

Gemeente IJsselstein

Bestemmingsplan

Achtersloot 180 en Achtersloot naast 93

Toelichting, regels en analoge verbeelding

2 juli 2020

Vastgesteld

Kenmerk 0353-05-T02

Projectnummer 0353-05

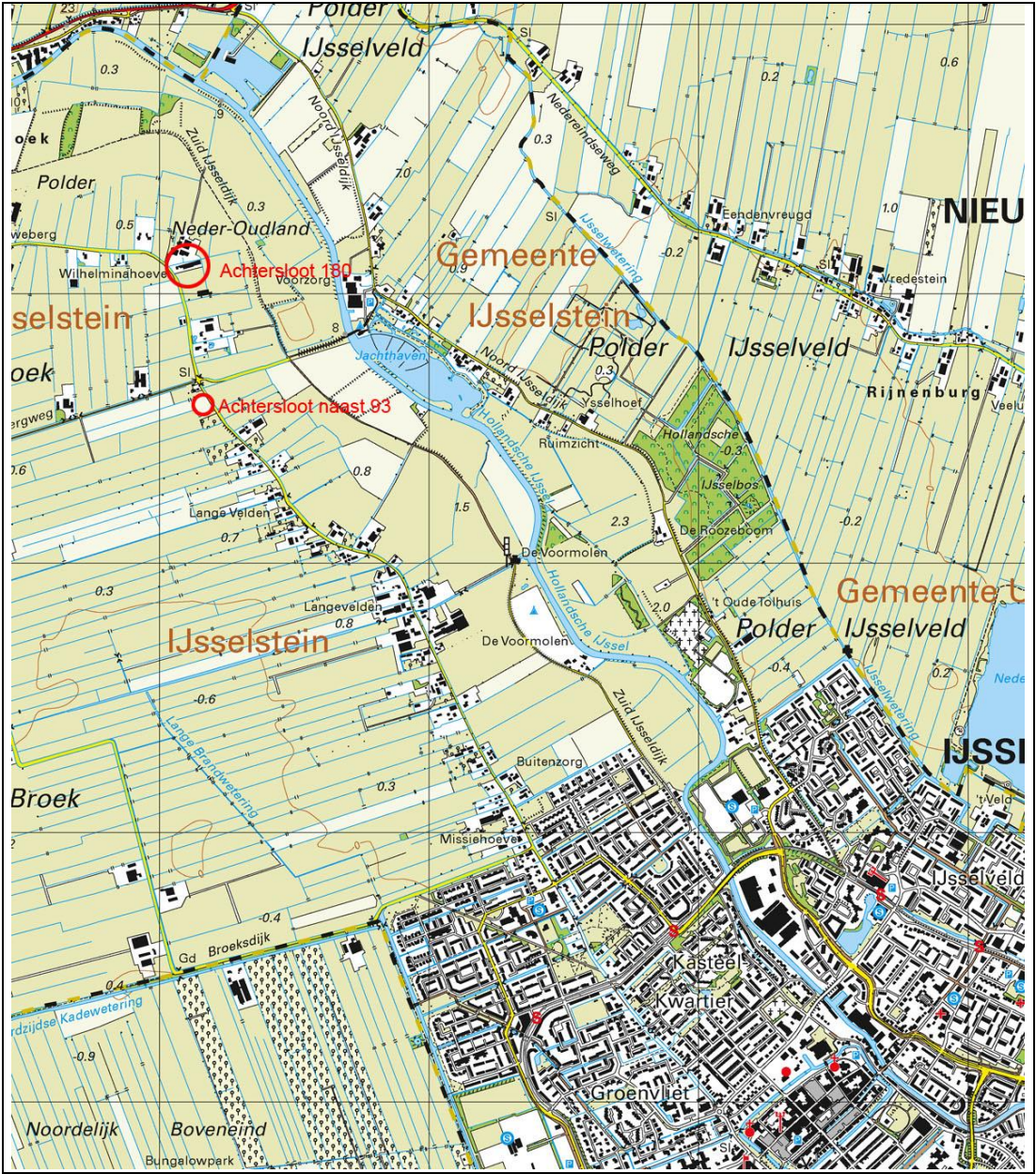
Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Landschap en historie	2
2.2.	Plangebied	3
3.	Toekomstige situatie	4
3.1.	Algemeen	4
3.2.	Achtersloot 180	4
3.3.	Achtersloot naast 93	5
3.4.	Architectonische uitgangspunten	6
3.5.	Landschappelijke inpassing	7
3.6.	Conclusie	8
4.	Beleidskader	9
4.1.	Rijksbeleid	9
4.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
4.2.	Provinciaal beleid	9
4.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie	9
4.2.2.	Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013	11
4.2.3.	Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen (2011)	13
4.3.	Gemeentelijk beleid	14
4.3.1.	Bestemmingsplan Landelijk Gebied noord en zuid	14
4.3.2.	Structuurvisie	15
4.3.3.	Duurzaamheid	16
4.3.4.	Visie landelijk gebied	17
5.	Milieu- en overige aspecten	18
5.1.	Luchtkwaliteit	18
5.2.	Geur	18
5.3.	Akoestisch onderzoek	21
5.4.	Externe veiligheid	25
5.5.	Elektromagnetische straling	26
5.6.	Bodemkwaliteit	26
5.7.	Natuur	27
5.8.	Water	30
5.9.	Archeologie	32
5.10.	Bedrijven en milieuzonering	34
5.11.	Vormvrije mer-beoordeling	34
6.	Juridische planbeschrijving	36

6.1.	Algemeen	36
6.2.	De regels	36
7.	Uitvoerbaarheid	39
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	39
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.3.	Ontwerpbestemmingsplan	40

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1. Inleiding

Op het perceel Achtersloot 180 was een agrarisch bedrijf (melkgeiten en vleesvarkens) gevestigd. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf zijn inmiddels beëindigd. In 2012 is een bestemmingsplan in procedure gebracht om op dit perceel alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling een nieuwe woning te mogen bouwen. Op 31 januari 2013 heeft de gemeenteraad van IJsselstein besloten dit bestemmingsplan niet vast te stellen, omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Achtersloot 182 hierdoor zouden worden belemmerd.

Door HCB vastgoed is daarom een principeverzoek ingediend met het verzoek om de compensatiewoning ten zuiden van het perceel Achtersloot 93 te mogen bouwen. In hun antwoord van 1 december 2016 hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente IJsselstein aangegeven onder voorwaarden te willen meewerken aan dit principeverzoek.

Voorwaarde daarbij is onder meer dat de woningen op een zorgvuldige wijze landschappelijk zullen worden ingepast. Deze plantoelichting gaat daarom zowel in beleidsmatig opzicht als voor wat betreft de diverse onderzoeksaspecten, uitgebreid in op het perceel naast Achtersloot 93. Omdat aan de Achtersloot 180 uitsluitend de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, zijn die beleidsmatige en onderzoeksaspecten minder relevant en wordt daar aan in dit bestemmingsplan summier aandacht besteed.

De onderhavige planontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied noord en zuid" van de gemeente IJsselstein. Het onderhavige bestemmingsplan is het planologisch-juridisch kader voor de realisatie van de woningbouw op het perceel ten zuiden van het perceel Achtersloot 93 en voor de aanpassing van de agrarische bestemming op het perceel Achtersloot 180 in een woonbestemming. Het omvat een bouwtitel voor de realisatie en geeft richtlijnen voor het beheer.

2. Bestaande situatie

2.1. Landschap en historie

Het landelijk gebied van de gemeente IJsselstein ligt op de overgang van het stadsgewest Utrecht, een gebied met grootschalige stedelijke ontwikkelingen (Leidsche Rijn, Rijnenburg) en het Groene Hart (het open veenweidegebied van de Lopikerwaard). Het plangebied zelf behoort tot het rivierengebied.

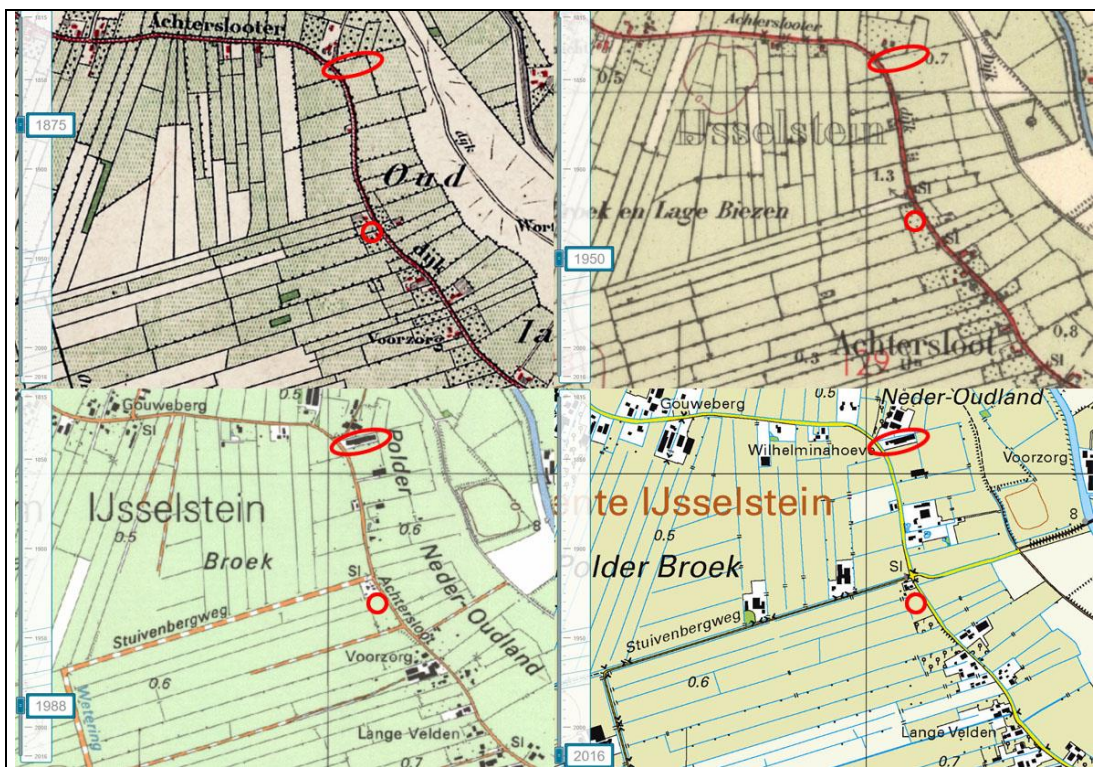
Het gebied heeft een open en agrarisch karakter en wordt doorsneden door de Hollandsche IJssel. Langs de Hollandsche IJssel liggen veelal zandige stroomruggen. Daarachter ligt het lagergelegen kommengebied. Het tracé van de Achtersloot ligt, min of meer evenwijdig aan de Hollandsche IJssel, op de grens tussen de polder Broek en de Polder Neder-Oudland. De polder Broek wordt gekenmerkt door een opstreckende verkaveling met smalle percelen. In de polder Neder-Oudland is onderdeel van het oeverwallengebied en heeft een overgangsverkaveling van onregelmatige blokken bij de dijk. De zone langs de Hollandsche IJssel is van belang voor recreatief medegebruik.

