



Toelichting Ontwerpbestemmingsplan

Panoven 23 IJsselstein

In opdracht van:	De Wit Ontwikkeling B.V.
Uitgevoerd door:	W. Boera, AgROM
IMRO-code:	NL.IMRO.0353.BPPanoven23-ON01
Datum:	5 december 2023

AGROM Advies Ruimtelijke Ordening Milieu

T: 023- 540 625 4 / M: 06- 47873064
W: www.agrom.nl / E: info@agrom.nl



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4. LEESWIJZER.....	4
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	5
2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING PLANGEBIED	5
2.2. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	6
2.3. VISIE TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	7
HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID	11
3.1. INLEIDING	11
3.2. RIJKSBELEID	11
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	14
3.4. GEMEENTELIJK BELEID	15
HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	19
4.1 WATERPARAGRAAF	19
4.2 BODEM	20
4.3 FLORA EN FAUNA	24
4.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	26
4.5 GELUID	29
4.6 LUCHT.....	31
4.7 EXTERNE VEILIGHEID	34
4.8 MILIEUZONERINGEN	36
4.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	38
4.10 DUURZAAMHEID	39
4.11 VERKEER EN PARKEREN.....	41
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....	43
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	43
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	44

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek 'Panoven 23-25', projectnummer: 21-2018, versie 3, d.d. september 2022;
 2. Quicksan Wet natuurbescherming Panoven 23 te IJsselstein, Blom Ecologie, kenmerk onderzoek (kenmerk: BE/2021/091/, d.d. 8 februari 2021;
 3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 'Woningbouwplan Panoven te IJsselstein', projectnummer: AGR024-0001, d.d. 23 februari 2021;
 4. Definitief ontwerp Panoven EVA architecten Panoven d.d. 8 juli 2021;
 5. Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase 'Panoven 23-25 Gemeente IJsselstein' adviesbureau Transect, projectcode 22010078, d.d. 21 september 2022;
 6. Rapportage parkeeronderzoek IJsselstein, kenmerk: R-0111, d.d. 11 juli 2022;
 7. Participatieverslag omgeving bestemmingsplan Panoven 23, d.d. 21 september 2022;
 8. Kadasterkaart aankoop grond Panoven 23 IJsselstein, tekening 3030 G;
 9. Opzet kettingbeding clause koopcontract.
-

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van vier grondgebonden woningen ter plaatse van het perceel aan de Panoven 23, te IJsselstein. In de huidige situatie is ter plaatse van het perceel aan de Panhoven 23 een leegstaand bedrijfspand aanwezig. In het verleden is het perceel o.a. in gebruik geweest als garagebedrijf. Het pand verkeerd in matige bouwkundige staat en voorziet niet meer in een toekomstbestendige invulling. Hiertoe is initiatiefnemer voornemens om het bestaande bedrijfspand te slopen en op het perceel vier nieuwe woningen te realiseren.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan 'Binnenstad IJsselstein'. Door de initiatiefnemer is in samenwerking met EVA architecten een principe aanvraag ingediend bij de gemeente IJsselstein. Op 2 februari 2021 heeft het college van B&W een positief principebesluit genomen over het voornemen om ter plaatse van de Panoven 23 vier nieuwe grondgebonden woningen op te richten na sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing.

De gemeente is hiertoe bereid om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de benodigde ruimtelijke procedure om het initiatief te kunnen verwezenlijken.

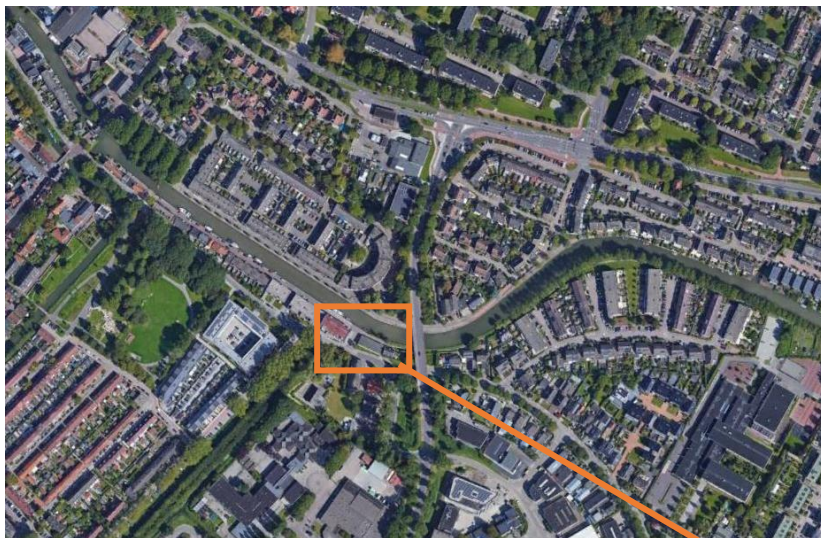
Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in het planologisch-juridisch kader voor het gewenste initiatief. Hierbij wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het gewenste initiatief aangetoond.



Afbeelding: aanzicht bestaande bedrijfsbebouwing aan de Panoven 23 te IJsselstein (geel omkaderd)

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied aan de Panoven 23 is kadastraal bekend bij de gemeente IJsselstein onder sectie C, nummers 1191 en 1192. Het plangebied grenst noordelijk aan de IJsselkade. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de weg Panoven. Ten westen van het plangebied is een (recent ontwikkeld) appartementengebouw aanwezig. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door een woonperceel met een vrijstaande woning..



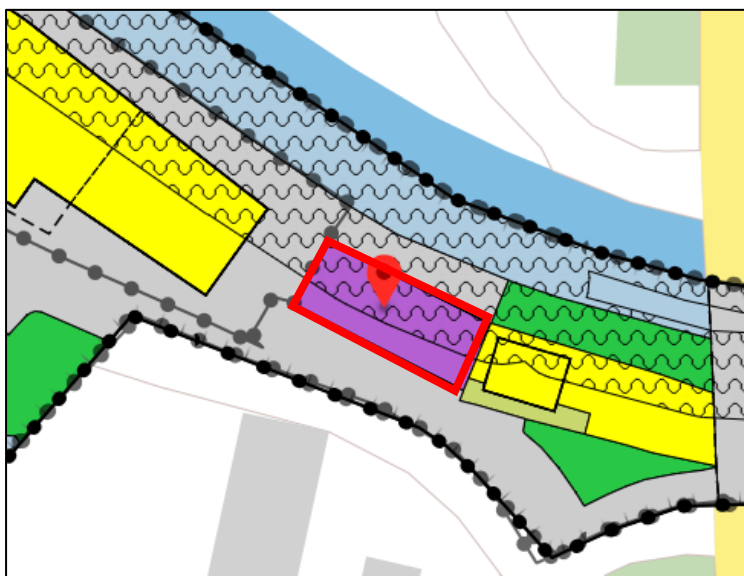
Afbeeldingen: de ligging van het plangebied in relatie tot de (wijde) omgeving (boven). Het plangebied ter plaatse van de Panoven 23, te IJsselstein is bij benadering met een rood kader weergegeven (rechts).



1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan de Panoven 23 geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente IJsselstein vastgesteld op 4 juli 2013.

Voor het plangebied aan de Panoven 23 gelden conform het vigerend bestemmingsplan de bestemmingen 'Bedrijf' (artikel 3) en 'Verkeer' (artikel 9). Tevens geldt voor het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' (artikel 18) en voor het hele plangebied de gebiedsaanduiding 'archeologisch waardevol gebied 1'.



