure dient te worden gevolgd. Omdat een beperkingsgebied (signaleringslaag) is geraakt (zie figuur 15), is nog niet duidelijk of het plan voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Voor de ruimtelijke plan(procedure) kan geen gebruik worden gemaakt van een standaard tekst, maar is overleg met het waterschap noodzakelijk is, voorafgaand aan de formele RO-procedure



Afbeelding 15: signaleringslagen digitale watertoets

In vervolg op de digitale watertoets, heeft contact plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (de heer Beke Romp). Hierbij is aangegeven dat binnen de beschermingszone van de waterkering (Noord IJsseldijk) geen werkzaamheden zullen worden uitgevoerd anders dan het aanleggen van een inrit, mede aangezien de bebouwing slechts achter de rooilijn mag worden gerealiseerd. De diepte van de grondroerende werkzaamheden is niet dusdanig dat de waterkerende functie van het dijklichaam zal worden aangetast. Met het hoogheemraadschap is overeenstemming dat hierdoor het raken van de signaleringslaag niet betekent dat sprake is van een waterschapsbelang. Tevens is overeengekomen dat het dempen



van de watergang gecompenseerd kan worden door het verbreden van de watergangen aan de west- en/of oostgrens van het plangebied. Verbreding moet wel substantieel zijn (minimaal 50 centimeter) en voor deze werkzaamheden is een watervergunning vereist.

Waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap heeft haar ambities en langetermijn visie vastgelegd in het waterbeheerplan Waterkoers 2016–2021 (<http://www.waterschaponline.nl/hdsr/>). De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot waterspecten duurzaam is.

Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert: hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie (www.ruimtelijkeadaptatie.nl) heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharderen van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

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 infiltratierool 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.

Planontwikkeling

De bestemmingsplanwijziging heeft betrekking op de sloop van 1.171 m² aan bedrijfsbebouwing (varkensstallen) aan de Noord IJsseldijk 26AA te IJsselstein. Hierbij wordt het bouwvlak en de aanduiding "intensieve veehouderij" van de plankaart van het bestemmingsplan verwijderd en zal na sloop grasland worden gerealiseerd.



Het verhard oppervlak neemt hierbij af met minimaal 1.171 m².

In ruil voor de sloop van de varkensstallen wordt één extra woning gebouwd op een perceel tussen Noord IJsseldijk 16a en 16b te IJsselstein. Dit perceel is momenteel in gebruik als agrarisch grasland en is dus onverhard. De ontwateringssloot welke in de lengterichting over het midden van de locatie loopt, zal worden gedempt. Er is nog geen inrichtingsschets of bouwtekening beschikbaar. De gemeente heeft echter voorwaarden gesteld aan de woning (maximale inhoud, midden op de locatie, achter rooilijn van naastliggende huizen). Uitgaande van een vrijstaande woning met oprit en terras zal de toename van verhard oppervlak 200 – 400 m² bedragen.

Hemelwater vanaf de toekomstige (kleinschalige) verharding zal zoveel mogelijk afstromen en ernaast in de bodem infiltreren. Hemelwater vanaf de bebouwing zal worden afgevoerd richting dichtstbijzijnde watergang.

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 slechts in geringe mate toe (200 tot 400 m², waarvan slechts de bebouwing afwatert op het oppervlaktewater). 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.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- De nieuwbouwlocatie ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Afvoer hemelwater

Hemelwater wordt rechtstreeks afgevoerd naar oppervlaktewater. Omdat de toename aan verharding kleiner is dan 500 m² in stedelijk gebied of 1.000 m² in landelijk gebied, hoeft deze afvoer niet te worden gecompenseerd. 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. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Diffuse bronnen.

Het verdient de voorkeur om geen zware metalen, zoals lood, koper of zink toe te passen voor dak, dakgoot of regenpijp. Indien dit wel gebeurt, moet er een zuiveringsvoorziening worden aangelegd, zodat hemelwater geloosd kan worden op oppervlaktewater. Zware metalen vervuilen namelijk het oppervlaktewater.



