

Ruimtelijke onderbouwing

Achtersloot 33C te IJsselstein

IMRO-codering: NL.IMRO.0353.Asloot33C



Ruimtelijke onderbouwing

Achtersloot 33C te IJsselstein

IMRO-codering: NL.IMRO.0353.Asloot33C

Opdrachtgever

Helveld B.V.
Johann noopstraat 48
3404 AV IJsselstein
Contactpersoon: de heer Duyts

Adviesbureau

Geofoxx
Tielweg 10
Postbus 2026
2800 BD Gouda
Tel. 0182 – 729 000

Status

Definitief v2

Datum

21 december 2020

Projectnummer

20171466/NLUR

Documentkenmerk

20171466_a1RAP

Auteur

ing. N.B.J. Lurvink

Paraaf: b.a.

Controle / vrijgave

drs. M.T. Bennen

Paraaf:



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Procedure	2
1.3	Opbouw	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	4
2.3	Aanvaardbaarheid	6
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2	Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid	7
3.1.3	AMvB Ruimte	8
3.1.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.1.5	Conclusie	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2015-2028	9
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016)	10
3.2.3	Conclusie	11
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	Structuurvisie IJsselstein "kwaliteit met karakter"	11
3.3.2	Toekomstvisie "IJsselstein Dichtbij"	12
3.3.3	Woonvisie IJsselstein "een parel tussen stad en waard"	12
3.3.4	Beleidsplan duurzaamheid Gemeente IJsselstein	13
3.3.5	Vigerend bestemmingsplan	14
3.3.6	Conclusie	15
4	Milieuaspecten	16
4.1	M.e.r.-beoordeling	16
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.2.1	Archeologie	17
4.2.2	Cultuurhistorie en monumentenzorg	19
4.3	Bodem	20
4.4	Flora en fauna	20
4.5	Water	21
4.6	Geluid	24
4.7	Externe veiligheid	25
4.8	Luchtkwaliteit	28
4.9	Milieuhinder bedrijvigheid	29
4.10	Geurhinder	30
4.11	Verkeer en parkeren	31
4.12	Kabels en leidingen	31
5	Uitvoerbaarheid	32
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
5.1.1	Overleg en inspraak	32
5.1.2	Zienswijzen	32
5.2	Economische uitvoerbaarheid	32
6	Conclusie	33



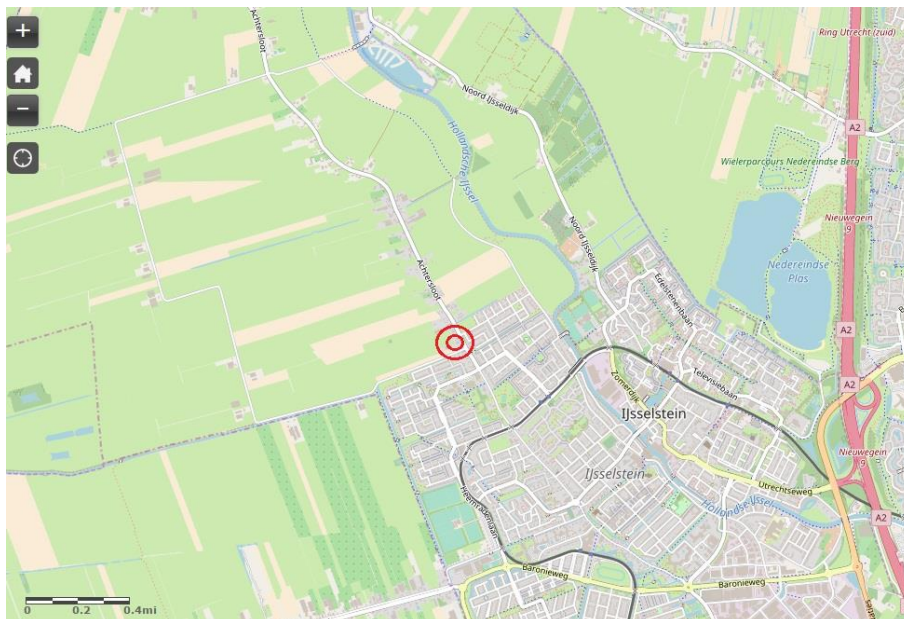
Bijlagen

- 1 Toets NIBM
- 2 Verkennend bodemonderzoek
- 3 Archeologisch onderzoek
- 4 Akoestisch onderzoek
- 5 Watertoets
- 6 Besluit B&W principeverzoek
- 7 Overzicht kabels en leidingen (KLIC)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om ter plaatse van Achtersloot 33C een hooibergwoning te realiseren. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente IJsselstein, sectie G, nummer 129 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van circa 1.500 m². De geografische situering van het plangebied is weergegeven in de figuren 1.1 en 1.2.



Figuur 1.1: Ligging plangebied



Figuur 1.2: Ligging plangebied



Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan “Achterveld e.o.” voorziet niet in de beoogde ontwikkeling, daar deze binnen de bestemming “tuin” wordt gerealiseerd. Om het voornemen planologisch mogelijk te maken is afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein heeft aangegeven haar medewerking te willen verlenen aan het initiatief.

Voorliggend rapport vormt de ruimtelijke onderbouw voor de omgevingsvergunning-aanvraag voor afwijking van het bestemmingsplan, onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°). In deze onderbouw is de motivering ten aanzien van de haalbaarheid van het project op verschillende, ruimtelijk relevante onderwerpen opgenomen en vormt de verantwoording van de nieuwbouwmogelijkheden voor de locatie.

1.2 Procedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.10 lid 1, sub a van de Wabo, de zogenaamde uitgebreide procedure te worden gevolgd. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft (in casu de gemeenteraad) de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen rechtstreeks in beroep gaan bij de rechtbank.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag na de dag van ontvangst van een – ontvankelijke – aanvraag (artikel 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag eenmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (artikel 3.12 lid 8 Wabo).

1.3 Opbouw

In het volgende hoofdstuk komt de huidige en toekomstige situatie aan bod. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de planontwikkeling. Hoofdstuk 4 beschrijft de toetsing aan alle relevante (milieu-)aspecten met betrekking tot de locatie. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Hoofdstuk 6 sluit af met een conclusie.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden zowel de huidige situatie als de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de omgeving beschreven.

2.1 Huidige situatie

Opdrachtgever is voornemens een hooibergwoning te realiseren op het perceel Achtersloot 33c in IJsselstein. Het toekomstige woonperceel ligt, van de openbare weg gezien, achter de woonpercelen Achtersloot 33A en 33B en is voornamelijk in gebruik als agrarisch grasland.

Het plangebied betreft het oostelijke deel van kadastraal perceel gemeente IJsselstein, sectie G, nummer 128 (zie figuur 2.1).



Figuur 2.1: Kadastrale situatie

Vanaf de Achtersloot loopt een oprit (pad) tussen de woonpercelen 33A en 33B door naar een voormalige veestal (33C), welke verder naar achteren op het kadastrale perceel G, nummer 129 ligt, maar geen onderdeel uitmaakt van onderhavig plangebied. De oprit betreft vanaf de Achtersloot tot de achterzijde van kadastraal perceel G131 een klinkerpad, verder richting de veeschuur gaat deze over in een zandpad. Het beklinkerde deel van de oprit heeft in het vigerende bestemmingsplan reeds de enkelbestemming "verkeer".

Omdat sprake is van een poldergebied, is het kadastrale perceel omgeven door watergangen. Op het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig.

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kern van IJsselstein. Het plangebied zelf behoort nog tot de bebouwde kom (lintbebouwing langs de Achtersloot), het overige deel van het kadastrale perceel behoort tot het bestemmingsplan buitengebied.

In onderstaande figuur is een luchtfoto van het plangebied weergegeven. Het deel van de oprit wat voorzien is van klinkerverharding en reeds de juiste bestemming heeft, is met geel omkaderd. Het deel waarvoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is, is rood omkaderd.



Figuur 2.2: Luchtfoto plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens op perceel Achtersloot 33C een hooibergwoning te realiseren. In figuren 2.3 zijn diverse aanzichten van de nieuwbouwwoning weergegeven (ontwerp Buro Hennie Beenen, wijziging A, 27-03-2018).