Afbeelding: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Binnenstad' ter plaatse van het plangebied.

Bedrijf (artikel 3)

Gronden met de bestemming 'Bedrijf' mogen gebruikt worden voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2. Ook is detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen toegestaan. Voorts zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan. Het gehele bestemmingsvlak 'Bedrijf' is voorzien van een bouwvlak met een maximum bouwhoogte van 7 meter.

Verkeer (artikel 9)

Gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen o.a. gebruikt worden voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, voet- en rijwielpaden, verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, inritten, waaronder inritten ten behoeve van een parkeergarage, hondenuitlaatplaatsen, groenvoorzieningen, tuinen, terrassen, één en ander met bijbehorende voorzieningen.

Waterstaat - Waterkering (artikel 18)

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor waterkering en de bijbehorende beschermingszone. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 3 m worden gerealiseerd. In afwijking hiervan mogen bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien en voor zover het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Bij die belangenafweging wordt goedkeuring gevraagd aan de beheerder van de waterkering. Ten behoeve van deze andere onderliggende bestemmingen mogen gebouwd worden conform het bepaalde bij de betreffende bestemmingsbepalingen.

Archeologisch waardevol gebied 1 (artikel 21.1)

Ter plaatse van de aanduiding 'archeologisch waardevol gebied 1' zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings-)waarden.

Conclusie

De beoogde nieuwe situatie, waarbij middels een herstructurering vier nieuwe grondgebonden woningen worden gerealiseerd, kan niet worden mogelijk gemaakt op basis van het vigerende bestemmingsplan. De gewenste ontwikkeling is qua functiegebruik en bouwregels in strijd met de vigerende bedrijfsbestemming. Om de woonpercelen te kunnen toestaan, dient derhalve een passend juridisch-planologisch kader te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan dient daartoe.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 6 de juridische regeling nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie omgeving plangebied

Het projectgebied ligt nabij de historische binnenstad van IJsselstein en maakt deel uit van de zogenaamde 'IJsselzone', een bebouwingsstrook tussen de Hollandse IJssel en Panoven/Eiteren die in de huidige situatie wordt gekenmerkt door enigszins gemengd functiegebruik. Hierbij kan gesteld worden dat de woonfunctie de afgelopen jaren de overhand heeft genomen ten opzichte van de vroegere bedrijfsmatigheid van het gebied.

Zo bevindt zich ten westen van het plangebied een (recent ontwikkeld) appartementengebouw bestaande uit 3 bouwlagen met hoge kap. Aan de noordzijde van het plangebied, aan de overzijde van de Hollandse IJssel, ligt de woonwijk Hazenveld. De bebouwing langs de IJssel bestaat hier uit een lange bouwstrook met appartementen van drie bouwlagen die aan de zijde van de brug over de Hollandse IJssel overgaat in een boogvorm van 4 bouwlagen. Ten zuiden van het plangebied is een cluster met diverse maatschappelijke voorzieningen aanwezig, zoals een muziekschool en onderwijsvoorzieningen.

Op de onderstaande afbeelding is de directe omgeving van het plangebied weergegeven.



2.2. Bestaande situatie plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Panoven 23 te IJsselstein. Het betreft een perceel met een voormalig bedrijfspand opgetrokken uit gemetselde muren zonder spouw en een plat dak bedekt met golfplaten. Het gebouw heeft een bouwhoogte van circa 6 meter. Ten noorden en ten zuiden van het pand zijn twee kleine groenstroken aanwezig. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 250 m². Het perceel wordt aan de noordwestelijke zijde ontsloten op de Panoven. De IJsselkade, gelegen langs de noordzijde van het plangebied, betreft ter plaatse een doodlopende weg.

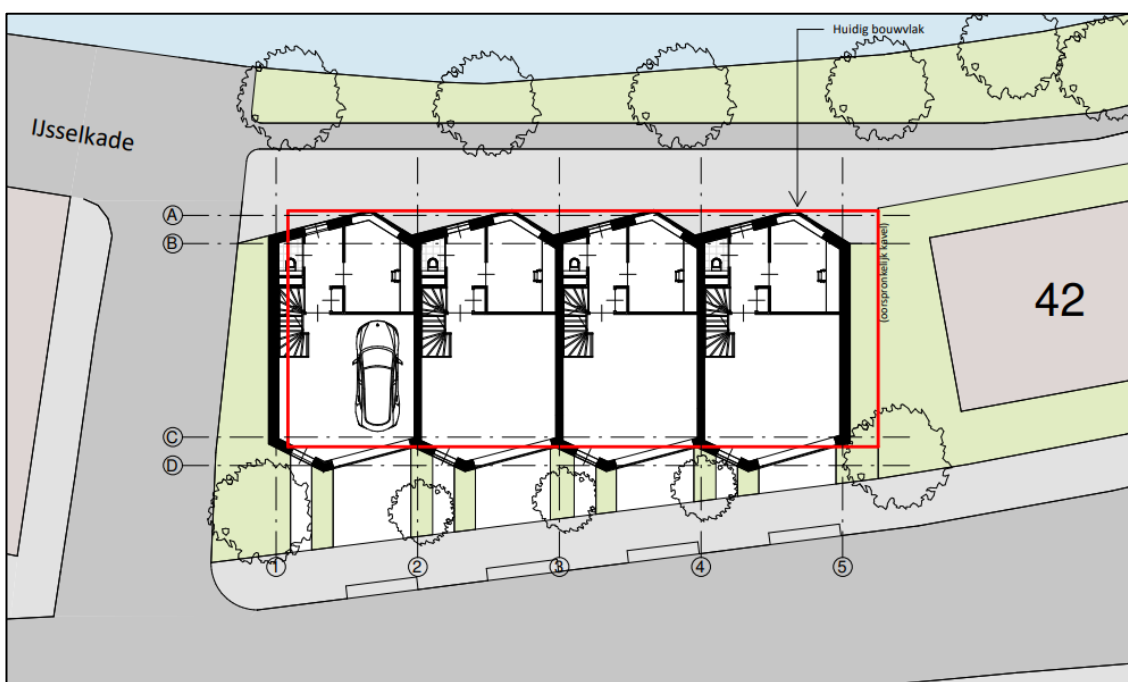


Afbeelding: aanwezige bedrijfsbebouwing gezien vanaf de Panhoven te IJsselstein.

2.3. Visie toekomstige situatie

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is door architectenbureau EVA architecten, een structuurontwerp (d.d. 11 september 2020) en een voorontwerp (d.d. 1 februari 2021) opgesteld. In overleg met welstand heeft dit geresulteerd in het definitief ontwerp d.d. 8 juli 2021. Dit definitief ontwerp is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Op de onderstaande afbeelding is de situatietekening weergegeven. Het huidige bouwvlak is aangegeven als rood kader. Een deel van het projectgebied is verkocht door de gemeente IJsselstein. Zie hiertoe bijlage 'Kadasterkaart aankoop grond Panoven 23 IJsselstein, d.d. 2 juni 2023'.



Afbeelding: situatietekening Panhoven 23 te IJsselstein..