De Achtersloot, waaraan beide planlocaties zich bevinden, is een dijk die oorspronkelijk diende als achterkade voor de polders ten oosten van de dijk en vormde de basis voor de ontginning van de polders ten westen van de dijk. De Achtersloot is een van de wegen die het landelijk gebied ten noorden van IJsselstein ontsluit. De Achtersloot vormt nabij de kern een relatief dicht bebouwingslint. Verder vanaf de kern wordt de afstand tussen de korrels die het lint vormen steeds groter. Het lint kenmerkt zich aan weerszijden van de weg door een afwisseling van agrarische bedrijven, burgerwoningen en niet-agrarische bedrijfsbebouwing in combinatie met erfbeplantingen. Opvallend bij de agrarische bedrijven in het buitengebied ten noorden van de kern IJsselstein, is het relatief grote aantal bedrijven met intensieve veehouderij als hoofd- of neventak. Het ontwikkelingsperspectief van agrarische bedrijven in het lint wordt in veel gevallen beperkt door de aanwezigheid van niet-agrarische woningen. Dat geldt vooral voor intensieve veehouderijbedrijven. Agrarische ontwikkelingsmogelijkheden zijn vooral gelegen in versterking van de grondgebonden bedrijfsactiviteiten. Dit ontwikkelingsperspectief sluit goed aan bij het kenmerkende en cultuurhistorisch waardevolle karakter van het bebouwingslint.

Binnen het bebouwingslint van de Achtersloot kan onderscheid worden gemaakt in het meest zuidelijke deel, ten zuiden van de Stuivenbergerweg en het ten noorden daarvan gelegen deel. In het zuidelijke deel is sprake van een groot aantal niet-agrarische woningen, op korte afstand van de nog voorkomende grondgebonden agrarische bedrijven. Er is sprake van een relatief groot aantal monumenten en karakteristieke panden. Deze niet-agrarische woningen betreffen veelal voormalige boerderijen. In feite vormt het zuidelijke deel van het bebouwingslint van de Achtersloot in het plangebied een uitloper van het gedeelte van de Achtersloot in de kern IJsselstein en is sprake van een kernrandzone. In het noordelijke deel is de bebouwing minder dicht en is het aantal niet-agrarische woningen relatief geringer.

In 1875 is aan weerszijden van het perceel naast Achtersloot 93 bebouwing zichtbaar. Op de topografische kaart van 1950 is de bebouwing ten zuiden van het perceel gesloopt en is die bebouwing vervangen door een boomgaard. In het kader van de ruilverkaveling Lopikerwaard, waartoe in 1978 is besloten, is vanwege het gebrek aan ontwikkelingsmogelijkheden, een aantal bedrijven van de Achtersloot verplaatst naar het gebied ten westen daarvan aan de Stuivenbergweg. Dit is voor het eerst zichtbaar op de kaart van 1988.

Afbeelding 2: Historische topografie.



2.2. Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van IJsselstein en bestaat uit twee agrarische plandelen. Dit betreft ten eerste het bouwvlak aan de Achtersloot 180. Op dit agrarisch was een agrarisch bedrijf (melkgeiten en vleesvarkens) gevestigd. Het perceel met een woning uit 1968 (bron: BAG) en agrarische bebouwing en opstallen en de daaromheen gelegen grond. Het perceel is kadastraal bekend onder de gemeente IJsselstein en bestaat uit sectie G, nummer 316 en 317. Het perceel heeft een omvang van ongeveer 3.225 m². Het plandeel ten zuiden van het perceel Achtersloot 93 heeft een oppervlakte van ongeveer 1.780 m² en maakt onderdeel uit van het kadastrale sectie G, nummer 396 in de gemeente IJsselstein.

3. Toekomstige situatie

3.1. Algemeen

In 2012 is een bestemmingsplan in procedure gebracht om op dit perceel alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling een nieuwe woning te mogen bouwen. Op 31 januari 2013 heeft de gemeenteraad van IJsselstein besloten dit bestemmingsplan niet vast te stellen, omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Achtersloot 182 hierdoor zouden worden belemmerd. Omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Achtersloot 180 inmiddels wel zijn beëindigd, dient dit perceel wel een woonbestemming te krijgen. Het raadsbesluit uit 2013 heeft de aanleiding gevormd om -na lang zoeken- een alternatieve locatie voor de compensatiewoning aan te kopen in de nabijheid van dit perceel, ten zuiden van Achtersloot 93.

3.2. Achtersloot 180

Basis voor de planontwikkeling is de algehele bedrijfsbeëindiging (plus inlevering van de milieu-vergunning) van het agrarisch bedrijf aan de Achtersloot 180, waarbij 1.264 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Alleen de voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel blijft behouden.

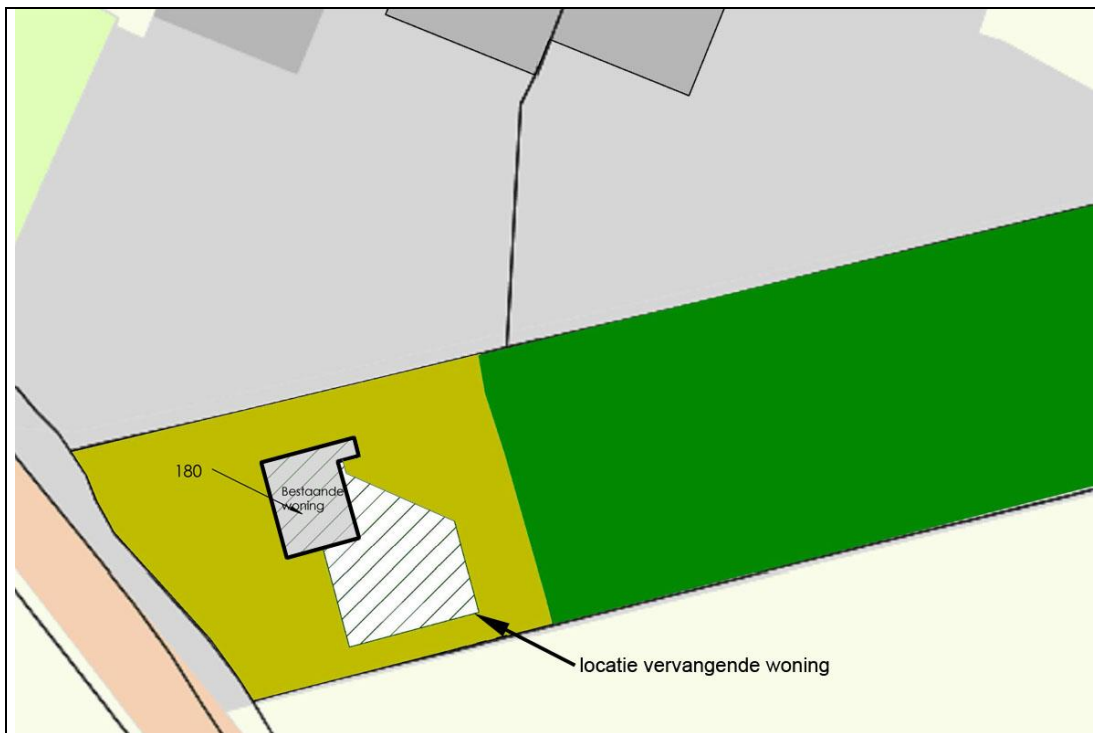
Afbeelding 3: Te slopen bebouwing.



Het onderhavige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om deze woning binnen het vergrote bouwperceel op termijn te vervangen op een locatie ten zuiden van de huidige woning. Hierdoor

kunnen de bewoners tijdens de bouw van de nieuwe woning in de bestaande woning blijven wonen. Bovendien wordt de nieuwe woning zodoende op een iets grotere afstand van het agrarisch bedrijf op het perceel Achtersloot 182 gesitueerd. Dit komt de ruimtelijke invulling op het perceel ten goede.

Afbeelding 4: Mogelijke bouwlocatie vervangende woning Achtersloot 180.



3.3. Achtersloot naast 93

De ruimte-voor-ruimte regeling van de provincie Utrecht maakt het mogelijk om de compensatie woning op een andere locatie te realiseren, indien aangetoond is dat er geen mogelijkheid is op het perceel waar ook de sloop plaats vindt. De initiatiefnemer heeft daarom een aantal locaties in de nabijheid van het perceel Achtersloot 180 onderzocht om de compensatie woning te kunnen bouwen. Deze zoektocht heeft geresulteerd in een locatie ten zuiden van het perceel Achtersloot 93. Ongeveer op deze plek heeft, zoals uit een analyse van oude topografische kaarten blijkt (zie paragraaf 2.1) voor 1950 ook al bebouwing gestaan.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente IJsselstein hebben op 1 december 2016 in principe besloten om medewerking te verlenen aan de Ruimte voor Ruimte regeling Achtersloot 180 mits:

- er wordt voldaan aan de, hieronder gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden;
 - één vrijstaande woning die dwars op de weg gesitueerd is;

- maximaal een laag met dwarskap (kan een forse kap zijn, conform omliggende boerderijen);
- maximale inhoud 800 m³;
- openheid perceel zoveel mogelijk behouden, doorzichten vanaf de weg;
- water compenseren in sloten die het perceel in de lengterichting begeleiden, dit sluit aan bij de oorspronkelijke opbouw van het buitengebied;
- voorgevel maximaal 15 meter uit rand weg;
- locatie op het perceel: de nieuwe woning situeren in het noordelijk gedeelte van het perceel, zoveel mogelijk richting de woning aan de Achtersloot 93;
- afstand tot zijdelingse perceelgrenzen: het hoofdgebouw minimaal 3 meter, aan- en bijgebouwen minimaal 1 meter;
- voorgevel en oriëntatie richting Achtersloot;
- ruimte voor eigentijdse architectuur en vormgeving, dit wel eerst aftasten bij stedenbouw en welstand;
- architectuur woning passend bij oorspronkelijke kenmerken lintbebouwing (eenvoudige massaopbouw, bakstenen gevel, rieten of pannen dak);
- parkeren op eigen terrein oplossen;
- voor herbouw van de woning op het perceel Achtersloot 180 geldt dat de afstand van (het bouwvlak van) de woning tot aan de perceelgrens met Achtersloot 182 niet korter mag worden dan de huidige afstand;
- de toelichting op het bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- in het op te stellen bestemmingsplan de voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen dat nieuwbouw van de woning slechts mogelijk is na sloop van minimaal 1.000 m² bedrijfsbebouwing;
- de economische uitvoerbaarheid verzekerd is door middel van een anterieure exploitatie- en planschadeovereenkomst.