Figuur 2.3: Diverse aanzichten nieuwe woning

De woning wordt uitgevoerd in drie bouwlagen, bestaande uit een kelder, de begane grond en een verdieping. De zolder wordt niet gebruikt als woonlaag. De woning heeft een nokhoogte van 8,40 meter en een goothoogte van 5,40 meter. Het bebouwingsoppervlak bedraagt circa 83,1 m². De woning wordt gedeeltelijk voorzien van een kelder tot 2,8 m-mv.

Het gemeenschappelijke toegangspad vanaf de openbare weg wordt gehandhaafd en in een rechte lijn naar achter doorgetrokken tot de plangrens. De huidige ligging van het klinkerpad zal worden geamoveerd. De watergang aan de oostzijde van het plangebied zal worden doorgetrokken, waarbij ter plaatse van het klinkerpad een poort wordt gerealiseerd als toegang tot het achterliggende agrarische perceel (nu weiland). In onderstaande figuur 2.5 is de toekomstige inrichting weergegeven (buro Hennie Beenen, wijziging d.d. 23 juli 2020, kenmerk 2029-S-02).



Figuur 2.5: Inrichtingsschets



2.3 Aanvaardbaarheid

Voorwaarde voor medewerking van de gemeente IJsselstein aan het plan is dat de voormalige veestal, verder naar achteren gelegen op kadastraal perceel G129, wordt gesloopt. Dit deel van het perceel valt binnen bestemmingsplan "Landelijk Gebied noord en zuid" en heeft de bestemming agrarisch. Aangezien er geen bouwblok is ingetekend, is voor de sloop van de veestal geen bestemmingswijziging benodigd. De sloop van de veestal is enkel een voorwaardelijke verplichting bij onderhavige bestemmingswijziging. De sloop van de stal en de bouw van de hooibergwoning bieden kansen voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Er is sprake van een wenselijke ontwikkeling die alle steun verdient.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het van toepassing zijnde beleid van invloed is op de ontwikkeling. De verschillende beleidskaders op landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid worden weergegeven en de ontwikkeling wordt hieraan getoetst.

3.1 Rijksbeleid

In het ruimtelijk beleid richt de Rijksoverheid zich op de nationale belangen, zoals versterking van de economie, vervoersnetwerken, verbetering van kwaliteit van water, bodem en lucht en het behoud van unieke cultuur en natuur. Bij alle ruimtelijke plannen streeft het Rijk naar zorgvuldige afwegingen en heldere besluitvorming. Dit doet het Rijk via het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

3.1.2 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

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

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

3.1.3 AMvB Ruimte

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk de algemene regels aan waar bestemmingsplannen, beheersverordeningen en ruimtelijke onderbouwingen aan moeten voldoen. Deze regels zijn vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op deze belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten plannen voor deze onderwerpen aan de bepalingen uit het Barro voldoen.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Voor het planologisch mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient een verantwoording plaats te vinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden, opgenomen in de "Ladder voor duurzame verstedelijking"², een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Per 1 juli 2017 zijn wijzigingen aangebracht om de Ladder te vereenvoudigen en optimaliseren.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Op deze manier wordt de ruimte zorgvuldig gebruikt. Een stedelijke ontwikkeling wordt in het Bro gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Indien inpassing in bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is dient een verantwoorde afweging te worden gemaakt, van alternatieve locaties die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Het begrip "woningbouwlocatie", zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van één woning is geen stedelijke ontwikkeling in die zin van de ladder (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4). Dit betekent echter niet dat de woningbehoefte niet hoeft te worden aangetoond. De Ladder wordt hierbij gebruikt als leidraad.

Het beleidsdocument 'Woonvisie IJsselstein: Een parel tussen stad en waard' schetst een toekomstvisie met daarin de gewenste ontwikkeling van de gemeente in de verdere toekomst. Uit de visie blijkt dat naast doorstroming en nieuwbouw ook strategische aanpassing van de bestaande woningvoorraad noodzakelijk is. De voorgenomen ontwikkeling betreft kleinschalige nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied, binnen de rode contour (zie ook paragraaf 3.3.3.).

De voorwaardelijke gestelde sloop van een veestal buiten de rode contour zorgt voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het plangebied is gelegen in een goed ontsloten omgeving.

3.1.5 Conclusie

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

Doordat de voorgenomen ontwikkeling slechts de realisatie van één woning betreft, is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

² Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2013) *Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking* (via <http://ladderverstedelijking.minienm.nl>)

Voor het plangebied en de ontwikkeling zijn in de SVIR en het Barro geen specifiek beleid of regels opgenomen. De ontwikkeling van de individuele woning past als zodanig binnen het beleid van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid

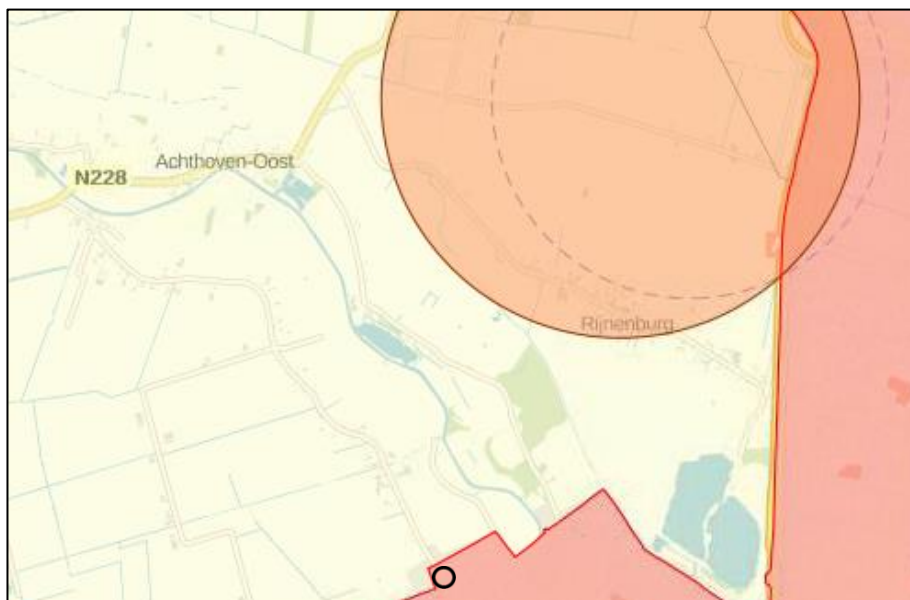
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2015-2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie³ (PRS) is vastgesteld op 12 december 2016 en verwoordt de ruimtelijke ambities van de provincie Utrecht. De aan de visie gekoppelde doelstellingen moeten bijdragen aan een kwalitatief hoogwaardige, fysieke leefomgeving. De centrale ligging maakt de provincie een aantrekkelijke en gewilde vestigingsplaats voor burgers en bedrijven.

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

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

Het verstedelijkingsbeleid richt zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied, zodat het landelijk gebied haar kwaliteiten behoudt. Uit figuur 3.1 blijkt dat het plangebied valt binnen de rode contour (binnenstedelijke woningbouw). De rode contour en de oranje contour (toekomstige woonlocatie) zijn grenzen waarbinnen verstedelijking dient plaats te vinden.



Figuur 3.1: Uitsnede kaart 'wonen en werken' structuurvisie

³ Provincie Utrecht (2017) *Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 Provincie Utrecht* (via provincie-utrecht.nl)

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016)

In de Wro is vastgesteld hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Utrecht heeft hiertoe de Provinciale Ruimtelijke Verordening⁴ (PRV) opgesteld, die is vastgesteld op 12 december 2016.

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

Duurzaamheid

De provincie Utrecht streeft bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienendheid voor energie. Bij uitleglocaties en transformatieopgaven geldt de voorwaarde 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 kan worden gedacht aan toepassing van restwarmte, warmte-koude-opslag (WKO), aardwarmte, zonne-energie of biomassa.