Afvalwater

Afvalwater wordt afgevoerd door het realiseren van een aansluiting op de drukriolering, welke over het plangebied loopt parallel aan de openbare weg.

Aanleghoogte

Geadviseerd wordt om de nieuwbouw aan te leggen met een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter, en bij voorkeur 1 meter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om wateroverlast en -schade in woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren.

Conclusie

Omdat het plan in totaal leidt tot een afname van verhard oppervlak, hemelwater vanaf de bebouwing zal worden afgevoerd naar dichtstbijzijnde watergang, (kleinschalige) verharding ernaast zal afstromen en de te dempen watergang wordt gecompenseerd, voldoet de planontwikkeling aan het stand-still-beginsel en heeft dit geen negatief effect op de waterhuishouding. Voor het dempen van de watergang in het midden van het plangebied en het verbreden van bestaande watergangen ter compensatie hiervan, dient een watervergunning te worden aangevraagd.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de vooroverlegpartners van de gemeente. De bestemmingsplanprocedure wordt onderworpen aan inspraak en zal ter inzage liggen voor ingezetenen van de gemeente IJsselstein en belanghebbenden. Tijdens deze periode kunnen zij schriftelijk een zienswijze naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders van IJsselstein. Van de gevoerde inspraakprocedure wordt een verslag opgesteld.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom de grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien, zoals hier, de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Daarvan is hier sprake.

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het gaat om een economisch uitvoerbaar plan.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I: Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

6.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Agrarisch': deze bestemming geldt voor het perceel Noord IJsseldijk 26AA, waar de voormalige varkensstallen zijn gelegen. De aanduidingen 'bouwvlak' en 'intensieve veehouderij' die op het perceel lagen, zijn vervallen.
- 'Wonen': deze bestemming ligt op het nieuwe woonperceel. Met een bouwvlak is aangegeven waar de woning en bijgebouwen gerealiseerd mogen worden.
- 'Waarde – Archeologie 3': deze dubbelbestemming ligt nog op het perceel Noord IJsseldijk 26AA. De bestemming is niet (meer) toegekend aan het nieuwe woonperceel, omdat archeologisch onderzoek hier heeft uitgewezen dat er geen archeologische resten in situ in de bodem te verwachten zijn.
- 'Waterstaat – Waterkering': is toegekend aan een zone aan de voorzijde van de percelen ter bescherming van de hier gelegen waterkering (dijk). Bouwen of het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden binnen deze bestemming is niet mogelijk zonder toestemming van de dijkbeheerder.



Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.



7 Procedure

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en eventuele andere overleginstanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

7.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg toegezonden naar de provincie, het Hoogheemraadschap en andere overleginstanties. In bijlage 10 is een verslag opgenomen van het vooroverleg, waarin de reacties zijn samengevat en van een antwoord zijn voorzien.

Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, Gasunie en de Veiligheidsregio Utrecht hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over het plan. Naar aanleiding van de reactie van het provincie Utrecht over de landschappelijke inpassing is het plan aangepast. Het plangebied Noord IJsseldijk 16A-B is verkleind waarmee het zich beter voegt in het bestaande landschappelijke patroon.

7.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 7 maart tot en met 17 april 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn of haar reactie kenbaar maken. Er zijn in deze periode geen reacties ingediend.

7.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.



Bijlage 1: Verkennend bodem- en asbestonderzoek



Bijlage 2: Aanvullend asbestonderzoek



Bijlage 3: Archeologisch onderzoek (bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek)



Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï



Bijlage 5: Quicksan natuurwetgeving



Bijlage 6: Nader onderzoek vleermuizen en kerkuilen



Bijlage 7: Nader onderzoek kerkuil Noord IJsseldijk 26AA



Bijlage 8: Nader onderzoek grote modderkruiper



Bijlage 9: Overzichtskaart KLIC-melding



Bijlage 10: Verslag vooroverleg en inspraak