Bovenstaande randvoorwaarden zijn als uitgangspunt voor de planontwikkeling gebruikt. Gelet op de relatief hoge verkeersintensiteit op de Achtersloot, is ervoor gekozen de woning ten zuiden van het perceel Achtersloot 93 op minimaal 17,5 meter uit de as van de weg te situeren. De woning bestaat uit één bouwlaag met een forse kap, haaks op de Achtersloot.

3.4. Architectonische uitgangspunten

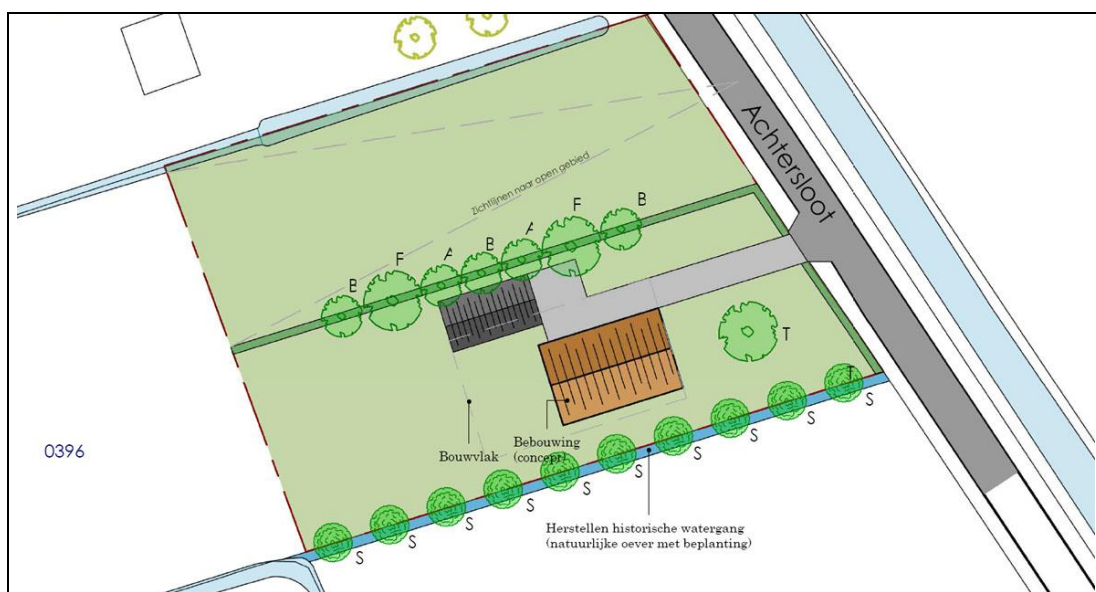
Voor het ontwerp van de nieuwe woning is gekozen voor een sobere/ ingetogen architectuur gebaseerd op de agrarische opstallen in de omgeving de voorkeur. Refererend aan de architectuur van het agrarische landelijke gebied kan daarbij worden gedacht aan een zogenaamde schuurwoning. Dit zijn woningen met een eenvoudige hoofdmassa een inpandig bijgebouw, die bestaan uit één bouwlaag met een kap. De woningen krijgen een langgerekt volume en worden bij voorkeur voorzien van een zadelkap. Door de bouwhoogte en goothoogte van bijgebouwen gelijk te houden met de voorgeschreven hoogten woning, wordt het onderbrengen van de niet-woonfuncties in de hoofdmassa mogelijk gemaakt.

De architectuur krijgt een eigentijdse uitstraling, ingetogen van karakter en kwalitatief hoogwaardig en toepassing natuurlijke materialen. Rijke decoratieve elementen dienen vermeden te worden. Met eenvoudige vormgeving voorzien van hellende daken kan het landelijke karakter verzorgd worden ingevuld met woonbebouwing. Toepassing van materialen aan de woningen overwegend natuurlijk, waarbij de kleurstelling naturel en sober wordt ingevuld. Baksteen met aardetinten, riet, keramische pannen en hout zijn materialen die voor een goede uitvoering kunnen zorgdragen. De bouwmasa voegt zich zodoende zowel qua vorm als qua uitstraling en maatvoering, naar de historisch gegroeide bebouwingsstructuur langs de Achtersloot.

3.5. Landschappelijke inpassing

Het perceel ten zuiden van Achtersloot 93 heeft richting de achterliggende agrarische gronden een open karakter. Om het perceel zorgvuldig in te passen is een inrichtingsplan vervaardigd waarvan de uitvoering door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels is geborgd. Langs weerszijden van het perceel is er veel doorzicht naar achter. Bij de situering van de nieuwe woning is dit doorzicht als uitgangspunt meegenomen, zowel de keuze voor de beplanting als de situering van de gebouwen dragen hieraan bij. Vanuit landschappelijk perspectief wordt een erf gecreëerd waarop de woning is gesitueerd. Om het erf heen ligt onverhard gebied met gras of tuin. Door het toevoegen van landschapselementen zoals het weite en/of een boomgaard op het voorerf en bosjes op het achtererf, wordt de agrarische sfeer behouden. Ook worden bomen geplant om het perceel af te bakenen ten opzichte van zijn omgeving. Er wordt daarvoor gebruik gemaakt van streekeigen beplantingssoorten. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden zo versterkt. Voor de woning is voldoende ruimte beschikbaar om parkeerplaatsen op het eigen erf te realiseren. De nieuwe woning krijgt een eigen in- en uitrit naar de Achtersloot. Hierdoor speelt de verharding een ondergeschikte rol.

Afbeelding 5: Inrichtingsplan.



3.6. Conclusie

De nieuwe woning op het perceel naast Achtersloot 93 wordt gesitueerd op een locatie waar voor 1950 bebouwing heeft gestaan. Door de sloop van een aanzienlijk areaal aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen, is er in landschappelijk opzicht sprake van een aanzienlijke verbetering.

4. Beleidskader

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het rijk streeft naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het rijk streeft naar zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Het rijk heeft provincies en gemeenten beleidsvrijheid gegeven voor niet-nationale belangen. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de ruimtelijk en landschappelijk beleid. Het rijksbeleid is uitgewerkt in 13 nationale belangen waarmee provincies en gemeenten rekening moeten houden in hun eigen beleid. Op de onderhavige planontwikkeling zijn geen nationale belangen van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke en buitenstedelijke gebieden optimaal benut wordt. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt de bouw van één extra woning niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR

Conclusie

De SVIR heeft geen invloed op de herontwikkeling van het plangebied in het kader van de regeling functieverandering van de gemeente IJsselstein.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld, sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016. In het provinciale beleid richt de provincie Utrecht zich nog steeds primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven

de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden zo nodig ontwikkeld.

In de Structuurvisie geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028. Het ruimtelijk beleid is voor een belangrijk deel ingegeven door het principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Daarbij dient de contrastwerking tussen stad en land te worden versterkt. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren. De nieuwe woningen in het plangebied zijn buiten de rode contour geprojecteerd.

In het ruimtelijk beleid worden de volgende beleidslijnen onderscheiden:

- Zorgvuldig ruimtegebruik: voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water: water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormt water een vertrekpunt;
- Infrastructuur: de beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Verstedelijking: de provincie streeft naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden belangrijke opvangkernen. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd.
- Landelijk Gebied: het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor het landelijk gebied is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit, als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

De provincie streeft onder andere naar de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit kan worden bereikt door in te zetten op duurzame kwalitatief hoogwaardige oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken. Leidend hierin is het vinden van een evenwicht tussen leefkwaliteit en de druk op de ruimte. De kwaliteiten die de gehele provincie raken betreffen het landschap, de cultuurhistorie en de natuur. Deze kwaliteiten spelen altijd een rol bij ontwikkelingen waarbij wij streven naar behoud daarvan. Bescherming van deze kwaliteiten is noodzakelijk, want ze zijn kwetsbaar en onvervangbaar. De restauratie van de boerderij past daarmee binnen het streven van de provincie om de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden.

De provincie heeft de ambitie 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 we nog nodig hebben duurzaam opwekken;
- energie- of warmte vragende en energie- of warmte leverende functies bij elkaar brengen.

De provincie streeft daarom bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienendheid voor energie. Daarom neemt de provincie bij uitleglocaties en transformatieopgaven 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.

In dit geval is geen sprake van een gebiedsontwikkeling (uitleglocatie of transformatieopgave). De initiatiefnemer zal uiteraard zal aan de eisen uit het Bouwbesluit voldoen en onderzoekt daarnaast welke extra energiebesparende maatregelen aan de woning kunnen worden getroffen en welke maatregelen de toekomstige bewoners als optie kunnen kiezen.

4.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 is op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 vastgesteld. Ook hiervan is de laatste herijking vastgesteld op 12 december 2016.

Het provinciale beleid bevat inderdaad een verstedelijkingsverbod in het landelijk gebied. Daarbij worden echter ook uitzonderingen gemaakt. In dat kader is voor het onderhavige bestemmingsplan de ruimte-voor-ruimteregeling, die in artikel 3.11 is opgenomen, het meest relevant. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
- b. alle bedrijfsbebouwing 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. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- c. de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwkael in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning en wordt landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

In totaal wordt 1.264 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Op grond daarvan mag één compensatiewoning worden gebouwd. Wanneer die woning in het agrarisch bouwvlak zou worden gebouwd, wordt het agrarisch bedrijf op het perceel Achtersloot 182 in zijn bedrijfsactiviteiten belemmerd. Uit sublid c blijkt dat de bouw van de compensatiewoning op een ander locatie is toegestaan, als dat leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. Daarom is ervoor gekozen om gebruik te maken van de mogelijkheid om de compensatiewoning op een andere locatie te bouwen.

Het plangebied is ook aangeduid 'agrarisch cultuurlandschap'. Op grond van artikel 1.7 van de PRV geldt hierbinnen 'behoud door ontwikkeling'. Ontwikkelingen zijn toegestaan mits de waarden worden behouden of versterkt. CHW wordt gevormd door ontginningsstructuur en –richting, structuur en maatvoering van boerderijlinten en waterbeheersingssysteem. De woning op het perceel Achtersloot 93 wordt op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast in het bebouwingslint en gebouwd op een locatie waar in het verleden al bebouwing heeft gestaan. De bouwlocatie past zodoende binnen de ontginningsstructuur. Aan dit bestemmingsplan is een landschappelijk inrichtingsplan toegevoegd om een goede landschappelijke inpassing te borgen.