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

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

Planspecifiek

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

Artikel 1.8 Landschap Groene Hart

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

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

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

3.2.3 Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

Op 7 februari 2011 heeft de provincie Utrecht de Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen vastgesteld. In de kwaliteitsgids omschrijft de provincie de landschappen aan de hand van de kernkwaliteiten per landschap. Op basis daarvan zijn ambities opgesteld voor de betreffende landschappen en worden de kernkwaliteiten van alle Utrechtse landschappen nader uitgewerkt. In totaal komen zes gebiedskaternen aan bod.

⁴ Provincie Utrecht (2017) *Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013* (via provincie-utrecht.nl)

Het gaat om de volgende gebieden: Groene hart, Linies (Nieuwe Hollandse Waterlinie en Stelling van Amsterdam), Arkemheen-Eemland, Rivierengebied, Utrechtse Heuvelrug en Gelderse Vallei. Per gebied worden ambities geformuleerd. Hieronder wordt nader in gegaan op het Utrechtse deel van het Groene Hart, waar het plangebied deel van uitmaakt.

Het Groene Hart is onderverdeeld in acht deelgebieden met elk een eigen identiteit. Het plangebied zelf ligt in stedelijk gebied maar grenst aan het deelgebied 'Waard'; een open landschap van weilanden 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 provinciale ambitie voor het Groene Hart ligt op het versterken van de diversiteit tussen de verschillende typen landschap. De focus ligt op behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen:

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

Het plangebied ligt zelf binnen stedelijk gebied en maakt daardoor geen onderdeel uit van een landschap. Wel grenst het aan deelgebied "Waard", waarbinnen de veestal is gesitueerd, waarvan sloop een voorwaarde is voor de planontwikkeling.

Het initiatief draagt hierdoor bij aan het versterken van het contrast tussen het open en het besloten gebied, doordat in het meer open gebied bebouwing wordt gesloopt en de nieuwbouw een plek krijgt in een meer besloten deel van het bebouwingslint. Het zicht tussen de gebouwen door blijft mogelijk en daarmee ook de beleving van het achterliggende open landschap.

3.2.3 Conclusie

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en valt binnen de rode contour. Daarbij zorgt de sloop van de veestal buiten de rode contour (ruimte-voor-ruimte-regeling) voor een landschappelijke kwaliteitsverbetering, waarmee het initiatief aansluit bij de ambities beschreven in de Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen. Hiermee is de ontwikkeling van de individuele woning in overeenstemming met het beleid van de provincie Utrecht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie IJsselstein "kwaliteit met karakter"

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

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

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

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

Conclusie

De planontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling en geeft een kwaliteitsimpuls aan het gedifferentieerde woningaanbod van IJsselstein. Door de inpassing van de woning langs bestaande lintbebouwing en de voorwaardelijke sloop van de veestal in het achterliggende, open landbouwgebied, verbetert tevens de kwaliteit van het landelijk gebied.

3.3.2 Toekomstvisie “IJsselstein Dichtbij”

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

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

Conclusie

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

3.3.3 Woonvisie IJsselstein “een parel tussen stad en waard”

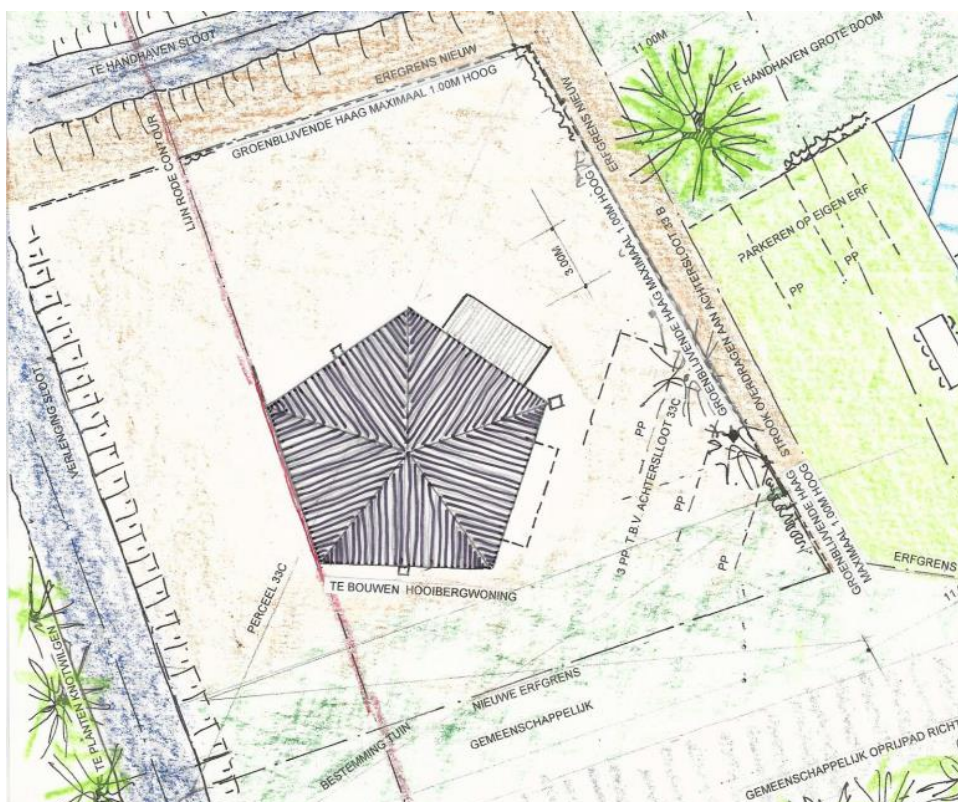
De woonvisie (2008) schetst de gewenste ontwikkeling van de gemeente als woonstad voor de (middel)lange termijn. Uit de visie blijkt dat de woningmarkt van IJsselstein onder druk staat en dat huisvesting voor bepaalde groepen onvoldoende toereikend is.

De beleidsuitgangspunten uit de woonvisie zijn samengebracht in een programma voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. De volgende ambities zijn daarbij geformuleerd:

- Een toevoeging van circa 800 woningen aan de bestaande woningvoorraad;
- Nieuwbouw realiseren in de sociale koop- en huursector, waarbij een percentage van 30 procent wordt aangehouden;
- Toevoeging van luxere, grondgebonden koopwoningen, om doorstroming van rijenwoningen te bevorderen;
- Ontwikkelen van nultreden-woningen door aanpassing van de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw;
- Toevoeging van een aantal kleinschalige, beschermde woonvormen.

Uit de visie blijkt dat naast doorstroming en nieuwbouw ook strategische aanpassing van de bestaande woningvoorraad noodzakelijk is. De voorgenomen ontwikkeling betreft kleinschalige nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied, binnen de rode contour, zoals zichtbaar is in figuur 3.2.

De voorwaardelijke gestelde sloop van een veestal buiten de rode contour zorgt voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het plangebied is gelegen in een goed ontsloten omgeving.



Figuur 3.1: ligging woning ten opzichte van de rode contour (rode lijn)

Conclusie

De ontwikkeling is weliswaar kleinschalig en levert daarmee slechts een geringe bijdrage aan ambities uit de woonvisie, echter de voorgenomen nieuwbouw sluit prima aan op de ambities van de woonvisie, aangezien het een toevoeging betreft van een grondgebonden koopwoning in het luxere segment.

3.3.4 Beleidsplan duurzaamheid Gemeente IJsselstein

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

Uitgangspunten voor het beleid:

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

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

In 2020:

- 15% van de bestaande gebouwen, ouder dan 1980, minimaal 2 energielabelstappen omhoog;
- Alle nieuwe gebouwen zijn (bijna) energie nul;
- Alle nieuwe gebouwen worden duurzaam gebouwd en hebben minimaal een score GPR = 8;

- Besparing gasverbruik met 1,5% per jaar;
- 8% duurzame energie lokaal opgewekt (1,6 naar 16 TJ).