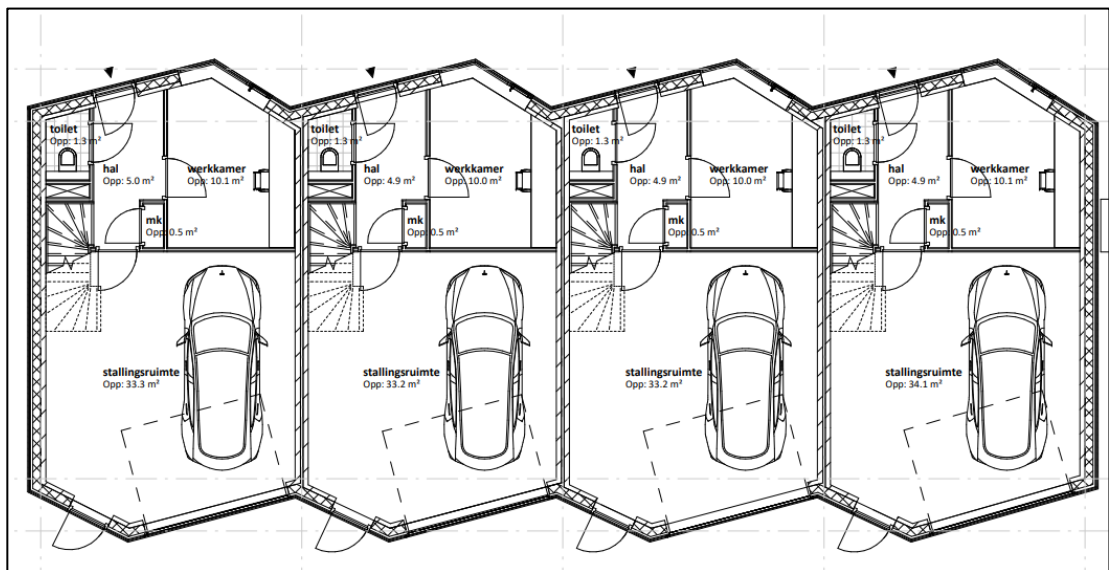
Ontwerp

Het ontwerp omvat vier geschakelde woningen. De woningen zijn zodanig ontworpen dat de vier woningen enerzijds als één massa de overgang vormen naar het grote appartementsgebouw aan de noordzijde en anderzijds een individuele herkenbaarheid hebben om aan te kunnen sluiten op de vrijstaande woning aan de zuidzijde. De bouwhoogte bedraagt circa 11,5 meter en is derhalve hoger dan de bestaande situatie. Om naast de individuele herkenbaarheid ook een antwoord te geven op de ligging aan de bocht van de Hollandse IJssel zijn de voor- en achtergevels van de woningen met een knik uitgevoerd. Deze knik is op ca. 1/3 van het gevelvlak gelegd zodat alle woningen kunnen genieten van het beste uitzicht. Door het dak in een lessenaarskap uit te voeren ontstaat er in samenhang met de geknikte gevels een mooi meanderend beeld langs de Hollandse IJssel. De gevelopeningen spelen met de richtingen van het gevelvlak waarbij de gevelopeningen van de hoekwoningen in de kopgevels zijn geplaatst om meer uiting te geven aan de alzijdigheid van de massa op deze plek. Vanuit de monumenten- en welstandscommissie is de wens geuit om het bouwvlak noordwaarts te verschuiven zodat de ruimte tussen de vrijstaande woning en de nieuwbouw groter kan worden. Rondom het bestaande bouwvlak (rood)

liggen veel kabels en leidingen. In het ontwerp is hiertoe een verschuiving doorgevoerd van circa 60cm.

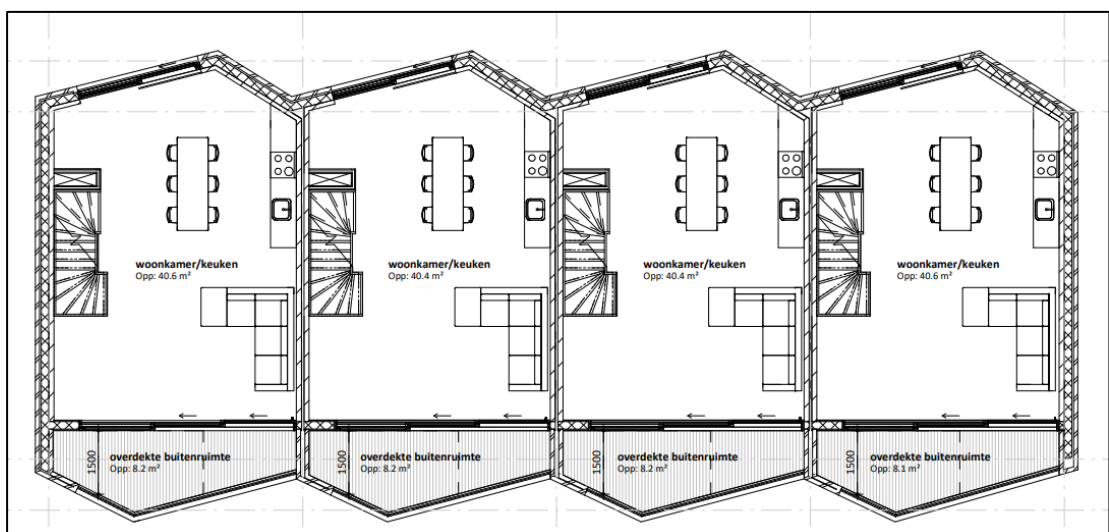
Indeling

De woningen hebben op de begane grond een hoofdentree aan de IJsselkade. Een ruime entree met toilet, meterkast, garderobe en trap naar de verdieping. Aan de voorgevel grenst ook een verblijfsruimte die gebruikt kan worden als werkkamer. Dit vergroot de levendigheid van de plint en sociale controle aan deze zijde. Aan de zijde van de Panoven ligt een ruime stallingsruimte voor een auto, fietsen en algemene berging.



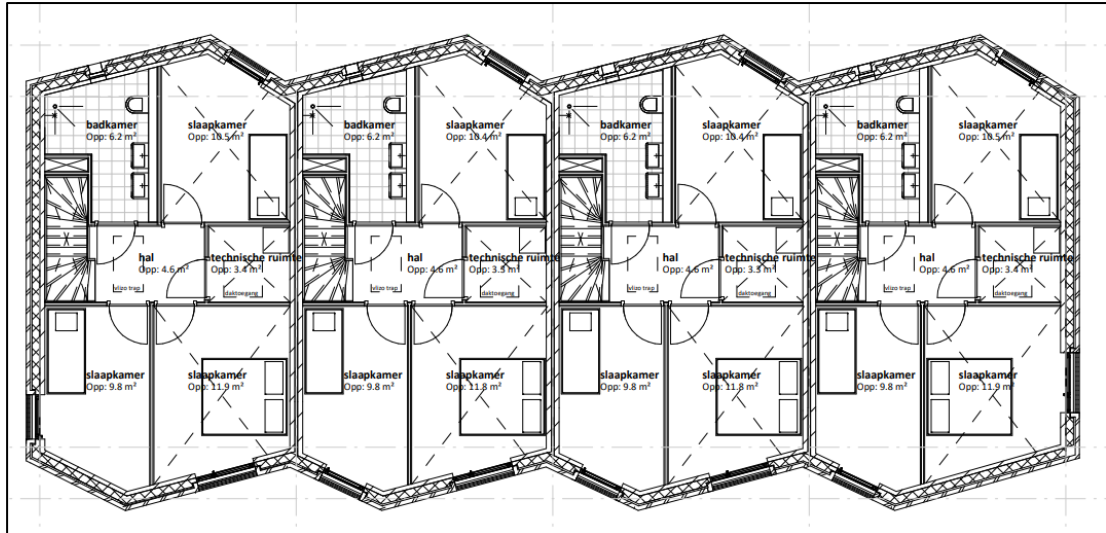
Afbeelding: ontwerptekening begane grond.