Het gehele buitengebied van IJsselstein maakt onderdeel uit van het Nationale Landschap Het Groene Hart. Op grond van artikel 1.8 van de PRV wil de Provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing, et cetera);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen, die in paragraaf 4.2.3. van deze toelichting is samengevat. Per saldo kan worden gesteld dat het bebouwingsareaal door de toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling afneemt, waardoor de openheid toeneemt. Doordat de nieuwe woning op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast, doen de bouwplannen geen afbreuk aan het (veen)weidekarakter van het gebied en aan de landschappelijke diversiteit. Door het verdwijnen van een agrarisch bedrijf zullen de rust en stilte van de omgeving van het plangebied zelfs toenemen.

Op grond van artikel 3.5 van de PRV is verstedelijking van bebouwingsenclaves en -linten mogelijk, mits sprake is van verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, bebouwing niet plaats vindt buiten de bestaande linten en belangen omringende functies niet onevenredig worden aangetast. In dit geval neemt het bebouwingsareaal in het lint substantieel af. Op de locatie ten zuiden van Achtersloot 93 wordt de nieuwe woning op een zorgvuldige wijze in het bebouwingslint landschappelijk ingepast. De nieuwe woning vormt evenmin een belemmering voor de resterende agrarische bedrijvigheid in het lint.

Het plangebied is tevens aangeduid als onderdeel van een stiltegebied. Artikel 2.5 van de PRV bepaalt dat in stiltegebieden geen bestemmingen die negatief zijn op geluidbelasting mogen worden toegestaan. Als gevolg van de agrarische bedrijfsbeëindiging zal het aantal transportbewegingen over de Achtersloot afnemen. Het project zal derhalve indirect in een afname van de geluidbelasting op het stiltegebied resulteren.

Het NatuurNetwerk Nederland (NNN), voorheen de EHS, is een robuust netwerk, gevormd door bestaande natuurgebieden, nieuwe nog te realiseren natuurgebieden en verbindingsszones tussen de natuurgebieden. Enkele beheersgebieden maken ook onderdeel uit van de NNN. Dit zijn landbouwgebieden waar agrarisch natuurbeheer wordt ingezet om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit, én aan het functioneren van de NNN. Het plangebied ligt buiten de NNN.

In de toelichting op artikel 3.4 van de PRV is vereist dat voor woningen in het landelijk gebied een maximale inhoudsmaat wordt aangegeven. In de toelichting op dit artikellid is aangegeven dat de maximale inhoudsmaat landschappelijk goed inpasbaar moet zijn. Hierbij moet gedacht worden aan 600 tot 800 m³. In dit bestemmingsplan is -zoals elders in het buitengebied van IJsselstein- uitgegaan van een maximum woninginhoud van 800 m³.

4.2.3. Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen (2011)

De provincie Utrecht heeft in 2011 een kwaliteitsgids voor Utrechtse Landschappen opgesteld. Hierbij zijn zes deelkaternen opgesteld, waaronder één voor het Groene Hart waarbinnen het plangebied valt. Het katern Groene Hart beschrijft enkele deelgebieden. Het perceel Achtersloot 180 ligt in het deelgebied 'oude stroomrug'. Het perceel ten zuiden van Achtersloot 93 is getypeerd als 'waard'.

Oude Stroomruggen zijn brede zones rond een meanderende rivier, met een mozaïek van landgebruik, veel opgaand groen, dorpen langs de rivier en open linten langs slingerende wegen. De zone heeft van oorsprong aan weerszijden een geleidelijke overgang naar het omliggende open landschap. Blokverkaveling met akkers, weiden, bosschages en boomgaarden gaan geleidelijk over in strokenverkaveling met grasland. Nieuwe grootschalige infrastructuur ligt op enige afstand parallel aan de oude rivier en maakt van de oorspronkelijk geleidelijke overgang een scherpe grens. Bij de ontwikkelprincipes voor bebouwing wordt met betrekking tot bebouwing voor wonen en werken met name ingegaan op bebouwing aan de rivierzijde en niet op bebouwing ter plaatse van de overgang met het open weide landschap.

Een waard is een open landschap van weiland met een strokenverkaveling en goede ontwatering. De open ruimten worden begrensd door lange, vaak dichte bebouwingslinten en parallel lopende, beplante achterkaden. Het landschap heeft een sterke lengterichting. De diepte van de ruimte heeft zijn basis in de cope-ontginning. De linten worden onder meer gekenmerkt door verdichting en verdunning. De bebouwingslint en erven zijn daarbij zeer gevarieerd in opbouw en indeling. Bij de ontwikkelprincipes voor bebouwing wordt niet ingegaan op aanvullingen in het lint.

Voor wat betreft erfbepanting heeft zowel voor de oude stroomruggen als voor de waarden streekeigen bepanting in losse vorm de voorkeur, waarbij deze 50-80% van de kavelgrens beslaat.

Conclusie

Door een woning te bouwen ten zuiden van Achtersloot 93 wordt het lint gering verdicht. Gelet op de gevarieerde afwisseling van bebouwing en openheid in het lint langs de Achtersloot en het feit dat in het verleden op min of meer dezelfde plek al bebouwing heeft gestaan, past de bouw van een nieuwe (ruimte voor ruimte-)woning op deze locatie in het landschap. Voorwaarde daarbij is wel dat het perceel door middel van streekeigen bepanting op een zorgvuldige manier wordt ingepast. Doordat de bouw van deze woning gepaard gaat met sloop van een grote oppervlakte aan agrarische bedrijfsbebouwing en daaraan gerelateerde activiteiten verderop in het lint, wordt de verrommeling van het landschap per saldo gereduceerd.

4.3. Gemeentelijk beleid

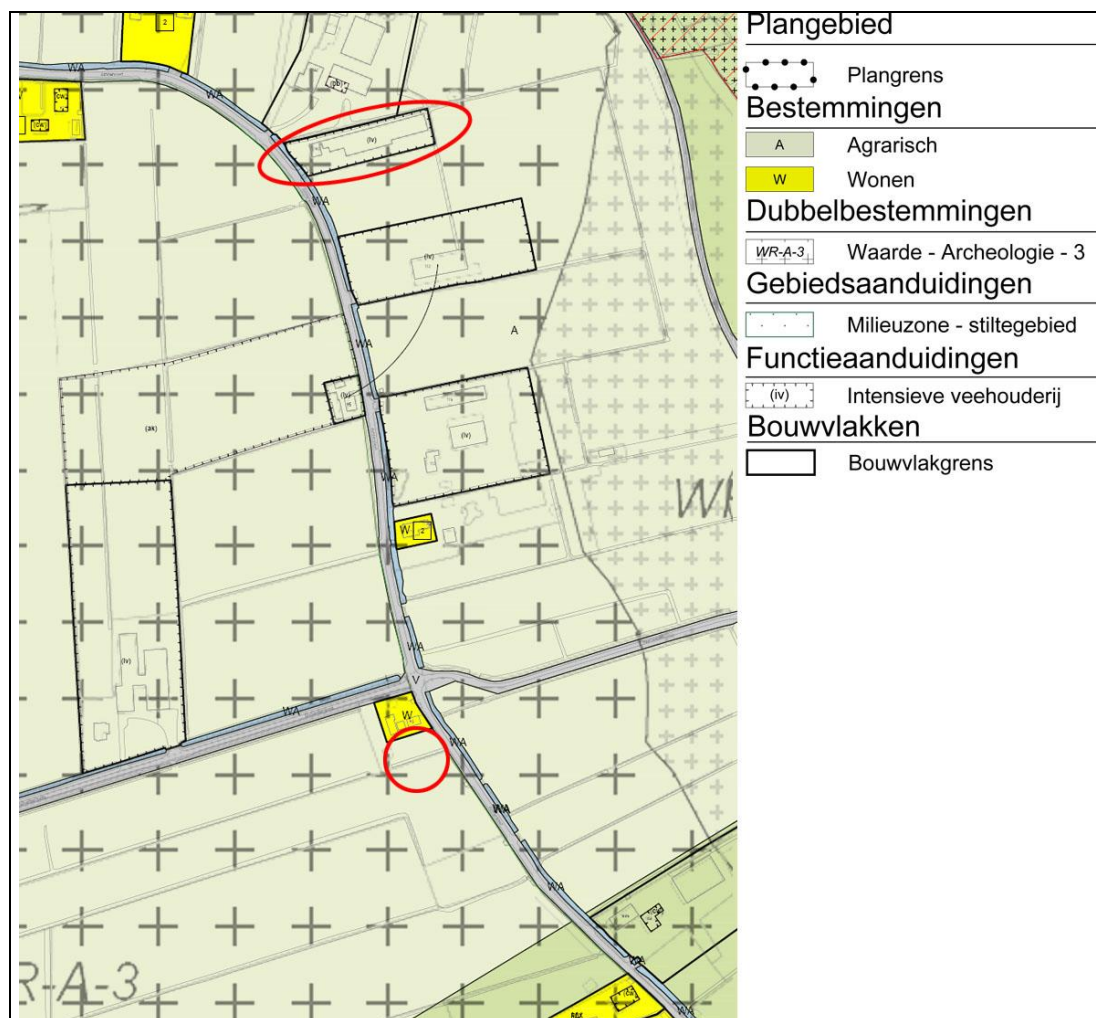
4.3.1. Bestemmingsplan Landelijk Gebied noord en zuid

Voor beide planlocaties geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied noord en zuid, dat op 17 december 2015 door de gemeenteraad van IJsselstein is vastgesteld. Beide planlocaties hebben de bestemming "Agrarisch" en zijn onder meer bestemd voor veehouderijbedrijven, met uitsluitend als nevenactiviteit een intensieve veehouderij, bedrijfswoningen, extensief recreatief medegebruik, wandel- en fietspaden en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groen, water en nutsvoorzieningen. In het agrarisch bouwvlak op het perceel Achtersloot 180 is de aanduiding 'intensieve veehouderij' aangegeven.

Beide bouwvlakken hebben eveneens de dubbelbestemming "Waarde –Archeologie - 3". Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen vanaf 100 m² en dieper dan 30 cm.

Het gebied aan de westkant van de Achtersloot heeft de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied'. In het stiltegebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten die het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel aantasten. Dit betekent in ieder geval dat lawaaispoorten, nieuwvestiging van intensieve recreatie, laagvliegbewegingen, windmolens en dierenpensions niet zijn toegestaan. Een nieuwe woning is geen functie die het geluidsniveau van 40 dB(A) structureel aantast.