In 2045:

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

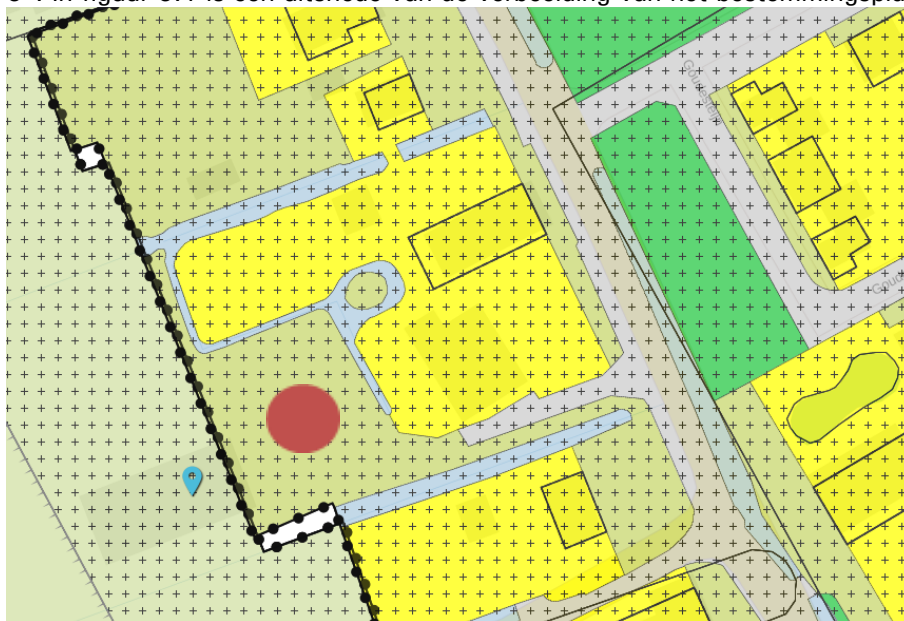
Conclusie

Bij het ontwerpen van de woning zullen de duurzaamheidsambities van de gemeente ter hand worden genomen om zo een toekomstgericht en duurzaam gebouw te ontwikkelen. Dit betekent dat in ieder geval zal worden voldaan aan de navolgende duurzaamheidseisen:

- De vastgestelde energieprestatie-eis (EPC) van 0,4. Bij de aan te vragen omgevingsgunning dient een Milieuprestatieberekening (MPG) te worden gevoegd;
- Voor de MPG wordt toegewerkt naar een duurzaamheidsscore van minimaal 8. De thema's zijn: energie, milieu, toekomstwaarde, gezondheid en gebruikskwaliteit;
- De hemelwaterafvoer wordt losgekoppeld van de riolering.

3.3.5 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de nieuw te bouwen hooibergwoning geldt het bestemmingsplan "Achterveld e.o.". Het terrein ter plaatse van de geplande nieuwbouw (Achtersloot 33C) heeft de enkelbestemming "tuin". Ook geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". In figuur 3.1 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 3.2: Vigerende bestemmingsplan met situering woning

De bouw van een extra woning binnen de bestemming "Tuin" is strijdig met het bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een afwijkingsprocedure (Wabo-projectbesluit procedure) doorlopen, waarvoor een goede ruimtelijke onderbouw (GRO) noodzakelijk is, om te laten zien dat alle ruimtelijk relevante aspecten zijn meegewogen en dat sprake is van een verantwoorde ruimtelijke inpassing in de omgeving.

Het college van B&W van de gemeente IJsselstein heeft op 26 september 2017 besloten in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen realisatie van de hooibergwoning op het perceel Achtersloot 33C, mits:

- de voormalige veestal (circa 544 m²) op het kadastrale perceel gesloopt wordt;
- de hooibergwoning binnen de rode contour gerealiseerd wordt;



- de voorgenomen ontwikkeling rekening houdt met de voorwaarden opgenomen concept overeenkomst;
- de aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een GRO;
- de GRO voorafgaand aan het indienen van de omgevingsvergunning ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) wordt aangeboden;
- de economische uitvoerbaarheid verzekerd is door middel van een anterieure exploitatie- en planschadeovereenkomst conform de conceptovereenkomst.

Redenen om mee te werken aan de aanvraag zijn:

- het toevoegen van een extra woning binnen de bebouwde kom door intensivering ruimtegebruik past binnen het gemeentelijk beleid;
- het bouwplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar mits de veestal gesloopt wordt voor de bouw van de woning. Daarnaast dient een inrichtingsschets van het perceel te worden overlegd waaruit de verbinding met het voorliggende perceel welke nu gesuggereerd wordt, ook daadwerkelijk zichtbaar wordt;
- de veestal kan niet meer als stal gebruikt worden. Het gebruik als kranten-distributiecentrum is inmiddels gestaakt. Een leegstaand gebouw buiten de bebouwde kom werkt mogelijk ongewenste functies in de hand. Door sloop wordt dit voorkomen;
- de aanvraag biedt kansen voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering (sloop en goed inrichtingsplan perceel Achtersloot 33C);
- de commissie voor ruimtelijke kwaliteit "Mooisticht" heeft positief geadviseerd over het bouwplan.

3.3.6 Conclusie

De realisatie van de individuele woning binnen bestaand stedelijk gebied, in combinatie met sloop van leegstaande bebouwing in het buitengebied, past binnen de ambitie van de gemeente om te komen tot een goede stedelijke omgeving.

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die zijn gesteld in het principebesluit en voldoet eveneens aan de eisen zoals door de welstandscommissie zijn gesteld. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning afgegeven voor afwijken op het bestemmingsplan. Hierbij is sprake van artikel 2 lid 1 onder a, onder c Wabo (grote buitenplanse afwijking), waarbij aan de hand van voorliggend document wordt aangetoond dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

4 Milieuaspecten

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

4.1 M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van Justitie van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordelings)procedure te doorlopen. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D⁵ zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

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

1. Binnen het plangebied wordt één woning wordt gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling voldoet in dit geval (mogelijk) niet aan de omschrijving van 'een stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie D 11.2 in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. In categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is als activiteit aangewezen de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom I van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r., is niet afhankelijk van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan (vgl. ABRvS van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en 18 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1297).
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 4.5 van deze ruimtelijke onderbouw (flora en fauna) volgt dat het plan niet van invloed is op Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland of overig beschermde natuurgebieden. Het plangebied behoort niet tot een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort de locatie niet tot een aardkundig waardevol gebied, een gebied waarbinnen een rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied dat als gevolg van de ontwikkeling aangetast zal worden.
3. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van relevante nadelige milieugevolgen.

Conclusie

⁵ Lijst C en D zijn onderdeel van de bijlagen van het Besluit milieueffectrapportage (op wetten.overheid.nl)

In dit specifieke geval wordt één woning gerealiseerd. Het is een kleinschalige nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied, binnen de rode contour. Er geldt onder meer, blijkens het besluit van B en W op het principeverzoek, een voorwaarde dat de voormalige veestal (circa 544 m²) op het kadastrale perceel gesloopt wordt. Het bebouwingsoppervlak van de te realiseren woning bedraagt circa 83,1 m². Gelet op de aard en de omvang hiervan, valt de voorgenoemde ontwikkeling in dit specifieke geval niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie D 11.2 in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Tevens is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied dat als gevolg van de ontwikkeling aangetast zal worden en zijn er geen relevante, nadelige milieugevolgen.

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

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Omdat in groeiende mate het Europese archeologische erfgoed werd bedreigd, is in 1992 het Verdrag van Malta tot stand gekomen. In 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden, waarmee de Monumentenwet 1988 is gewijzigd en het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is geïmplementeerd.

De Monumentenwet is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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

De bevoegde overheid, de gemeente IJsselstein, heeft een specifiek archeologisch beleid vastgesteld en beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Conform het bestemmingsplan "Achterveld e.o." geldt voor het plangebied een dubbelbestemming archeologie, Waarde Archeologie 3. Dit betekent dat archeologisch onderzoek nodig is voor plangebieden groter dan 100 m² en bodemingrepen dieper dan 30 cm. Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd door SyntheGra Archeologie, de rapportage ervan (kenmerk S180012, 12 november 2018) is opgenomen in bijlage 3.