Op de eerste verdieping ligt de woonkamer met keuken. De woonkamer grenst aan het overdekt terras met een goede oriëntatie op de zon. Het schermt de zon in de zomer af maar laat de winterzon toe. De keuken heeft op het noorden een grote schuifpui uitgevoerd als Frans balkon met zicht op de Hollandse IJssel.



Afbeelding: ontwerptekening eerste verdieping.

Op de tweede verdieping liggen de slaapkamers, badruimte en technische ruimte / wasruimte. Vanuit deze ruimte is ook het dak bereikbaar voor onderhoud van de kilgoot, de PV panelen en de luchtwarmtepomp.



Terrein

De aangrenzende ruimte rondom het bouwvlak laat geen tuin toe. Het gehele bouwvlak wordt bebouwd. In overleg met de Gemeente IJsselstein zal de (openbare) ruimte opnieuw moeten worden ingericht. Ons voorstel zou zijn om het fietspad langs de Hollandse IJssel als profiel door te trekken en de IJsselkade duidelijk af te buigen richting de Panoven. De ruimte tussen de woningen en dit fietspad zou gebruikt kunnen worden als Delftse stoep, een overgangszone van openbaar naar privé die mensen zich kunnen toe-eigenen voor een bankje. Aan de zijde van de Panoven liggen de inritten naar de stallingsruimte / berging voor het parkeren van de auto's en fietsen. Doormiddel van een kettingbeding zal een clause in het koopcontract worden opgenomen dat hier geen bebouwing of storende erfafscheidingen wogen worden opgericht.



Afbeelding: 3D aanzicht gezien vanaf de overzijde Hollandse IJssel



Afbeelding: 3D aanzicht gezien vanaf de Panhoven.

HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente IJsselstein in samenhang met het voorliggende initiatief nader beschreven. In de waterparagraaf (4.1) wordt nader ingegaan op het beleid van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

3.2. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Daarin heeft Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Voor vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Deze prioriteiten hebben betrekking op:

1. duurzaam water- en bodemsysteem en energietransitie.
2. het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van onze leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, rekening gehouden met de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk, het elektriciteitsnetwerk en de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land.
3. Het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. Er wordt gewerkt aan een verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland met een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. De nieuwe woningbouwlocaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.
4. De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van onze natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt.

In de NOVI is een 21-tal nationale belangen opgenomen. Dit betreft onder meer het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving, het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur, behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal en belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Nationale Omgevingsvisie hebben geen relatie met/invloed op het in deze toelichting behandelde initiatief.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) uit 2012 geeft een totaalbeeld voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het voorliggende bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en water-robuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in het nationaal waterplan. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door: 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven, waarbij in geval van inpassing buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreidere motivering vereist is. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Conclusie

Relevant in relatie tot het verantwoorden van de ladder voor duurzame verstedelijking is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 16 september 2015;

ECLI:NL:RVS:2015:2921) blijkt dat de realisatie van 11 woningen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling gekwalificeerd wordt. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van vier grondgebonden woningen ter plaatse van het perceel aan de Panoven 23, te IJsselstein. De huidige bedrijfsbebouwing verkeerd in matige bouwkundige staat en voldoet niet meer aan de huidige eisen en wensen. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt. Hiertoe is er sprake van vervangende woningbouw en is een specifieke verantwoording aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

3.3. Provinciaal beleid

Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Daarmee zijn deze documenten definitief geworden. De Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening zijn vanaf 1 april 2021 in werking getreden.

In de Interim Omgevingsverordening beschrijft de provincie Utrecht hoe zij zich wil voorbereiden op de toekomst, gezien alle ontwikkelingen die op de provincie afkomen en ruimte vragen. Denk daarbij aan de groeiende behoefte aan woningen en bereikbaarheid, de aantrekkende economie, de energietransitie, de klimaatadaptatie en het tegengaan van bodemdaling. Slimme combinaties van functies en maatwerk per gebied zijn nodig om het mooie diverse landschap te behouden en versterken. De Interim Omgevingsverordening laat zien hoe de provincie het fijne woon- en leefklimaat van de provincie Utrecht wil behouden en versterken. De Interim Omgevingsverordening gaat over de hele provincie en is alleen bindend voor de provincie zelf.

In de Interim Omgevingsverordening zijn de regels voor de leefomgeving zijn opgenomen. Zo'n 25 van de huidige verordeningen, regelingen en besluiten zijn geïntegreerd in de Interimverordening. De regels zijn, daar waar nodig, herschreven, samengevoegd, vereenvoudigd en op elkaar afgestemd. De verordeningen zijn samengevoegd met het oog op de toekomstige invoering van de Omgevingswet. De Interimverordening heeft juridische werking onder de huidige wetten. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal de Interimverordening vervangen worden door de Omgevingsverordening.

In artikel 9.15 van de Interimverordening wordt ingegaan op stedelijke functies in stedelijk gebied. Conform het Besluit ruimtelijke ordening moet de "duurzame verstedelijkingsladder" worden toegepast. In hoofdstuk 3.2 wordt hier nader op ingegaan.

Het provinciaal programma Wonen en werken bevat de hoofdlijnen van de gezamenlijke regionale programmeringsafspraken van gemeenten en provincie. In deze regionale programmering worden de basisprincipes voor verstedelijking gevolgd, te weten:

1. Zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
2. Daarnaast in overig stedelijk gebied;
3. Eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors).

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van het perceel ter plaatse van de Panoven 23, te IJsselstein, waarbij vier nieuwe woningen wordt gerealiseerd. De bestaande, in matige staat verkerende bebouwing, wordt gezien het initiatief gesloopt. Middels de herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel vergroot. Hierbij wordt tevens aangesloten op de twee (oostelijk en westelijk) aangrenzende woonpercelen. Voor ontwikkelingen binnen stedelijk gebied gelden geen aanvullende eisen vanuit de provincie. Het plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals verwoord in de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie IJsselstein

De gemeenteraad van IJsselstein heeft op 11 november 2021 de Omgevingsvisie IJsselstein vastgesteld. In deze visie is de ontwikkelrichting voor de fysieke leefomgeving in IJsselstein voor periode tot 2030 en verder weergegeven. De visie gaat in op onderwerpen als: Hoe gaat de gemeente om met de behoefte aan extra woningen? Hoe beschermt de gemeente de natuur? Hoe gaat de gemeente om met het opwekken van duurzame energie? De omgevingsvisie is gebaseerd op bestaand beleid en is met inbreng van inwoners en maatschappelijke partijen opgesteld. De visie benoemt de kwaliteiten en identiteit van IJsselstein en geeft richting voor de vragen: Wat moet behouden blijven, wat kan verbeterd worden?