Afbeelding 6: Fragment vigerend bestemmingsplan.



4.3.2. Structuurvisie

De Structuurvisie "Kwaliteit" met karakter" die op 3 juli 2003 door de gemeenteraad van IJsselstein is vastgesteld, is gericht op het versterken van kwaliteit en karakter door te streven naar zorgvuldig ruimtegebruik en duurzame ruimtelijke kwaliteit. In de structuurvisie maakt het plangebied onderdeel uit van de omgeving Achtersloot. Uitgangspunt voor dit gebied is handhaving/versterking van de agrarische bestemming en ruimte voor natuurontwikkeling, met behoud van het overwegend open karakter. Het karakter van de Achtersloot als karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol lint dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden: behoud van doorzichten en in principe geen nieuwe bebouwing. Met het voorgenomen plan wordt de hoeveelheid bebouwing per saldo aanzienlijk gereduceerd en wordt de ruimtelijke kwaliteit van de Achtersloot versterkt. In het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied noord en zuid is overeenkomstig de provinciale regeling een ruimte-voor-ruimteregeling opgenomen om bij sloop

van ten minste 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing een extra woning in het buitengebied te realiseren. Het plan past daarmee ook binnen de beleidsdoelstellingen van de structuurvisie.

4.3.3. Duurzaamheid

De gemeente IJsselstein heeft de ambitie om in 2050 een klimaat neutrale gemeente te zijn. Hiervoor is een tussendoel geformuleerd voor 2020. Natuurlijke momenten van het gebouw onderhoud worden benut om te verduurzamen. Bij gebiedsontwikkeling spant het gemeentebestuur zich in om woningen, kantoren en bedrijfspanden duurzaam te bouwen. De gemeente heeft aandacht voor duurzaam ondernemen en duurzame mobiliteit. Uitgangspunten daarbij zijn:

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

Door ondertekening van de klimaatverklaring heeft de gemeente zich gecommitteerd te werken aan de volgende hoofdambitie:

- in 2050 is IJsselstein klimaatneutraal;
- in 2030 is de gemeentelijke organisatie CO₂-neutraal.

Ambities zoals omschreven in de Routekaart van het gemeentelijk beleidsplan duurzaamheid IJsselstein:

- 2020:
 - 15% van de bestaande gebouwen, ouder dan 1980, minimaal twee energie labelstappen omhoog;
 - alle nieuwe gebouwen zijn dienen zijn (bijna) energienul;
 - alle nieuwe gebouwen worden duurzaam gebouwd en hebben een score minimaal GPR = 8;
 - besparing gasverbruik met 1,5% per jaar;
 - 8% duurzame energie lokaal opgewekt (1,6 naar 16 TJ);
- 2045:
 - alle bedrijven hebben energiebesparende maatregelen genomen (terugverdientijd ≤ 5 jaar) 50% van de CV ketels zijn vervangen door installaties, gevoed door zonnepanelen.

Voor het perceel naast Achtersloot 93 is nog geen woningbouwplan bekend. Dit zal mede met de toekomstige bewoners worden ontwikkeld. De initiatiefnemer zal uiteraard zal aan de eisen uit het Bouwbesluit voldoen en onderzoekt daarnaast welke extra energiebesparende maatregelen aan de woning kunnen worden getroffen en welke maatregelen de toekomstige bewoners als optie kunnen kiezen.

4.3.4. Visie landelijk gebied

Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad van IJsselstein de Visie landelijk gebied vastgesteld. Deze Visie is vervaardigd omdat het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied noord en zuid onvoldoende is toegespitst op de huidige situatie en ontwikkelingen in het buitengebied. Met de Visie de gemeente in staat de initiatieven te toetsen aan de visie. Daarmee worden ongewenste ontwikkelingsmogelijkheden voorkomen en het ongewenst tegenhouden van ontwikkelingen ook. In de Visie zijn uitgangspunten opgenomen voor de toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Hieraan is de onderhavige planontwikkeling getoetst. Uit die toets zijn geen belemmeringen naar voren gekomen om medewerking te verlenen aan dit bestemmingsplan.

5. Milieu- en overige aspecten

5.1. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat er in het plangebied aan de één woning wordt toegevoegd, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het Wet luchtkwaliteit er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

In aanvulling hierop blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan dat de luchtkwaliteit ter plaatse als relatief goed kan worden gekwalificeerd vanwege de afwezigheid van wegen met een relatief hoge verkeersintensiteit in de nabijheid van het plangebied. Derhalve is het niet noodzakelijk in het kader van het bestemmingsplan de concentraties van de luchtkwaliteitrelevante stoffen NO₂ en PM₁₀ in kaart te brengen.

5.2. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). Woningen zijn aan te merken als geurgevoelig objecten.

IJsselstein ligt niet in een concentratiegebied. De betreffende normen worden uitgedrukt in odour units (OU_E). De door de wet vastgestelde geurnormen zijn 2,0 OU_E/m³ meter lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en 8,0 OU_E/m³ lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen binnen bepaalde grenzen van de normen van de Wgv afwijken. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd met een ruimtelijke visie. In deze ruimtelijke visie moet een relatie worden gelegd met de bestaande en toekomstige geurbelasting.

Omdat de nieuw te bouwen woningen onder meer in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling worden gebouwd, worden de nieuwe woningen in het kader van geurhinder opgevat als woningen buiten de bebouwde kom.

Als gevolg van de bedrijfsbeëindiging verdwijnt de geurcirkel, die nu rond het agrarisch bedrijf aan de Achtersloot 180 aanwezig is.

Op Achtersloot 182 is een veehouderij gevestigd. Voor de mate van bescherming tegen geurhinder wordt onderscheid gemaakt in woningen behorende bij een veehouderij en woningen niet behorende bij een veehouderij. Een woning die bij een veehouderij behoorde waarbij de veehouderij na 19 maart 2000 is beëindigd, krijgt dezelfde bescherming als een woning bij een veehouderij. De woning op nummer 180 blijft dezelfde bescherming krijgen. Het bedrijf op nummer 182 wordt door de wijziging naar woonbestemming niet belemmerd. Het herbestemmen van woning nummer 180 als burgerwoning, heeft geen gevolgen voor de naastgelegen veehouderij. Hiervoor gelden dezelfde eisen bij het toetsen aan de geurvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Afbeelding 7: Situering woning.



De uitbreiding van het bouwvlak voor een vervangende woning zal het bedrijf op de Stuivenbergweg 19 niet belemmeren omdat de vervangende woning wordt gezien als een woning die is gebouwd in samenhang met het beëindigen van de veehouderij. Het is door die uitbreiding van het bouwvlak mogelijk om de woning op nummer 180 te herbouwen op een andere locatie op

het perceel. In dat geval geldt voor deze woning uitsluitend de minimumafstand van 50 meter tot emissiepunt en 25 meter tot gevel. De veehouderij op nummer 182 kan de stal niet uitbreiden richting grens bouwvlak omdat dan niet meer wordt voldaan aan de afstand van 50 meter tot de bestaande woning op nummer 180. Voor de afstand kan dan worden uitgegaan van de stal in plaats van het bouwvlak. Als de nieuwe woning buiten de rode cirkels wordt gesitueerd (zie afbeelding 7), dan wordt die veehouderij niet belemmerd en dan is in principe sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op het perceel Stuivenbergweg 19 is een intensieve veehouderij aanwezig. De waarde voor de geurbelasting vanwege deze veehouderij is op de bestaande woning $8,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Uit een geurberekening¹ van dit agrarisch bedrijf blijkt dat op de hoekpunten van het bouwvlak deze waarde $8,1$ respectievelijk $8,3 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ is. Dit is slechts een geringe toename van de geurbelasting. Bovendien komt de woning dan verder weg te liggen van de veehouderij op nummer 182. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

In de nabijheid van het perceel waar de compensatiewoning ten zuiden van het perceel Achtersloot 93 wordt gebouwd is een aantal agrarische bedrijven aanwezig. Dit betreft een veehouderij aan de Achtersloot 168/168a die valt onder het Activiteitenbesluit. Voor deze agrarische bedrijven geldt dat een afstand aangehouden moet worden van ten minste 50 meter ten opzichte van milieugevoelige functies. De geprojecteerde woning ligt op een grotere afstand van dit bedrijf dan 50 meter. Hierdoor vormt de ontwikkeling geen belemmering voor dit bedrijf.

Op de percelen Stuivenbergweg 19 en Achtersloot 172 zijn intensieve veehouderijen aanwezig. Doordat de bestaande woning op het perceel Achtersloot 93 dichterbij deze bedrijven is gesitueerd dan de geprojecteerde woning ten zuiden daarvan, brengt de bouw van deze woning geen belemmering van eventuele uitbreidingsmogelijkheden van deze intensieve veehouderijen met zich mee.

Afbeelding 8: Leefklimaat versus geurgehinderden versus geurbelasting niet-concentratiegebied.

Milieukwaliteit	Geurgehinderden	Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting
Zeer goed	0 – 5 %	0 – $0,7 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	0 – $1, \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Goed	5 – 10 %	$0,7 - 1,8 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	$1,5 - 3,5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Redelijk goed	10 – 15 %	$1,8 - 3 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	$3,5 - 6,5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Matig	15 – 20 %	$3 - 4,5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	$6,5 - 10 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Tamelijk slecht	20 – 25 %	$4,5 - 6,5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	$10 - 14 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Slecht	25 – 30 %	$6,5 - 8,5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	$14 - 19 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Zeer slecht	30 – 35 %	$8,5 - 11,3 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	$19 - 25 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Extreem slecht	35 – 40 %	$11,3 - 14,7 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	$25 - 32 \text{ OU}_E/\text{m}^3$

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder is in principe zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting relevant. De voorgrondbelasting ter plaatse van een geurgevoelig ob-

¹ ODRU, Beoordeling bestemmingsplan Achtersloot 180 en naast 93, IJsselstein; onderdeel geur, Z/19/139417 / D - 290834

ject is de geurbelasting die wordt veroorzaakt door de voor dat geurgevoelig object dominante veehouderij. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

Ook in dit geval is de geurbelasting van de intensieve veehouderij aan de Stuivenbergweg 19 bepalend voor de geurbelasting. Uit een geurberekening² uit juli 2019 van dit agrarisch bedrijf bleek dat de voorgrondbelasting op de geprojecteerde woning 8,3 OU_E/m³ bedroeg. Bij die berekening is uitgegaan van de vergunde situatie en niet van de feitelijke situatie. De vergunde situatie ziet op de uitbreiding met een varkensstal. Deze stal is (nog) niet gerealiseerd. Ook is bij de berekening uitgegaan van de werkelijke emissiepunten en niet van de rand van het agrarisch bouwblok, omdat de veehouderij aan de Stuivenbergweg 19 al een overbelaste situatie veroorzaakt op de bestaande woning Achtersloot 93. Naar aanleiding van een zienswijze is het bouwvlak verplaatst, zodat de voorgrondbelasting op de geprojecteerde woning 8,0 OU_E/m³ bedraagt.