Onderzoek

Aanleiding voor het archeologisch onderzoek is de voorgenoemde nieuwbouw van een woning, gedeeltelijk voorzien van een kelder. Door de graafwerkzaamheden die zullen gaan plaatsvinden, kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden verloren gaan.

Bureauonderzoek

In eerste instantie is een bureaustudie uitgevoerd, om een gespecificeerde archeologische verwachting te kunnen opstellen.

Volgens de IKAW en de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Utrecht geldt een hoge archeologische verwachting. Op de verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente IJsselstein heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting voor de periode neolithicum – bronstijd. De stroomgordel van Buitenzorg vanaf het laat-neolithicum en de stroomgordel van Veghel (vanaf late bronstijd tot en met vroege ijzertijd) hebben binnen het

plangebied oeverafzetting nagelaten waarin theoretisch gezien archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Deze afzettingen bevinden zich op een diepte van 1,1 m-NAP.

Op de verwachtings- en beleidsadvieskaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting voor de middeleeuwen en de nieuwe tijd. Vanaf de Romeinse tijd was de Hollandse IJssel actief. Deze rivier heeft iets ten oosten van het plangebied oeverafzettingen afgezet, die aan of vlak onder het maaiveld liggen. Op de oeverwal waren de omstandigheden gunstig voor bewoning. Bovendien diende de Achtersloot al sinds de 11^{de} eeuw als ontginningsbasis voor de ontginningen die plaatsvonden en is de kans aanwezig dat zich hier oude ontginningshoeven en omringende erven bevinden. De archeologische verwachting voor de periode late middeleeuwen – nieuwe tijd is dan ook hoog. Welke invloed het gebruik van het terrein als boomgaard heeft gehad op het bodemprofiel, is echter niet duidelijk. Een verkennend booronderzoek zal uitwijzen in hoeverre dit profiel intact is.

Resten uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum, die bestaan uit tijdelijke kampementen van jagers/verzamelaars worden verwacht op de top van de pleistocene afzettingen, die binnen het plangebied op circa 7 m –NAP liggen. Dit komt overeen met circa 8 m beneden maaiveld. Door de grote diepteligging is het niet precies bekend hoe het landschap er tijdens deze periode uitzag. Daarom wordt aan het plangebied een onbekende verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum.

Booronderzoek

Bij het booronderzoek zijn twee archeologisch relevante niveaus aangetroffen: een ophogingslaag uit de (Middeleeuwen en) Nieuwe Tijd tussen circa 0,25 en 0,75 cm beneden maaiveld, en oeverafzettingen op een diepte vanaf 1 m beneden maaiveld, waarop resten vanaf het Laat Neolithicum t/m de Romeinse tijd kunnen worden aangetroffen

Naast het booronderzoek zijn tijdens een veldkartering enkele scherven verzameld aan de oppervlakte van het plangebied: een mogelijk randfragment uit de Romeinse tijd en een wandfragment geglazuurd, roodbakken aardewerk, dat mogelijk dateert uit de late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd.

Op basis van de aanwezigheid van deze twee niveaus, en de aanwezigheid van baksteenspikkels, houtskoolfragmenten en fosfaatvlekken in de ophogingslaag en de daaronder gelegen komafzettingen komt het onderzoeksbureau tot de conclusie dat in het plangebied mogelijk een archeologische vindplaats aanwezig is en een vervolgonderzoek nodig is.

Conclusie

Ons inziens is het plangebied geen mogelijke archeologische vindplaats en is geen vervolgonderzoek nodig. De redenen hiervoor zijn als volgt:

Uit het beschikbare historische kaartmateriaal blijkt dat het plangebied gelegen is op het achterterrein van de historische lintbebouwing langs de Achtersloot. Er zijn geen aanwijzingen dat in het plangebied zelf bebouwing aanwezig is geweest in de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Pas op de kadastrale kaart uit 1925 maakt het plangebied deel uit van een erf. De vondsten uit de ophogingslaag mogen daarom niet worden opgevat als indicatoren voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Vermoedelijk betreft het materiaal dat van elders is aangevoerd en is opgebracht.

Voor het plangebied kan de verwachting op het aantreffen van resten van historische bewoning uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd daarom naar laag worden bijgesteld. Voor de genoemde periodes geldt voor het plangebied op basis van het bureau- en booronderzoek hooguit een verwachting op sporen van landgebruik. Een vervolgonderzoek wordt hierdoor niet gerechtvaardigd.

Er zijn in de oeverafzettingen bij het booronderzoek geen aanwijzingen voor (geschiktheid voor) bewoning in de oeverafzettingen waargenomen, zoals sporen van bodemvorming, ontcalcite niveaus, of laklagen. Ook voor de oeverafzettingen kan de archeologische



verwachting daarom naar laag worden bijgesteld en is een vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Aanbevelingen

Hoewel de archeologische verwachting voor het plangebied op basis van het vooronderzoek naar laag wordt bijgesteld, kan nooit helemaal worden uitgesloten dat bij uitvoering van de werkzaamheden alsnog archeologische vondsten worden gedaan. Dergelijke (toevals)vondsten moeten op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, c.q. gemeente IJsselstein) worden gemeld.

4.2.2 Cultuurhistorie en monumentenzorg

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

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

Het landschap rondom IJsselstein is in belangrijke mate gevormd door de Lek, de Hollandsche IJssel en de Nederrijn. Langs de Hollandsche IJssel liggen relatief veel smalle, vrij zandige oeverwallen met daarachter het nattere komgebied, dat uit klei- en veengronden bestaat. De eerste bewoning ontstond op de drogere oeverwallen en stroomruggen. Pas nadat gebieden bedijkt werden kon er ook in het komgebied bewoning ontstaan. Ten behoeve van de kleiwinning zijn de oeverwallen plaatselijk afgegraven, waardoor de variatie aan reliëf is vergroot; er zijn glooiende en scherpe (steilranden) overgangen te vinden.

De ontginningen aan weerszijde van de Achtersloot gaan mogelijk terug tot de 11^e of 12^e eeuw. Langs de hier opgeworpen Achterslootsedijk zijn meerdere ontginningshoeven met omringende erven gesticht. Vanuit de hoeven werd het achterliggende land ontgonnen. Hier is een bebouwingslint ontstaan, met een zekere wijsheid, waardoor het achterliggende landschap tussen de bebouwing door zichtbaar is. De Achtersloot telt tegenwoordig in totaal 6 rijksmonumenten, allen boerderijen uit de 18^{de} en eerste helft 19^{de} eeuw.

De te slopen agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde. Binnen het plangebied komt verder ook geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten voor. De hooibergwoning wordt binnen de rode contour, achter de bestaande bebouwing (33A en 33B) aan de Achtersloot gerealiseerd. De zichtlijnen tussen de bebouwing door richting weids achterland blijven hierdoor gehandhaafd. Door het amoveren van de veeschuur wordt zelfs positief bijgedragen aan de kwaliteit van het buitengebied (open ruimte versus lintbebouwing).

Conclusie

Cultuurhistorie en monumentenzorg vormen geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.3 Bodem

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodem- en asbest onderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Het volledige onderzoeksrapport (Geofoxx, kenmerk 20171466_B2RAP, 06 juni 2018) is opgenomen als bijlage 2.

De bovengrond over de gehele locatie is zwak baksteenhoudend en/of zwak puinhoudend. Ter plaatse van het klinkerpad is onder de verharding een fundatielaag van gebroken asfalt aanwezig. Direct naast het klinkerpad is de bovengrond plaatselijk sterk baksteenhoudend.

In de zwak baksteen- c.q. zwak puinhoudende bovengrond zijn de gehalten aan lood, zink en/of PAK verhoogd aangetoond ten opzicht van de achtergrondwaarde AW. In de bovengrond van mengmonster MM03 alsmede in de (zintuiglijk schone) ondergrond is géén van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetoond. De bodemlaag onder c.q. naast de fundering van gebroken asfalt ter plaatse van het klinkerpad is licht verontreinigd (overschrijding achtergrondwaarde) met PAK en minerale olie, welke vermoedelijk zijn gerelateerd aan de aanwezigheid van gebroken puin. In het grondwater overschrijdt de concentratie barium de streefwaarde.