De Omgevingsvisie IJsselstein is opgesteld vanwege de komst van de Omgevingswet. De visie wordt de komende periode aangevuld en verrijkt met nieuw beleid als dat nodig is, om ook een antwoord te geven op nieuwe ontwikkelingen in de ruimte. De visie gaat over een lange termijn en is dus in beweging. Voor de gemeente IJsselstein is de omgevingsvisie ook een uitnodiging aan inwoners en ondernemers om bij te dragen aan het behoud en de verbetering van hun leefomgeving.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van het perceel aan de Panoven 23, te IJsselstein. De ontwikkeling gaat uit van het realiseren van vier nieuwe grondgebonden woningen. De bestaande, in matige staat verkerende bedrijfsbebouwing, wordt gezien het initiatief gesloopt. Middels de herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel vergroot en wordt er aangesloten op de woningbehoefte binnen de gemeente IJsselstein. Hiertoe is het bestemmingsplan in overeenstemming met de omgevingsvisie IJsselstein.

Toekomstvisie 2025 IJsselstein Dichtbij

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

- IJsselstein is een stad met een sterke sociale samenhang. Mensen zijn zeer betrokken bij de gemeenschap en bij elkaar. Dit geldt voor zowel inwoners als ondernemers. De samenhang komt onder meer tot uitdrukking in een actief verenigingsleven en tal van evenementen.

- IJsselstein is een stad met een karakteristieke historische ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke kenmerken in deze ruimtelijke kwaliteit zijn de historische binnenstad met monumenten en de Hollandse IJssel die door de stad stroomt.
- IJsselstein heeft een unieke ligging in zowel het Groene Hart als het stedelijk gebied van Utrecht. Hierdoor combineert de stad de rust en ruimte van het groene buitengebied met de economische dynamiek van een stad.

Voor 2025 wil de gemeente deze kwaliteiten verder versterken. De gemeente wil de nabijheid van de ruimtelijke kwaliteiten in de stad meer benutten, door inhoud te geven aan de volgende ambities:

- versterken van de historische binnenstad;
- groen en water meer verweven met de stad;
- continue werken aan vitale woonwijken;
- bevorderen zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van het perceel aan de Panoven 23, te IJsselstein. De ontwikkeling gaat uit van het realiseren van vier nieuwe grondgebonden woningen. De bestaande, in matige staat verkerende bedrijfsbebouwing, wordt gezien het initiatief gesloopt. Middels de herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel vergroot. De beoogde ontwikkeling voldoet hiermee aan de toekomstvisie van de gemeente IJsselstein.

Woonvisie gemeente IJsselstein 2019 - 2030

De gemeenteraad van de gemeente IJsselstein heeft de Woonvisie 2019 – 2030 vastgesteld op 4 juli 2019. In de Woonvisie 2019 – 2030 legt de gemeente IJsselstein de prioriteiten van het lokale woonbeleid voor de komende jaren vast. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij wordt concreet ingezet op de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de jaren daarna richting 2030. De doelen uit de woonvisie zijn uitgewerkt in een vijftal pijlers:

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

Om invulling te geven aan de hierboven genoemde pijlers zijn de doelen uitgewerkt naar beleid. Dit is door de gemeente IJsselstein gedaan aan de hand van een aantal thema's waarop beleidssturing mogelijk is. De drie thema's zijn:

1. Passend kwalitatief woningbouwprogramma;
2. Aanpak bestaande woningvoorraad;
3. Aanpak voor langer zelfstandig wonen

De woonvisie wordt ten uitvoer gebracht via een tweejaarlijks uitvoeringsprogramma. Dit programma vormt de leidraad bij de activiteiten die de gemeente oppakt. Tweejaarlijks monitort en actualiseert de gemeente het programma. Daarbij wordt nagegaan in welke mate de gestelde doelen zijn bereikt en of actuele ontwikkelingen vragen om bijstelling van de uitvoering, gericht op het bereiken van de doelen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van het perceel aan de Panoven 23, te IJsselstein. De ontwikkeling gaat uit van het realiseren van vier nieuwe grondgebonden woningen. De bestaande, in matige staat verkerende bedrijfsbebouwing, wordt gezien het initiatief gesloopt. Middels de herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel vergroot en wordt er aangesloten op de woningbehoefte binnen de gemeente IJsselstein. Hiertoe is het bestemmingsplan in overeenstemming met de Woonvisie 2019 - 2030.

Welstandsnota IJsselstein

De Welstandsnota 2013 is op 19 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente IJsselstein. Op grond van deze nota kan het plangebied worden aangemerkt als 'Centrumgebied'. De binnenstad van IJsselstein is van grote (cultuur)historische waarde en de aanwezige bebouwing kent een hoge mate van gaafheid. De binnenstad van IJsselstein is beschermd er is door de gemeente IJsselstein het beeldkwaliteitsplan 'Verbeterde Binnenstad' opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan zijn de welstandscriteria voor de binnenstad opgenomen en worden van toepassing verklaard als welstandscriteria voor het centrumgebied.

In Welstandsnota IJsselstein is het plangebied onderdeel van welstandscriteria 'Linten' (artikel 3.2). De oorspronkelijke ontginningswegen, de bebouwingslinten, vormen herkenbare en gewaardeerde structuren binnen de stad en het buitengebied. Een deel van de geschiedenis van IJsselstein is af te lezen uit deze structuren, en zijn in het beeld van de stad daarom zeer bepalend en belangrijk om te handhaven. De welstandseisen die voor bebouwing in de linten gelden zijn daarom vrij uitgebreid en gelden voor zowel boerderijen als woningen.

Elk bouwplan in de linten in het buitengebied wordt getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan de hand van de in de nota opgenomen gebiedsgerichte criteria. Voor de linten in het stedelijke gebieden wordt onderscheid gemaakt in bouwplannen aan de voorzijde- en/of aan de achterzijde. Indien een bouwplan zich aan de voorzijde van het pand/perceel bevindt vindt de welstandstoets plaats door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Aan de achterzijde wordt de welstandstoets ambtelijk uitgevoerd.

Conclusie

Het voorliggende ontwerp is op 23 september 2020 en 14 april besproken met de welstandcommissie MooiSticht. In een schriftelijke reactie van MooiSticht, d.d. 29 april 2021 (dossiernummer: IJ20-0162-3) is het ontwerp, met doorvoering van eerdere opmerkingen, akkoord bevonden.

Beleidsplan Duurzaamheid Gemeente IJsselstein

Het Beleidsplan Duurzaamheid Gemeente IJsselstein is op 9 juni 2016 door de gemeenteraad van de gemeente IJsselstein vastgesteld. Eind 2015 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om de Klimaatverklaring (Parijsverklaring) te ondertekenen. Door ondertekening van de klimaatverklaring heeft de gemeente zich gecommitteerd te werken aan de volgende hoofddambitie:

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

In het beleidsplan zijn voor de thema's wonen en verkeer en het jaartal 2020 de volgende relevante doelstellingen opgenomen:

- besparing gasverbruik met 1,5% per jaar;
- 8% duurzame energie lokaal opgewekt tegenover 2% nu, waaronder:
 - o vertienvoudiging zonne-energie;
 - o verdubbeling adressen met zonnepanelen;
- alle nieuwe gebouwen zijn (bijna) energieneutraal ($EPC \leq 0,2$);
- alle nieuwe gebouwen worden duurzaam gebouwd en hebben een score minimaal GPR = 8
- het gebruik van het aantal deelauto's is met 20% toegenomen ten opzichte van 2016.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan het Beleidsplan Duurzaamheid. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar toelichting paragraaf 4.10.

HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Waterparagraaf

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021

Op 16 maart 2016 is het waterbeheerplan ‘Waterkoers 2016-2021’ door het Algemeen Bestuur van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden van vastgesteld. In het waterbeheerplan heeft het hoogheemraadschap haar ambities en langetermijnvisie vastgelegd. De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelend 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. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie. De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven. Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst. 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.

- Verhard oppervlak

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 vierkante meter in stedelijk gebied en 1000 vierkante meter in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Voor een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m² gelden er vanuit het hoogheemraadschap geen compenserende maatregelen. Aangezien in de huidige situatie het plangebied reeds grotendeels verhard is wordt in de toekomstige situatie de aanwezige verharding niet vergroot dat er sprake is van watercompensatie. In de huidige situatie bedraagt het oppervlakte van de bedrijfsbebouwing 250 m². Met uitzondering van twee smalle groenstroken is het aangrenzend gebied bij de bedrijfsbebouwing volledig verhard. Er is in de toekomstige situatie geen sprake van een toename aan verharding.

- *Waterkering*

Het noordelijk deel van het plangebied is gelegen in de waterkeringszone van de Hollandse IJssel en hiertoe in het vigerende bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor waterkering en de bijbehorende beschermingszone. Binnen deze zone is het verboden werken of werkzaamheden uit te voeren zonder schriftelijke goedkeuring van de beheerder van de waterkering.

- *Overig*

Het hoogheemraadschap adviseert om, indien nodig, een infiltratiesysteem aan te leggen teneinde een goede waterhuishouding te behouden. Ook wordt in het kader van het bestemmingsplan geen oppervlakte water gedempt. De woning zal worden aangesloten op de bestaande riolering. Het gebruik van uitlogende materialen wordt voorkomen.

Conclusie

In de bestaande situatie is er reeds ook een gebouw aanwezig. Bij voorliggende ontwikkeling wordt er geen kelder aangelegd. De huidige waterkering is hier in de praktijk verheeld (overal de zelfde hoogte). De fundering van de nieuwe bebouwing moet daarbij trillingvrij worden aangebracht. Het is wel nodig om voor dit plan in een later stadium een watervergunning aan te vragen. Hier zal aan worden voldaan.

4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

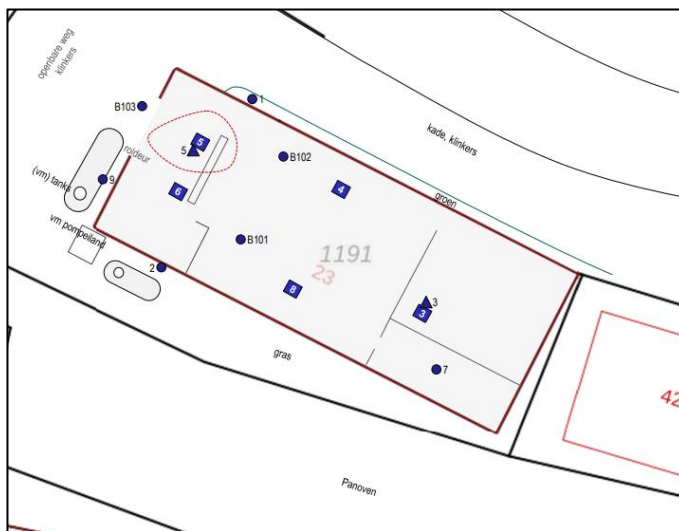
Beschouwing

Door Linge Milieu is het bodemonderzoek 'Panoven 23-25 IJsselstein' uitgevoerd. Dit onderzoek met kenmerk: 21-2018, d.d. september 2022 (versie 3) is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. In dit onderzoek zijn drie aanvullende boringen gezet, om olieverontreiniging verder af te perken.

Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de algemene bodemkwaliteit van het terrein. Het onderzoek gaat uit van de volgende onderwerpen:

- NEN 5740-onderzoek, bestaande uit negen boringen tot maximaal 3.3 m-mv en twee peilbuizen.
- Asbest-onderzoek. Er zijn vijf inspectiegaten gegraven. Er zijn twee mengmonsters grond op asbest geanalyseerd.

Wat eventuele verontreiniging betreft zijn grond en grondwater als onverdacht beschouwd, met uitzondering van olie. Het grondwater stond op het moment van het onderzoek op circa 1.5 m-mv. Grond en grondwater zijn geanalyseerd op het NEN 5740-pakket, olie, asbest en PFAS.



Afbeeldingen: situatietekening bodemonderzoek.

PAK-verontreiniging

Grondslag BV heeft in 2001 een sterk verhoogd PAK-gehalte vastgesteld in de bovengrond van boring 10. Deze boring staat midden in de openbare weg van de gemeente. In het verleden hoorde deze strook bij de onderzoekslocatie. De ODRU heeft als tekortkoming bij versie één van dit rapport opgemerkt dat de verontreiniging afgeperkt had moeten worden. Daar over het volgende: De openbare weg is eigendom van Gemeente IJsselstein. Er kunnen niet zomaar boringen in de openbare weg gezet worden om meerdere redenen. Er is toestemming van gemeente nodig. Gemeente is verder niet gebaat bij kosten voor ongevraagd onderzoek en consequenties van eventuele verontreiniging. Voor de ontwikkeling van het pand is eventueel PAK op de locatie van boring 10 en omgeving weinig relevant. Het PAK in boring 10 van Grondslag BV is gerelateerd aan funderingsmateriaal onder de openbare weg. Daar is het geen risico voor de volksgezondheid of risico waarvoor dan ook.

Grond, grondwater

In de boven- en ondergrond van het terrein aan de Panoven worden met uitzondering van olie geen tussenwaarden overschreden. Er zijn voor het onderzoek naar het grondwater twee peilbuizen geplaatst. Barium is als licht verhoogd in het grondwater. Dit metaal is van nature verhoogd in grote delen van Nederland.

Asbest

Visueel is nergens asbest op het maaiveld of in de grond waargenomen. Er zijn voor het onderzoek twee mengmonsters grond op asbest geanalyseerd. Asbest is daarin niet aantoonbaar.

Olie

Er zijn totaal elf separate grondmonsters op olie geanalyseerd. In één boring is olie sterk verhoogd. Dit is boring 5, aan de westkant van het pand. De olie bestaat voornamelijk uit de lichtere fracties. In de overige grondmonsters is olie niet meetbaar verhoogd. Van de twee peilbuizen in het pand is er één licht verontreinigd met olie. Ook in het grondwater bestaat de olie uit de lichtere soort.

De ernst, omvang en consequenties van de verontreiniging kunnen als volgt worden samengevat.