Uit de berekening met V-Stacks Vergunning blijkt dat de woning Achtersloot 93 bepalend zal zijn voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij aan de Stuivenbergweg 19 en niet de nieuwe woning ten zuiden van Achtersloot 93. Hierdoor wordt deze veehouderij door het initiatief niet (extra) belemmerd bij eventuele uitbreidingsplannen.

Ter plaatse geldt op grond van de Wgv een geurnorm van 8,0 OU_E/m³. Deze norm op grond van de Wgv wordt bij vergunningverlening buiten de bebouwde kom als acceptabel aangemerkt. Bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt bij een voorgrondbelasting tussen de 6,5 en 8,5 OU_E/m³ de milieukwaliteit als slecht (zie afbeelding 8) beoordeeld. Bij een achtergrondbelasting tussen de 6,5 en 10 OU_E/m³ wordt de milieukwaliteit als matig beoordeeld (bron: Geuronderzoek stallen intensieve veehouderij, PRA Odournet, 2001).

De geurbelasting zal in de toekomst afnemen. Omdat de norm voor de geurbelasting door de veehouderij al op een bestaande woning wordt overschreden, kan de veehouderij alleen nog maar wijzigen en uitbreiden door geurreducerende maatregelen en een verlaging van de geurbelasting. Hierdoor zal de geurbelasting in de toekomst alleen kunnen afnemen. Gezien de ligging in het buitengebied en op grote afstand van de dorpskern is met deze geurbelasting een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.3. Akoestisch onderzoek

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar wonin-

² ODRU, Beoordeling bestemmingsplan Achtersloot 180 en naast 93, IJsselstein; onderdeel geur, Z/19/139417 / D - 288090, 8 mei 2019

gen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Aangezien voor de Achtersloot een maximumsnelheid van 60 kilometer per uur geldt, is op grond van de Wgh akoestisch onderzoek noodzakelijk. De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De wegen rondom het plangebied behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied en hebben een geluidzone van 250 meter. De nieuwe woning ligt in de geluidzone van de Achtersloot. Voor de nieuwbouw woningen mag de geluidsbelasting van de gevel vanwege de weg, ten hoogste 48 dB bedragen (artikel 82, lid 1 Wgh).

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. De maximale ontheffing is $L_{den}=53$ dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Voor de nieuwe woning ten zuiden van Achtersloot 93 is met behulp van de rekentool van Infomil³ akoestisch onderzoek voor de Achtersloot met standaardrekenmethode I uitgevoerd. Deze rekenmethode mag in dit geval worden toegepast⁴. De verkeersgegevens zijn daarvoor verkregen van de ODRU en ontleend aan het regionaal verkeersmodel. Daaruit blijkt dat in 2030 de verkeersintensiteit 2.783 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Voor het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de verkeersverdeling uit die verkeersgegevens. Het wegdek bestaat uit dicht asfaltbeton (DAB).

Uit een berekening met standaardrekenmethode I blijkt dat de geluidsbelasting op de naar de weg gekeerde gevel van de woning 58,3 dB exclusief en 53,3 dB inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve overschreden. Mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren zijn het verminderen van de hoeveelheid verkeer, het aanbrengen van geluidreducerend asfalt, het vergroten van de afstand tot de weg of realiseren van afscherming. De aanvrager heeft geen invloed op de verkeersintensiteit. Het aanbrengen van een ander asfalttype is geen optie bij de bouw van één woning. Een scherm moet gezien de afstand weg-woning een aanzienlijke hoogte hebben en is daarmee vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt ook geen optie. De woning is al verder van de weg geprojecteerd. Het verder opschuiven van de woning is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. Derhalve dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen.

³ <https://www.infomil.nl/onderwerpen/geluid/regelgeving/wet-geluidhinder/wegverkeerslawaaia/akoestisch-rapport/virtuele-map/standaard-0/>

⁴ buRO bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Motivering SRM-1 Bestemmingsplan Achtersloot 180 en Achtersloot naast 93, 0353-05-N01, Amersfoort, 30 april 2019

Afbeelding 9: Akoestisch onderzoek.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	177.0	73.5	18.6
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	10.9	2.9	1.6
Zware vrachtwagens per uur	3.9	1.7	1.0
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie) ▼		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	15
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.7
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm :	58.838
Berekende geluidniveau in Lden :	58.289
Berekende geluidniveau in Lnight :	48.838

Daarbij dient te worden voldaan aan het Toetsingskader hogere grenswaarden Geluid in IJsselstein (juni 2010). Dit toetsingskader is vastgesteld omdat de gemeente zorgdraagt voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden niet kunnen worden voorkomen. Hiervoor stelt de gemeente duidelijke kaders voor ruimtelijke plannen en maakt ze de uitvoering tot het vaststellen van hogere waarden transparant. In het toetsingskader zijn randvoorwaarden genoemd voor het

toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De relevante aspecten hieruit zijn:

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

Bij een woningdiepte van 12,5 meter ligt de achtergevel op 30 meter uit de as van de Achtersloot. Uit een berekening met SRM-1 blijkt dat de geluidsbelasting in dat geval inclusief aftrek artikel 110g Wgh, 48,9 dB bedraagt. In die rekenmethode wordt echter geen rekening gehouden met de afscherpende werking van de woning zelf. Gelet hierop, is het zeer aannemelijk dat de geluidbelasting op de achtergevel ruimschoots lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geprojecteerde woning naast Achtersloot 93 ligt ook binnen de geluidszone van de Stuijvenbergweg. Gelet op het feit dat voor deze weg met name door bestemmingsverkeer wordt gebruikt en dat er geen gegevens over de verkeersintensiteiten beschikbaar zijn en dat de afstand van de woning tot de weg 65 meter bedraagt, is voor deze weg geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. De geluidbelasting van deze weg is gezien de bovenstaande criteria ruimschoots lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (de huidige woning aan de Achtersloot 180) gelegen in de zone van bestaande wegen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de agrarische bedrijfsvoering maar in het kader van burgerbewoning. Derhalve hoeft voor de bestaande woning in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend. Het onderhavige bestemmingsplan maakt het echter ook mogelijk om de huidige agrarische bedrijfswoning, die door dit bestemmingsplan een burgerwoning wordt, binnen het huidige agrarisch bouwvlak te verplaatsen naar een locatie op grotere afstand van de Achtersloot. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zou dit een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie betekenen omdat de geluidbelasting door de grotere afstand afneemt. Bovendien zou een woning anno 2018 worden gebouwd met de daarbij behorende isolatie, die uiteraard veel beter is dan de isolatie van de bestaande woning. Ook hierdoor zal het woon- en leefklimaat in de nieuwe woning beter zijn dan in de huidige woning.

5.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en gevoelige objecten wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

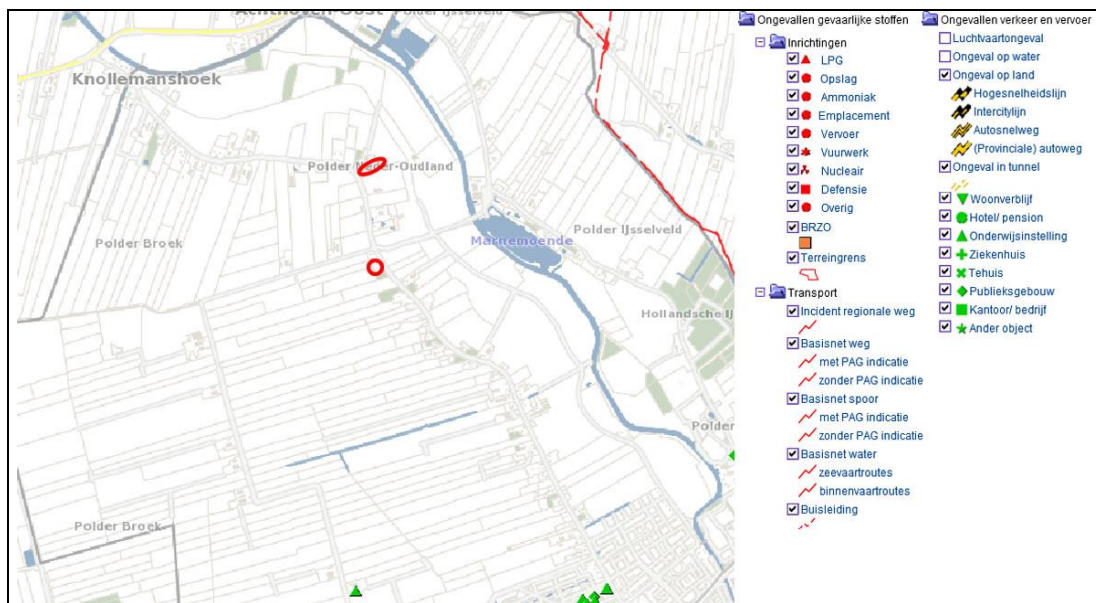
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. De Achtersloot ligt niet binnen de invloedssfeer van routes gevaarlijke stoffen, industriële activiteiten of buisleidingen die relevant zijn in het kader van het aspect externe veiligheid.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



5.5. Elektromagnetische straling

Het plangebied ligt niet in een indicatieve zone van een hoogspanningslijn. Er zijn evenmin zendmasten in of nabij het plangebied aanwezig, die eventueel een overschrijding van een blootstellingslimiet zouden kunnen veroorzaken. Het aspect elektromagnetische straling vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van de planontwikkeling.

5.6. Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is verkennend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Als uitgangspunt voor de onderzoeksstrategie is de werkwijze conform de NEN 5740 "Bodem-Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek" gehanteerd.

De onderzoekslocatie voor het perceel naast Achtersloot 93 beperkt zich tot het bouwblok en heeft een oppervlakte van circa 1.500 m². Door de verschuiving van het bouwvlak is overigens niet het gehele nieuwe bouwperceel onderzocht. Gelet op het historisch gebruik van het perceel ligt het echter niet voor de hand dat de resultaten van het bodemonderzoek wezenlijk afwijken van het onderzochte gedeelte. Het onderzoek wordt daarom ook representatief beschouwd voor de aangepaste situatie.