Bij de maaiveldinspectie op de akker is ter plaatse van milieukundige boringen 3 en 4 asbestverdacht materiaal aangetroffen, in totaal 7 stukken. In de bovengrond ter plaatse (asbestgat G01) is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen, alsmede ook in asbestgat G03. Ter plaatse van asbestgaten G02 en G04 is op het maaiveld geen, maar in de bovengrond wel asbestverdacht materiaal aangetroffen. Dit impliceert dat verspreiding over de akker alsmede door de toplaag heeft plaatsgevonden, bijvoorbeeld door ploegen.

In asbestgaten G01 en G03 is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen. Ter plaatse van asbestgat G02, waarin de meest (vier) asbestverdacht materialen zijn aangetroffen, is sprake van een gewogen asbestgehalte van 47,45 mg/kg d.s. Aangezien de toetsingswaarde van 50 mg/kg d.s. niet wordt overschreden, is uitvoering van nader asbestonderzoek niet noodzakelijk. Door de analyse van MMA1 kan gesteld worden dat de verontreiniging met asbest hoofdzakelijk gerelateerd is aan het voorkomen van zintuiglijk waarneembare stukken boardmateriaal. Er is geen sprake van niet-hechtgebonden asbest.

Conclusie en advies

De in de grond aangetoonde lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK, asbest en/of minerale olie, vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de realisatie van een woning met tuin. Uitvoering van nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Aanbevolen wordt om voorafgaand aan de planontwikkeling asbesthoudend plaatmateriaal middels hand-picking te laten verwijderen. Het verdient hierbij de voorkeur om dat minimaal twee maal te doen, met enkele weken (en voldoende neerslag) tussen beide.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd om een indicatie te krijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van milieuvreemde stoffen in de bodem. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan geen bindende uitspraak gedaan worden over de hergebruiksmogelijkheden van eventueel vrijkomende grond op de onderzoekslocatie.

4.4 Flora en fauna

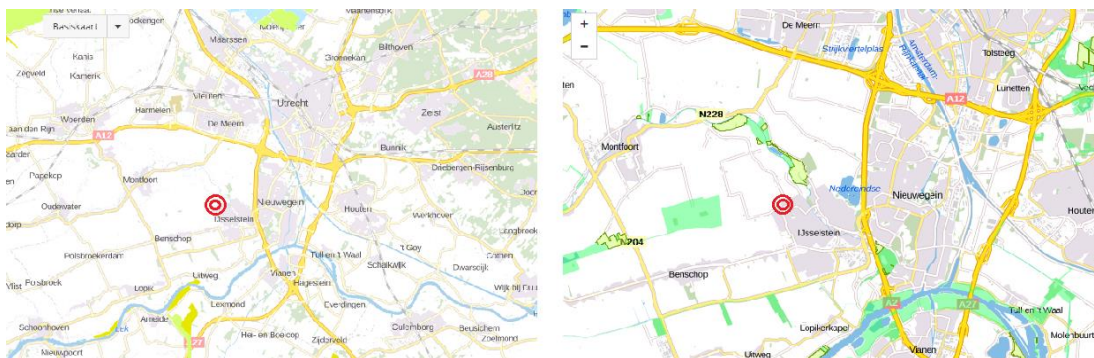
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Hiermee zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet komen te vervallen. De Wet natuurbescherming voorziet in een wettelijk kader voor de bescherming van natuurgebieden, dier- en plantensoorten en houtopstanden.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

gastransportnet, hoogspanningsleidingen, kustlijn, e.d.), waarbij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) bevoegd gezag is.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 5,5 km afstand ten zuiden van de locatie (zie figuur 4.1). Gezien deze afstand en de aard van de ingreep (beperkte omvang project, geen noemenswaardige uitstoot of verstoring, korte doorloop bouw en sloop), wordt geen invloed verwacht van de voorgenomen activiteiten op de Natura 2000-gebieden.

Een groot deel van het gebied ten westen en zuiden van de Noord IJsseldijk maakt onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland (zie figuur 4.1). Gezien de aard van de beoogde werkzaamheden wordt geen significant negatieve invloed verwacht op de nabijgelegen delen van het netwerk.



Figuur 4.1: ligging plangebied ten opzichte van Natura-2000 (links) en NNN (rechts)

Soortbescherming

Op de locatie is geen permanent water aanwezig, daarmee is de aanwezigheid van vissen uitgesloten. De locatie wordt weliswaar aan enkele zijden begrensd door watergangen, deze zullen echter gehandhaafd blijven en er zal geen verstoring plaatsvinden.

Gezien het feit dat op de locatie geen struiken, bomen en/of opstallen aanwezig zijn en het agrarisch akkerland intensief wordt bewerkt, is deze niet geschikt als nestlocatie voor vogelsoorten. Op de locatie zijn geen geschikte habitats aanwezig voor beschermde insecten, beschermde soorten amfibieën, reptielen, beschermde ongewervelden en beschermde flora. Wel kan de locatie (tijdelijk) gebruikt worden door algemene soorten amfibieën, algemene vogelsoorten of algemene zoogdieren.

Bovenstaande is onderschreven door waarnemingen tijdens uitvoering van de veldwerkzaamheden ten behoeve van bodemonderzoek en archeologisch onderzoek, waarbij geen sporen van nest-, verblijf- of rustplaatsen zijn aangetroffen.

Conclusie

De planontwikkeling geen negatieve effecten heeft op flora en fauna, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen.

4.5 Water

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. 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 waterhuishoud-



kundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Met betrekking tot de ontwikkeling aan de Achtersloot 33C is op 14 februari 2018 het watertoetsproces gestart door het invullen van de digitale watertoets (dossiercode 20180214-14-17070). 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. In bijlage 5 is de rapportage van de digitale watertoets opgenomen.

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 IJsselstein (Waterplan, GRP).

Waterkoers 2016-2021

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

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

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

Ruimtelijke adaptatie

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

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

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



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

Beleid hemel- en afvalwater

De basisprincipes voor het omgaan met water zijn:

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

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

Planontwikkeling

De bestemmingsplanwijziging heeft betrekking op de nieuwbouw van een hooibergwoning, ter plaatse van een agrarisch akkerland. De met klinkers verharde oprit zal blijven gehandhaafd. Rondom de woning zal kleinschalige verharding worden aangelegd, voor bijvoorbeeld parkeergelegenheid en terras. Het verhard oppervlak zal hierdoor toenemen met 200 tot 400 m².

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

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

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

- Het verhard oppervlak neemt gering toe (200 tot 400 m², waarvan slechts de bebouwing afwatert op het oppervlaktewater). Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen.
- 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.
- De nieuwbouwlocatie ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Afvoer hemelwater

Hemelwater wordt rechtstreeks afgevoerd naar oppervlaktewater. Omdat de toename aan verharding kleiner is dan 500 m² in stedelijk gebied of 1.000 m² in landelijk gebied, hoeft deze afvoer niet te worden gecompenseerd. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Afvalwater kan dan worden afgevoerd naar vuilwaterriool/DWA-riool.



Afvalwater

Afvalwater wordt als volgt afgevoerd: afvoer naar bestaande gemeentelijke (gemengde) riolering in de Achtersloot.

Ondergrondse bouwwerken

Het plan is om ondergrondse bouwwerken aan te leggen. Deze bouwwerken dienen waterdicht te worden uitgevoerd. Permanente onttrekking van grondwater is niet toegestaan. Daarnaast mogen geen deklagen doorsneden worden, waardoor grondwaterstromen worden verstoord.

Grondwateronttrekking

Het plan is om grondwater tijdelijk (indien tijdens de bouwfase grondwater wordt onttrokken voor drooglegging) te onttrekken en af te voeren naar oppervlaktewater. Voor onttrekking en lozing van grondwater dient een Watervergunning te worden aangevraagd of een melding te worden gedaan bij het waterschap. In de Keur van het waterschap staat dat het verboden is om permanent grondwater (dus ook drainage) te lozen op oppervlaktewater.