- I. In de omgeving van boring 5 staan de boringen 1, 6 en 9. Boring 1, in de groenstrook ten noorden van het pand is gestaakt door de kabels en leidingen aan die kant van het pand. In de boringen 6 en 9 ten zuiden en westen van boring 5 is olie niet verhoogd.
- II. In noordelijke en oostelijke richting is de olie afgeperkt met de aanvullende boringen van maart 2022.
- III. Het oppervlak van de verontreinigde grond rond boring 5 is geschat op 10 m². Uitgaande van een diepte van de verontreiniging van 0.3 tot 1.8 m-mv komt het volume van de verontreinigde grond op 15 m³. Er is geen sprake van een ernstig geval van verontreiniging. Het criterium daarvoor is een volume aan sterk verontreinigde grond van tenminste 25 m³.
- IV. Het licht verhoogde gehalte in het grondwater duidt er op dat de olie in de grond weinig mobiel is. Een ernstig geval van olieverontreiniging kan wat betreft het grondwater uitgesloten worden. Het criterium daarvoor is een bodemvolume aan sterk verontreinigd grondwater van tenminste 100 m³.
- V. De bron en oorzaak van de verontreiniging zijn naar alle waarschijnlijkheid de tanks buiten het pand en het kadastrale perceel. In het pand zijn geen mogelijke bronnen van olieverontreiniging bekend. Bovendien kan de kans op significante lekkage van olie door 15 of 20 cm beton vrijwel uitgesloten worden.
- VI. Bij het onderzoek van Grondslag BV van 2001 zijn geen boringen gezet in het pand. De grond buiten het pand was toen schoon wat betreft olie.
- VII. De tanks zijn waarschijnlijk rond 1971 buiten gebruik gesteld. De olie wordt beschouwd als oud geval verontreiniging, ontstaan voor 1987.

Conclusie, aanbevelingen

De olie ter plaatse van boring 5 bevindt zich in de grond vanaf ca 0.4 m-mv. Er is waarschijnlijk geen graafwerk nodig op deze locatie. Alleen op de contouren van het pand en de te realiseren appartementen wordt nieuwe fundering aangebracht. De olie hoeft dus geen belemmering te zijn voor de plannen voor ontwikkeling. Voorwaarde daarvoor is dat er geen verspreiding van de verontreiniging plaats zal vinden na ontwikkeling van het terrein. Op basis van het licht verhoogde

oliegehalte in het grondwater kan dat bevestigd worden. De verwachting is dat het oliegehalte in het grondwater niet (meer) toe zal nemen.

Bevoegd gezag bij de beoordeling van de resultaten van het onderzoek is de ODRU, namens Gemeente IJsselstein. De ODRU heeft in de beoordeling van de tweede versie van het rapport aangegeven dat er na sloop van het pand en de vloer aanvullende boringen geplaatst moeten worden om de verontreinigingscontour verder in kaart te brengen. Aanvullend is waarschijnlijk een saneringsplan of een plan van aanpak nodig, afhankelijk van de omvang van de verontreiniging.

In het laatste advies van de ODRU blijkt dat op basis van het aanvullend onderzoek onder de bestaande bebouwing de grond verontreinigd is met minerale olie. De omvang van de verontreiniging met een concentratie boven de interventiewaarde betreft volgens het aanvullend bodemonderzoek minder dan 25 m³. Het bevoegd gezag RUD Utrecht moet de uitkomsten echter nog beoordelen. De ODRU heeft hierover contact met de RUD Utrecht opgenomen. De RUD beschouwt de bodemverontreiniging met minerale olie als een niet ernstig geval van bodemverontreiniging.

Hergebruik van sterk verontreinigde grond (met een concentratie boven de interventiewaarde) is niet toegestaan. Deze grond moet worden afgevoerd naar een erkende verwerker. De ODRU ziet namens de gemeente toe op een verantwoorde handelswijze bij gevallen van niet ernstige bodemverontreiniging.

Ook is het noodzakelijk dat de verontreiniging met minerale olie moet worden verwijderd of geïsoleerd wordt met een betonverharding. Welke aanpak wordt nog nader bekeken. In beide gevallen is een nadere uitwerking in de vorm van een saneringsplan nodig waarin is aangegeven op welke wijze met de verontreiniging met minerale olie omgegaan wordt.

Na de sloop van het pand en de vloer zullen aanvullende boringen geplaatst worden om de verontreinigingscontour nader vast te stellen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen moeten deze aanvullende boringen opnieuw beoordeeld worden door de ODRU.

Tijdens en/of na de sloop van het pand zal een aanvullende inspectie uitgevoerd worden naar de (vermoedelijke) ligging van twee brandstoftanks. Indien de tanks zich ter plaatse van de nieuwbouw bevinden, wordt geadviseerd om deze te laten verwijderen door een KIWA gecertificeerd bedrijf. Na de verwijdering zal het verschrotingsbewijs van de tanks aan de ODRU worden doorgegeven.

Conclusie

Aan het bovenstaande advies zal worden voldaan bij de nadere uitwerking.

4.3 Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

De bescherming van ecologische waarden en van planten- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 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) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening Ruimte van de provincie Utrecht is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ondergrondse woelmuis, Bastaardkikker, Gewone pad, Ree, Bosmuis, Haas, Rosse woelmuis, Bruine kikker, Hermelijn, Tweekleurige bosspitsmuis, Bunzing, Huisspitsmuis, Veldmuis, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Vos, Dwergspitsmuis, Konijn, Wezel, Egel, Meerkikker en de Woelrat

Beschouwing

Dit bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van het perceel aan de Panoven 23, te IJsselstein. De ontwikkeling gaat uit van het realiseren van vier nieuwe grondgebonden woningen. De bestaande, in matige staat verkerende bedrijfsbebouwing, wordt gezien het initiatief gesloopt.

De genoemde ontwikkelingen kunnen leiden tot nadelige effecten op flora en fauna. Daartoe is door onderzoeksbureau Blom Ecologie de 'Quickscan Wet natuurbescherming Panoven 23 te IJsselstein' uitgevoerd. Dit onderzoek (kenmerk: BE/2021/091/r, d.d. 8 februari 2021) is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Middels dit oriënterend onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Is het bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor het project zoals hiervoor omschreven uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (art. 3.1.6 Bro)?
- Welke, krachtens de Wet natuurbescherming, beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig op de planlocatie?
- Welke negatieve effecten treden op voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep?

- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op het de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Brabant?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd?
- Dienen er vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming te worden genomen, en zo ja, welke?

Het onderzoek is opgebouwd uit een veldbezoek en raadpleging van externe bronnen. Tijdens het veldbezoek is de planlocatie nauwkeurig onderzocht, waarbij ook gelet werd op sporen en delen of restanten van planten en/of dieren. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 1 februari 2021.

Soortbescherming

Met het onderzoek is een inschatting gemaakt van de aanwezigheid van beschermde flora en fauna binnen of in de nabijheid van het plangebied. Vervolgens is een inschatting gemaakt welke invloed de voorgenomen ingrepen hebben op deze natuurwaarden. Per soortgroep is besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. Er is onderzoek gedaan naar vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen, insecten en andere ongewervelde soorten en vogels.

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland en de Groene contour. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS-calculatie, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Tijdens de werkzaamheden dienen de onderstaande (algemene) maatregelen in acht te worden genomen:

- 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.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect flora en fauna.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg. Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro. Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te

verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Beschouwing archeologie

Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft adviesbureau Transect het archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, 'Panoven 23-25 Gemeente IJsselstein' uitgevoerd. Dit onderzoek (projectcode 22010078, d.d.21 september 2022) is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied zich oorspronkelijk op de Hollandse IJssel stroomrug bevindt. Vermoedelijk zijn er restgeul en/of uiterwaardenafzettingen van de Hollandse IJssel aanwezig in het plangebied. De Hollandse IJssel is actief geworden vanaf de Romeinse tijd. Door erosie van deze stroomrug is naar verwachting een eventueel ouder archeologisch niveau, bijvoorbeeld op oevers van de Wiersch stroomrug, reeds verspoeld geraakt. In de geul en/of uiterwaardenafzettingen van de Hollandse IJssel worden geen sporen van bewoning verwacht, maar er zouden in theorie wel watergerelateerde resten aanwezig kunnen zijn, zoals beschoeiingen, afvallagen en/of sporen, scheepswrakken e.d. uit de periode Romeinse tijd - late Middeleeuwen.