⁵ Moerdijk Bodemsanering B.V., Verkennend bodemonderzoek Achtersloot ong. (nabij nr. 93) IJsselstein, 447.15.171.r1, Zwolle, 9 februari 2017

De locatie is onverhard en in gebruik als weiland. Bij de Omgevingsdienst Regio Utrecht is bekend dat in het verleden een boomgaard aanwezig is geweest op de locatie. Nadere gegevens hierover ontbreken bij de eigenaar en de opdrachtgever. De locatie is beschouwd als onverdacht. De voormalige boomgaard is als extra aandachtspunt aangemerkt. Zodoende is de bovengrond aanvullend onderzocht op OCB.

Tijdens de locatie-inspectie zijn geen bijzonderheden aangetroffen. Ook tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen. Er is visueel op het maaiveld en in de bodem geen asbest waargenomen. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aangetroffen aan cadmium, koper en DDE. De nadere onderzoekswaarden worden niet overschreden. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aangetroffen aan barium, kwik en molybdeen. Aangenomen wordt dat de licht verhoogde concentraties aan zware metalen natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden betreffen.

De tevoren gestelde hypothese 'onverdachte locatie' dient formeel te worden verworpen, de verhogingen in de grond en het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden. Nader onderzoek of nadere maatregelen worden niet noodzakelijk geacht. De resultaten van het verrichte bodemonderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de aankoop van het perceel en de nieuwbouw van een vrijstaande woning.

Omdat de woning op het perceel Achtersloot 180 vooralsnog wordt gehandhaafd, is voor dit perceel geen bodemonderzoek uitgevoerd. Aangezien de geldigheid van een bodemonderzoek van een onverdachte locatie wordt doorgaans gesteld op vijf jaar en de planperiode van dit bestemmingsplan 10 jaar bedraagt, is er een reëel risico dat het bodemonderzoek verouderd is op het moment dat de woning wordt verplaatst. Omdat er momenteel geen concrete plannen bestaan om de woning te verplaatsen, zal te zijner tijd, indien de woning wel wordt verplaatst, een bodemonderzoek worden uitgevoerd en bij de aanvraag omgevingsvergunning worden gevoegd. Omdat de te slopen bebouwing vóór 1 januari 1994 is gebouwd zal in dat geval tevens worden onderzocht of in, op of aan het te slopen bouwwerk asbesthoudende materialen aanwezig zijn en - voor zover nodig - de bodem aanvullend op asbest worden onderzocht.

5.7. Natuur

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten'

vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura2000, beschermde natuurmonumenten, (P)EHS gebieden of ecologische verbindingzones). Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, Uiterwaarden Lek, ligt op circa 7,3 kilometer ten zuiden van het plangebied. Eventueel optredende overlast door trillingen, geluid en licht vallen weg door de ruime afstand. Het dichtstbijzijnde gebied van het Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 230 meter ten oosten van het perceel Achtersloot 180. Dit betreft een bestaand natuurgebied, de robuuste ecologische verbindingzones zijn verder gelegen. De ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie leidt niet tot aantasting van de landschappelijke kwaliteit en de wezenlijke natuurwaarden van het Natuurnetwerk Nederland. Gezien de afstand tussen de planlocaties en de gebieden van het natuurnetwerk is er geen sprake van externe werking (geen toetsingskader). Tevens geldt voor Belangrijke Weidevogelgebieden dat externe werking geen toetsingskader is. Gezien de kleinschaligheid van de ruimtelijke ontwikkeling zijn effecten zeer onwaarschijnlijk waardoor een Aeries toets niet noodzakelijk is. Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

Het perceel naast Achtersloot 93 is in gebruik als weidegrond. Behalve grassoorten en onkruid is geen beplanting aanwezig. Derhalve is voor dit perceel in dit geval geen flora- en fauna onderzoek uitgevoerd. De belangrijkste ecologische gevolgen van de woningbouw op dit perceel hangen samen met het bouwrijp maken (1) en de nieuwbouw (2):

- ad 1)
Op het perceel zijn geen bomen en/of struiken aanwezig. Hierdoor is de habitat voor diverse algemene soorten zeer beperkt. Door het grondverzet voor het bouwrijp maken zullen geen verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren gaan.
- ad 2)
Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en uitstoot van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt zeker niet tot de (beschermde) natuurgebieden in de omgeving.

Het grondverzet, de nieuwbouw en het woongebruik naast Achtersloot 93 hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in geringe mate geschaad. Door enkele mitigatiemaatregelen te treffen komt de ecologische functionaliteit van het gebied voor de betreffende soorten niet onder druk te staan. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen van de Wnb worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

Omdat op het perceel Achtersloot 180 de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt, is voor dit perceel wel een ecologisch onderzoek⁶ uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat in het plangebied of de directe omgeving daarvan beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voorkomen. Het plangebied heeft echter aannemelijk geen essentiële betekenis voor de overleving van soorten, die behoren tot het beschermingsregime habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Voor deze soorten geldt dat, op basis van het voorliggende onderzoek, er geen effecten worden verwacht ten aanzien van vaste rust- en verblijfplaatsen alsmede functioneel leefgebied. De woning naast het perceel heeft potentie voor de huismus. De woning blijft vooralsnog behouden. Indien de (toekomstige) eigenaar te zijner tijd besluit om de woning te verplaatsen zal hiernaar alsnog onderzoek moeten plaatsvinden. Gelet op de beperkte houdbaarheid van flora- en faunaonderzoek van 2 jaar, is het uitvoeren van onderzoek hiernaar niet opportuun. Mogelijk vormt het plangebied het leefgebied van algemene grondgebonden zoogdieren, algemene broedvogels en algemene amfibieën. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, rugstreeppad en algemene zoogdieren, amfibieën en broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet natuurbescherming, overige soorten, artikel 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit). Van relevante houtopstanden is geen sprake.

Verder wordt aanbevolen:

- Terughoudend te zijn met buitenverlichting en deze zoveel mogelijk af te schermen (bundels alleen naar beneden gericht).
- Bij de aanplant van nieuwe bomen en struiken in de tuin rond het huis inheemse soorten van de betreffende standplaats te gebruiken. Deze worden bij voorkeur betrokken van een kweker, die werkt met autochtoon materiaal.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd te verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Aan dieren die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, gelegenheid geven zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden uitsluitend tussen zonopkomst en zonsondergang uit te voeren of er dient een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.
- Het terrein ongeschikt te houden voor de rugstreeppad (bijvoorbeeld door het aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk te maken voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het

⁶ Blom Ecologie B.V., Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Achtersloot 180 te IJsselstein, BE/2018/198/r, Waardenburg, 30 maart 2018

plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.

- De werkzaamheden op te starten/uit te voeren buiten het broedseizoen (medio maart tot en met medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Conclusie

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

De ruimtelijke ontwikkeling op beide locaties is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro). De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.8. Water

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

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het project Bestemmingsplan Achtersloot 180 en Achtersloot naast 93 is op 12 juni 2017 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

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

Relevant beleid

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

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 'waterkoers 2016-2021' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger);
- Provincie Utrecht (Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening)

- Gemeente (Waterplan, GRP, Milieuplan).

Basisprincipes omgaan met water:

- Klimaatbestendige leefomgeving (ruimtelijke adaptatie)
- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)

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.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het huidige watersysteem. In het kort gaat het om:

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

Afvoer hemelwater

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

Afvalwater

Het afvalwater aangesloten op de bestaande dwa-riolering

Toekomstige ontwikkelingen

Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij het verhard oppervlak uitbreidt met meer dan 1.000m², heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet deze versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Toekomstige ontwikkelingen zullen klimaatbestendig worden gerealiseerd. Bij de planontwikkeling zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt.

5.9. Archeologie

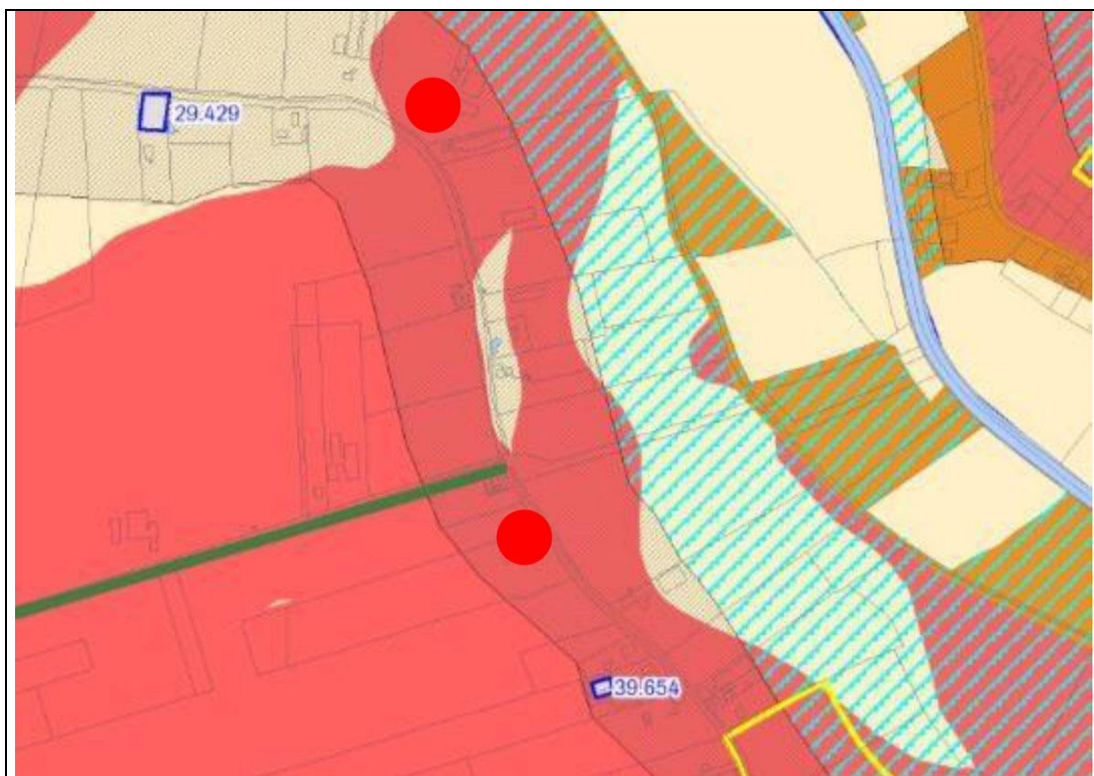
In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Volgens de gemeentelijke beleidskaart (www.odru.nl) ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten. In deze zone liggen ondiep gelegen goed geconserveerde stroomgordels met mogelijke resten uit het Neolithicum – Romeinse tijd, ondieper dan 1,5 m –mv. Het gebied is gearceerd wat betekent dat het een relatief hoog gelegen gebied is eveneens geschikt voor bewoning vanaf de Middeleeuwen. Ook hiervoor geldt een hoge verwachting. De erfgoedverordening van de gemeente IJsselstein meldt dat binnen zones met een hoge verwachting graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm over meer dan 100 m² vooraf een archeologisch onderzoek nodig is (Erfgoedverordening IJsselstein, 2013).