Toekomstige ontwikkelingen

Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij het verhard oppervlak uitbreidt met meer dan 500 m² in stedelijk gebied en/of 1.000 m² in landelijk gebied, 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.

Diffuse bronnen.

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

Aanleghoogte

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

Grondwater

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

Conclusie

Omdat het plan leidt tot een geringe toename van verhard oppervlak waarvoor geen wateropgave benodigd is, hemelwater vanaf de bebouwing zal worden afgevoerd naar de dichtstbijzijnde watergang en ter plaatse van (kleinschalige) verharding ernaast zal afstromen, voldoet de planontwikkeling aan het stand-still-beginsel en heeft dit geen negatief effect op de waterhuishouding. Voor het eventueel doortrekken van de watergang langs de westelijke terreingrens, dient een watervergunning te worden aangevraagd.

4.6 Geluid

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

De nieuwbouwlocatie valt binnen de invloedssfeer van het wegverkeerslawaai van de Achtersloot, Broeksdijk en Heemradenlaan. In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen deze zone. Derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Alcedo B.V., kenmerk 20176249.R01.V01, 15 februari 2018) waarvan de rapportage is opgenomen in bijlage 4.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Achtersloot ter plaatse van de geluidsgevoelige bestemming ten hoogste 38 dB (inclusief correctie conform artikel 110g Wgh) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Broeksdijk ter plaatse van de geluidsgevoelige bestemming ten hoogste 44 dB (inclusief correctie conform artikel 110g Wgh) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Heemradenlaan ter plaatse van de geluidsgevoelige bestemming ten hoogste 23 dB (inclusief correctie conform artikel 110g Wgh) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de wegen 49 dB (exclusief correctie conform artikel 110g Wgh) bedraagt, hetgeen betekent dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het plan ligt in de geluidzone van de Achtersloot, Broeksdijk en Heemradenlaan. Geen van deze wegen overschrijdt op de geplande woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarnaast is het plan niet gelegen in de geluidzone van een spoorweg of industrieterrein. De wet geluidhinder levert daarom geen belemmeringen op voor het plan.

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat, het totale wegverkeer (zonder wettelijke aftrek) komt uit op maximaal 49 dB. Hiermee is zondermeer sprake van een goede ruimtelijke ordening aangezien met een standaardgevelwering van 20 dB wordt voldaan aan een binnenklimaat van ten hoogste 33 dB. De geluidbelastingskaart van ons Geoloket onderschrijft die bepaalde geluidbelasting ook.

4.7 Externe veiligheid

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

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

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

Risicorelevante inrichtingen

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

situatie betreft. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

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

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

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

Buisleidingen

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

Onderzoek

Om te bezien welke risicobronnen in of nabij het plangebied aanwezig zijn, is de Risicokaart geraadpleegd. Een uitsnede van de Risicokaart is hierna (figuur 4.2) weergegeven.

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen de invloedssfeer van een risicovolle inrichting (Bevi), transportroute of buisleiding.



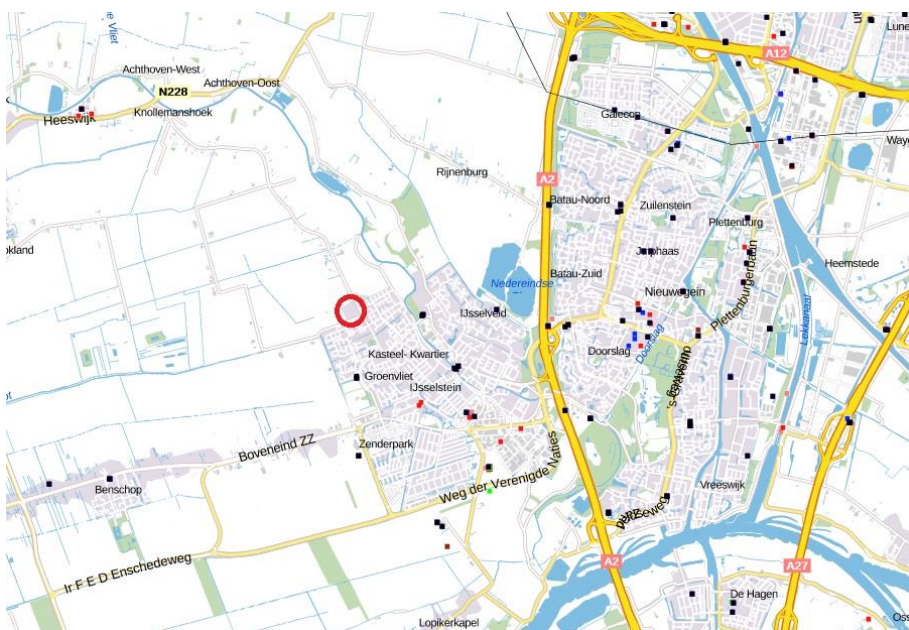
Figuur 4.2: Uitsnede Risicokaart

Elektromagnetische straling

Antennes, hoogspanningslijnen, mobiele telefoons en elektrische apparaten zorgen voor elektromagnetische velden. Sterke elektromagnetische velden kunnen lichamelijke klachten veroorzaken, maar er is weinig wetenschappelijk bewijs wat de risico's precies zijn. De Europese Unie beveelt aan (geen wet) dat het magneetveld bij een hoogspanningslijn niet sterker is dan 100 microtesla. Tesla is de eenheid voor de sterkte van een magnetisch veld. Bij velden onder deze grens treden deze lichamelijke reacties niet op.

In Nederland blijven -op locaties bij hoogspanningslijnen waar burgers mogen komen- elektromagnetische velden onder deze grens. Bij hoogspanningsleidingen en antennes met een groot bereik wordt uit voorzorg geadviseerd om een veiligheidsafstand aan te houden tot functies waar kinderen langdurig verblijven, zoals woningen, scholen en kinderdagverblijven.

Binnen een straal van 3 km zijn geen hoogspanningsleidingen of zendmasten aanwezig en daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied geen noemenswaardige stralingsbronnen geregistreerd (bron: www.antenneregister.nl, zie figuur 4.3). Er is derhalve geen risico op elektromagnetische straling.



Figuur 4.3: Antenneregister

Conclusie

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

4.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. In het voorliggende geval is sprake van de bouw van een woning ter plaatse van een gebied dat momenteel uit agrarisch akkerland bestaat. Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen projecten niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Ten aanzien van de ontwikkeling is een NIBM-toets uitgevoerd met behulp van de NIBM-tool (versie 29-05-2017) die ter beschikking is gesteld door het Kenniscentrum InfoMil. Verwezen wordt naar de NIBM-toets die is opgenomen in bijlage 1.

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

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 178581 (aan de voorzijde van Achtersloot 33B) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2016 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	21,04 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	19,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Grenswaarde concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

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

De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2,5} welke lager liggen dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken

over acceptabele concentraties en een goed woon- en leefklimaat. De te verwachten waarden ter plaatse van het plangebied voor 2030 zijn 16,93 microgram per kuub voor PM_{10} en 9,82 microgram per kuub voor $PM_{2,5}$ en voldoen daarmee aan de door de WHO en GGD gehanteerde grenswaarden.

Conclusie

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

4.9 Milieuhinder bedrijvigheid

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

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

Om in deze ruimtelijke onderbouwing de belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering goed mee te nemen wordt voor dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerhande activiteiten en bijbehorende richtafstanden die gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand.

Voor het woon- en leefklimaat zijn veehouderijen relevant, ook die op een afstand van meer dan 100 meter liggen. Hierbij moet zowel naar de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting (cumulatie) worden gekeken.

In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. De richtafstanden vormen een eerste indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd. Bouwen binnen de richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder voorkomen wordt.

In de omgeving zijn de volgende agrarische activiteiten:

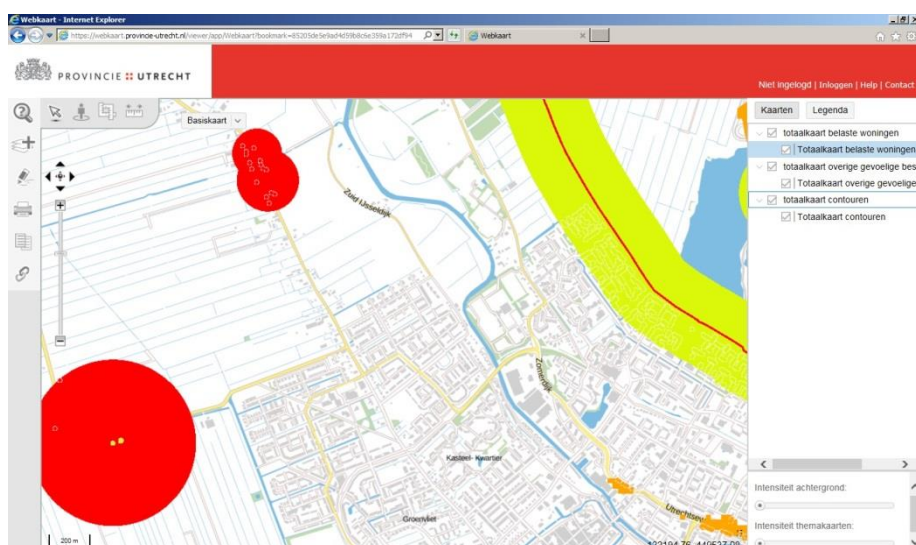
Achtersloot 37: rundveehouderij (jongvee), circa 76 meter.

Achtersloot 349a: rundveehouderij en schapen, circa 315 meter.

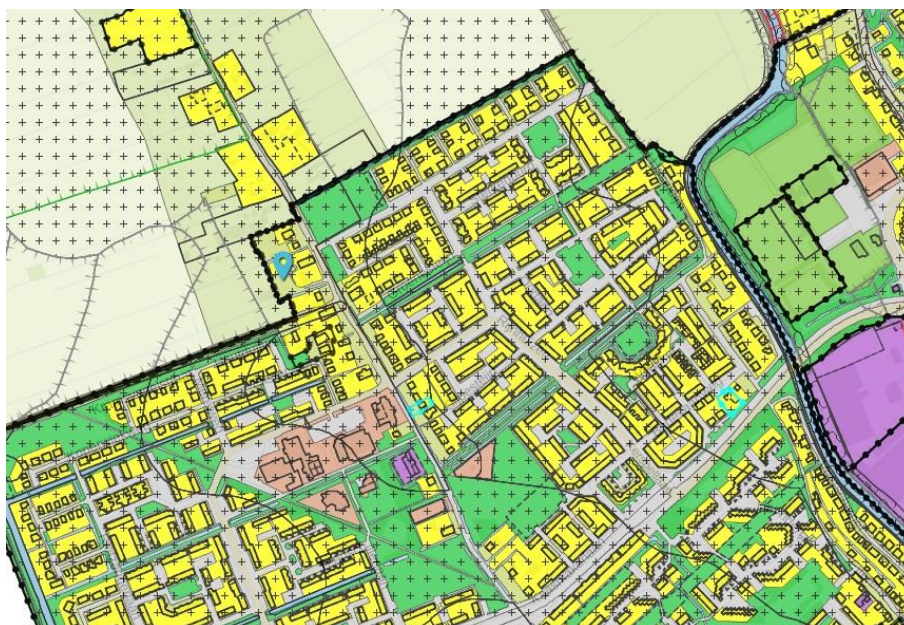
Achtersloot 122, agrarische bestemming (geen informatie bekend), circa 110 meter.

Twee van de drie activiteiten liggen op (ruim) meer dan 100 meter afstand. De rundveehouderij aan Achtersloot 37 ligt binnen de gestelde 100 meter, echter de afstand is nog zodanig dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied goed is. Het plangebied ligt aan de rand van het dorp, op de overgang van bebouwde kom naar buitengebied. In dit geval is daarmee sprake van een omgevingstype 'gemengd gebied' en kan worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. Gezien de grote onderlinge afstand tussen de bedrijven zal geen sprake zijn van achtergrondbelasting (cumulatie).

Zowel uit de provinciale zoneringskaart (figuur 4.4) als het bestemmingsplan (figuur 4.5) blijkt dat er geen sprake is van hinder van bedrijven rondom het plangebied.



Figuur 4.4. VNG zoneringskaart



Figuur 4.5: uitsnede verbeelding bestemmingsplan met 'wonen' (geel), 'bedrijven' (paars), maatschappelijk (rood) en agrarisch/tuin (groen)

Conclusie

Vanuit het aspect milieuhinder bestaat er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er worden geen bedrijven nadelig beïnvloed door de bouw van de woning en een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4.10 Geurhinder

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

Conclusie

Het aspect geur legt geen beperkingen op aan het initiatief.



4.11 Verkeer en parkeren

De nieuwe woning wordt ontsloten middels het gedeelde oprit tussen Achtersloot 33a en 33b. Bij de nieuwe woning worden op eigen terrein drie parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast is er ruimte genoeg om incidenteel grotere aantallen auto's op eigen terrein te kunnen parkeren. Daarmee wordt voldaan aan de parkeerkencijfers, zoals opgenomen in de CROW-publicatie "kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Redelijkerwijs mag worden verwacht dat de nieuwbouw geen of nagenoeg geen invloed heeft op de verkeers- en parkeersituatie zoals die nu geldt voor de Achtersloot te IJsselstein.

Conclusie

Verkeerskundige aspecten verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

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

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

Ten behoeve van het bodemonderzoek is een KLIC-melding gedaan, om eventuele aanwezigheid van kabels en leidingen op te vragen. Hieruit is gebleken dat binnen het plangebied leidingen liggen ten behoeve van datatransport (Cif) en gas lagedruk (Stedin). Het leidingtracé loopt langs de zuidgrens van het plangebied danwel gedeeltelijk onder het met klinkers verharde oprit. Ter plaatse van het leidingtracé zijn in principe geen ontwikkelingen voorzien. Mocht dat wel het geval zijn dan is, gezien de aard van de leidingen, verlegging mogelijk. De overzichtskaart van de KLIC-melding is opgenomen in bijlage 7.

Conclusie

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

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Overleg en inspraak

De afwijkinsprocedure conform de Wabo wordt onderworpen aan inspraak en zal gedurende zes weken ter inzage liggen voor ingezetenen van de gemeente IJsselstein en belanghebbenden. Tijdens deze periode kunnen zij schriftelijk een zienswijze naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders van IJsselstein. Van de gevoerde inspraakprocedure wordt een verslag opgesteld.

5.1.2 Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingebracht en zijn drie reacties van de vooroverlegpartners ontvangen. Als bijlage bij de omgevingsvergunning is een 'Nota van zienswijzen en vooroverleg' opgesteld. Hierin zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en de reactie hierop cursief daaronder weergegeven. De 'Nota van zienswijzen en vooroverleg' maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. De zienswijze en vooroverlegreacties hebben geen aanleiding gegeven om terug te komen op het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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



6 Conclusie

Opdrachtgever is voornemens een hooibergwoning te realiseren op het perceel Achtersloot 33c te IJsselstein. Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Achterveld e.o." voorziet niet in de beoogde ontwikkeling, daar deze binnen de bestemming "tuin" wordt gerealiseerd.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheid waarmee het project gerealiseerd kan worden. Het initiatief kan wel worden gerealiseerd door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°).

De realisatie van de woning is niet in strijd met het rijks-, provinciaal- of gemeentelijk beleid. Ook vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt zijn geen bezwaren. De woning past qua uitstraling en maatvoering binnen de wijk en draagt bij aan een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu. De voorgenomen ontwikkeling wordt niet belemmerd door de relevante milieuaspecten, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen.

Op basis van het voorgaande en de positieve reactie op het principeverzoek, kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling doorgang kan vinden.



Bijlage 1: Toets NIBM

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		40
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		



Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek



Bijlage 3: Archeologisch onderzoek



Bijlage 4: Akoestisch onderzoek



Bijlage 5: Watertoets



Bijlage 6: Besluit B&W principeverzoek



Bijlage 7: Overzicht kabels en leiding (KLIC)