Voor de locatie Achtersloot 180 is in 2011 een inventariserend veldonderzoek⁷ uitgevoerd, bestaande uit een verkennend en karterend booronderzoek. De boringen zijn gezet op het achterterrein, rondom de aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen. Het booronderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen in het onderzochte gebied. Daarom is de archeologische verwachting voor dit gedeelte van het plangebied bijgesteld naar laag. De dubbelbestemming archeologie kan voor dit gebied vervallen. Op het voorterrein van het perceel Achtersloot 180, rondom het woonhuis, zijn geen boringen gezet. Op basis van de beschikbare informatie kan niet worden uitgesloten dat in dit gedeelte van het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn. Daarom dient de dubbelbestemming archeologie voor dit gedeelte van het plangebied gehandhaafd te worden.

⁷ ADC Archeoprojecten, Achtersloot 180 te IJsselstein Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek, ADC Rapport 2871, Amersfoort, 10 april 2012

Afbeelding 11: Fragment archeologische beleidskaart.



Voor het perceel Achtersloot naast 93 is een archeologisch vooronderzoek⁸ uitgevoerd bestaande uit een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek. Het archeologische bureauonderzoek heeft de hoge archeologische verwachting voor het plangebied bevestigd. Bij het verkennende booronderzoek zijn echter geen kansrijke archeologische bodemlagen aangetroffen. Door de verschuiving van het bouwvlak is overigens niet het gehele nieuwe bouwperceel onderzocht. Gelet op de resultaten van het booronderzoek ligt het echter niet voor de hand dat de resultaten van dit booronderzoek wezenlijk afwijken van het onderzochte gedeelte. Het onderzoek wordt daarom ook representatief beschouwd voor de aangepaste situatie. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt de archeologische verwachting voor het perceel Achtersloot naast 93 bijgesteld naar laag. De dubbelbestemming archeologie kan voor dit gedeelte van het plangebied vervallen.

Voor het plandeel met de bestemming "Wonen" aan de Achtersloot 180 is de archeologische dubbelbestemming in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen. Indien de te realiseren woning een groter oppervlak heeft dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter, dan zal archeolo-

⁸ Salisbury Archeologie b.v., Achtersloot naast nummer 93 te IJsselstein Een bureau- en booronderzoek (IVO-O), Versie 1.1 (definitief), Rapport 17.118, Assen, 4 juni 2018

gisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Voor de overige plandelen is de archeologische dubbelbestemming op grond van de onderzoeksresultaten niet meer opgenomen.

Ook voor het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

5.10. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Door middel van richtafstanden geeft de voor vele bedrijfstakken en installaties aan: welke milieuonderwerpen een rol kunnen spelen en welke gemiddelde afstanden tot de woonbebouwing 'passend' zijn. In de omgeving van beide planlocaties is een aantal veehouderijen aanwezig. Voor een veehouderij wordt voor geluid- en stofhinder tussen een veehouderij en gevoelige objecten uitgegaan van een richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt in op beide locaties ruimschoots voldaan. Derhalve vormt de geluidbelasting als gevolg van die veehouderijen geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woningen. Op het aspect geurhinder wordt ingegaan in paragraaf 5.2 van deze toelichting en is geconstateerd dat voldaan wordt aan de regelgeving uit de Wet geurhinder en veehouderij. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.11. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te laten sluiten (met inachtneming van de Wro) bij het (geconsolideerde) bestemmingsplan Landelijk Gebied noord en zuid. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen de bovengenoemde standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zo veel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied noord en zuid" van de gemeente IJsselstein.

Het digitale bestemmingsplan is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

De digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge (papieren) verbeelding formeel niet meer en is het digitale bestand bepalend. In verband met het dagelijks gebruik worden nog wel analoge kaarten gebruikt. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat twee kaartbladen. De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Voor het bestemmingsplan is een gedetailleerde plansystematiek toegepast. In de regels is een afwegingskader geformuleerd voor onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Burge-meester en wethouders hebben voor een aantal ondergeschikte onderdelen de bevoegdheid om bij de omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

6.2. De regels

De regels van het plan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

▪ Hoofdstuk 1. Inleidende regels

In artikel 1 van de Inleidende regels zijn de begrippen beschreven. In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels enkelbestemmingen

Het huidige agrarisch bouwvlak aan de Achtersloot 180 wordt geschrapt. Het achterste deel van het perceel behoudt de agrarische bestemming zonder bouwvlak. De nieuwe woning en het perceel daaromheen krijgen de bestemming "Wonen". Ook het perceel ten zuiden van Achtersloot 93 krijgt eveneens de bestemming "Wonen". De woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De woningen hebben een inhoud van maximaal 800 m³. Bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat voor perceelsgedeelten die gedeeltelijk binnen de geurcontour van 8,0 OUE/m³ zijn gesitueerd, het gebruik ten behoeve van het 'wonen' in de specifieke gebruiksregels is uitgesloten.

In de bestemming "Wonen" is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op het perceel naast Achtersloot 93 pas kan worden verleend indien vaststaat dat minimaal 1.000 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Achtersloot 180 is gesloopt. In een andere voorwaardelijke verplichting is bepaald dat het gebruik ten behoeve van het wonen, uitsluitend is toegestaan indien binnen 1,5 jaar na de ingebruikname van het gebouw waarvoor als eerste een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend, het erfinrichtingsplan is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels dubbelbestemmingen

In het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied noord en zuid" hebben de gronden een archeologische dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming is in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen. Aan deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningenstelsel gekoppeld voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, ten behoeve van de bescherming van deze waarden. Bij de bouwregels staat aangegeven, dat op deze gronden geen bouwwerken mogen worden gebouwd. Uitzondering hierop vormen bouwwerken kleiner dan 100 m² en bodemingrepen van minder dan 30 cm onder bestaand maaiveld. Op basis van een uit te voeren archeologisch onderzoek kan door middel omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels.

- Hoofdstuk 3. Algemene regels

In de algemene regels is een dubbeltellingregeling (artikel 6) opgenomen, waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 7 omvatten daarom alleen een verbod om gronden als stort- en/of opslagplaats of als stallings- en/of opslagplaats en gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie te gebruiken.

In de algemene aanduidingsregels (artikel 8) is de regelgeving over het stiltegebied overgenomen. Diverse lawaai veroorzakende activiteiten zijn aangemerkt als verboden gebruik.

De algemene afwijkingsregels (artikel 9) en de algemene wijzigingsbevoegdheden (artikel 10) hebben betrekking op een aantal ondergeschikte afwijkingen en wijzigingen.

- Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen in artikel 11 Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plangebied zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De gemeente IJsselstein zal een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten met de initiatiefnemer. In deze exploitatieovereenkomst heeft de gemeente IJsselstein het kostenverhaal en het afwentelen van eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemer geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de gemeente IJsselstein.

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer. Het amoveren van alle stallen en schuren heeft ten gevolge dat er op het perceel Achtersloot 180 geen bedrijfsvoering meer mogelijk is met alle financiële gevolgen van dien. In totaal wordt bedrijfsbebouwing met een totaaloppervlak van 1.264 m² gesloopt. Tevens wordt de oppervlakteverharding verwijderd. Deze beëindiging van de bedrijfsvoering en het amoveren van alle stallen en schuren, betekent dat er geen arbeidsinkomen meer kan worden gehaald uit het bedrijf. Tevens wordt de milieuvergunning ingeleverd, waardoor het bedrijf niet meer kan worden voortgezet als agrarisch bedrijf en dientengevolge er ook geen andere agrarische activiteiten meer kunnen/mogen worden uitgevoerd. Dit veroorzaakt een waardeverlies van de grond. De bouw van één woning is derhalve uit economisch oogpunt noodzakelijk voor de bedrijfsbeëindiging. Uit de (globale) exploitatieberekeningen blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan "Achtersloot 180 en Achtersloot naast 93" inclusief bijbehorende stukken heeft met ingang van 30 augustus 2018 gedurende 6 weken tot en met 10 oktober 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 2 inspraakreacties ingediend.

Daarnaast is het voorontwerp op grond van artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan de vooroverlegpartners van de gemeente. Drie instanties hebben een vooroverlegreactie ingediend.

In de Nota inspraak en vooroverleg van mei 2019 zijn de inspraak- en vooroverlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord.

Belangrijkste aanpassing is de aanpassing van de verbeelding waarbij de woning naast Achtersloot 93 is opgeschoven in zuidelijke richting in verband met een aanpassing van de geurregel-

geving. In verband daarmee is paragraaf 5.2 ook aangepast en is een bijlage vervangen.. Paragraaf 5.2 over geur is tevens aangevuld, met een geurberekening (tevens als bijlage) is opgenomen in verband met de mogelijke verplaatsing van de woning op het perceel Achtersloot 180.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Utrecht en een inspraakreactie is in paragraaf 3.5 (Landschappelijke inpassing) aangegeven dat om het perceel zorgvuldig in te passen een inrichtingsplan is vervaardigd. De uitvoering hiervan is middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd. Het inrichtingsplan is tevens als bijlage aan de regels toegevoegd. Hiertoe is ook paragraaf 6.2 van de toelichting aangevuld.

De paragraaf over de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (4.2.2) is naar aanleiding van een inspraakreactie aangevuld met het feit dat de PRV in principe een verstedelijkingsverbod omvat. In dezelfde paragraaf is naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Utrecht de passage geschrapt dat de sloopmeters worden ingezet voor een locatie in de gemeente Renswoude.

Naar aanleiding van een inspraakreactie is de toelichting aangevuld met een paragraaf 4.3.2 waarin de Structuurvisie "Kwaliteit" met karakter" is samengevat.

7.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Achersloot 180 en Achtersloot naast 93" inclusief bijbehorende stukken heeft met ingang van 22 augustus gedurende 6 weken tot en met 2 oktober 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen Bestemmingsplan Achtersloot 180 en Achtersloot naast 93

Naar aanleiding van die zienswijzen zijn is er ook bijbehorende bebouwing buiten het bouwvlak mogelijk gemaakt.

In verband met de geurcirkel van een nabijgelegen agrarisch bedrijf is het bouwvlak enigszins richting de Achtersloot verplaatst. De paragraaf over geur in deze toelichting is daarom aangepast. Ook het akoestisch onderzoek is in verband daarmee geactualiseerd omdat de woning dichterbij de Achtersloot wordt gesitueerd.

De toelichting is daarnaast aangevuld met een samenvatting van de Visie landelijk gebied, die 4 juli 2019 is vastgesteld.