Op grond van de resultaten van het archeologisch veldonderzoek is de hoge archeologische verwachting van het plangebied op resten uit de Nieuwe tijd bevestigd. In het plangebied zijn namelijk restgeulafzettingen gevonden, waarop ophoog- of dempingslagen aanwezig zijn uit de Nieuwe tijd. Deze lagen zijn vanaf 60 cm onder maaiveld intact en kunnen allerlei vondsten bevatten. In de top van de laag kunnen sporen van bewoning en erf-gerelateerde resten aanwezig zijn. Deze kans is groot vanwege de resultaten van het onderzoek van Kooi (2014) aangrenzend van het plangebied en de aanwezigheid van bebouwing direct ten zuiden van het plangebied op de kadastrale Minuut uit het begin van de 19e eeuw. Voor de overige perioden verandert de verwachting uit het bureauonderzoek ook niet. De restgeulafzettingen, die vanaf een diepte van 160 cm onder maaiveld in het plangebied gevonden zijn kunnen mogelijk water gerelateerde zaken bevatten, maar sporen van nederzetting zullen erin niet gevonden worden. Resten uit de steentijd zullen naar verwachting door de rivier zijn geërodeerd.

Advies archeologisch onderzoek

Binnen het plangebied geldt op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek een hoge archeologische verwachting. Deze verwachting wordt in het bestemmingsplan opgenomen middels een dubbelbestemming archeologie. In het kader van de herontwikkeling van het plangebied wordt in het archeologisch onderzoek geadviseerd om voor de sloop van de funderingen van het pand en het uitgraven van de toekomstige bouwkuipen een archeologische begeleiding uit te voeren. Dit onderzoek dient ertoe om de aanwezigheid van archeologische resten in het gebied daadwerkelijk vast te stellen en zo nodig veilig te stellen (op te graven). De omvang van dergelijk onderzoek is sterk afhankelijk van de diepte en omvang van de toekomstige bodemingrepen in het gebied. Voor de uitvoering van dit onderzoek is op voorhand van de werkzaamheden een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk, dat door de bevoegde overheid is beoordeeld en goedgekeurd.

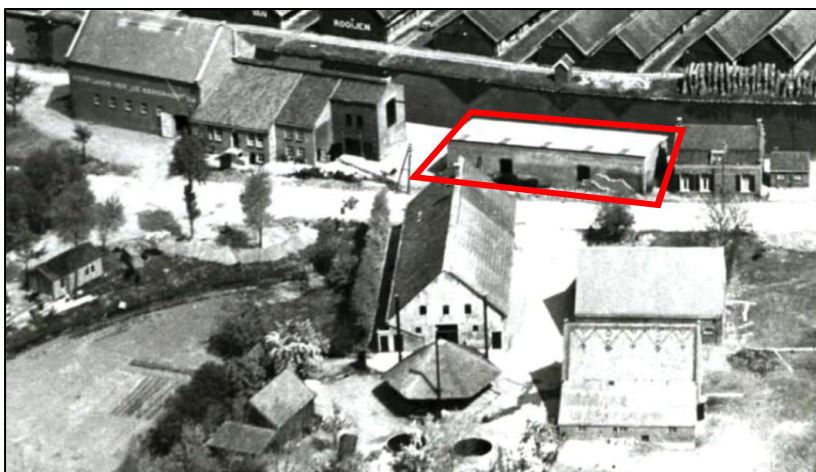
Na de beoordeling van het nu opgestelde archeologisch onderzoek zal ten behoeve van dit bestemmingsplan een Programma van Eisen worden ingediend bij het bevoegd gezag

Het uitgevoerde bureau- en booronderzoek (Melman,2022) heeft aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van een intacte bodemopbouw en/of potentiële archeologische lagen binnen de ontgravingsdiepte voor de sloop en woningbouw. De ODRU onderschrijft de conclusie van het archeologisch onderzoek dat een vervolgonderzoek in relatie tot de huidige inrichtingsplannen noodzakelijk is. Dit vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd in de vorm van een archeologische begeleiding van de ondergrondse sloop van de huidige bebouwing en het uitgraven van de bouwkuip voor de nieuwbouw. Een archeologische begeleiding houdt in dat tijdens de werkzaamheden een archeoloog aanwezig is, die eventuele archeologische resten documenteert en vondsten verzamelt. Voor de archeologische begeleiding moet een Programma van Eisen (PvE) worden opgesteld dat door de gemeente moet worden goedgekeurd. In het PvE worden de randvoorwaarden voor de archeologische begeleiding vastgelegd.

Het goedgekeurde PvE moet bij de aanvraag omgevingsvergunning worden aangeleverd. Er mogen geen ondergrondse sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd voordat het PvE is goedgekeurd.

Beschouwing cultuurhistorie

Halverwege de 19e eeuw komen nieuwe vormen van industrie op, waarbij de Hollandse IJssel fungeert als aan- en afvoerroute. Gedurende een eeuw groeit en bloeit de houtverwerkende industrie en floreren de steenovens langs de Hollandse IJssel. Sinds de jaren zestig van de 20e eeuw gaat het met de hout- en steenindustrie echter bergafwaarts. Veel fabrieken sluiten de deuren. Nieuwe bedrijven, vaak in de dienstverlenende sector, komen ervoor in de plaats. Ook zijn er de laatste jaren woningen (appartementen) tot ontwikkeling gekomen.



Afbeelding: Aanzicht op de Panhoven halverwege jaren '50 van de vorige eeuw. Het huidige bedrijfsperceel is bij benadering aangegeven met rood kader.

Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Het bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van het perceel aan de Panoven 23, te IJsselstein. De ontwikkeling gaat uit van het realiseren van vier nieuwe grondgebonden woningen. De bestaande, in matige staat verkerende bedrijfsbebouwing, wordt gezien het initiatief gesloopt. In fysieke zin worden hiermee geen cultuurhistorische kwaliteiten in de omgeving aangetast.



Afbeelding: in het rood positionering huidige woning (links) en toekomstige woning (rechts) op het perceel

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect cultuurhistorie en archeologie. Het goedgekeurde PvE moet bij de aanvraag omgevingsvergunning worden aangeleverd. Er mogen geen ondergrondse sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd voordat het PvE is goedgekeurd. Hier zal aan worden voldaan.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Dit bestemmingsplan voorziet met de vier nieuwe woningen in het toevoegen van nieuwe geluidsgevoelige functies. In verband met de beoogde ontwikkeling is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) door adviesbureau Kragten een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige wegen waarvan de zone het plangebied overlapt. Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk geluidzone van de Beneluxweg, Utrechtseweg en de Linnaeusweg. De locatie is niet gelegen binnen de zone van andere wegen, industrieterreinen of spoorwegen. Verder is het plangebied gelegen binnen de invloedssfeer van meerdere 30 km/uur-wegen, waaronder de Panoven, het Jolandeplantsoen en de IJsselkade. Het akoestisch onderzoek 'Woningbouwplan Panoven te IJsselstein', projectnummer: AGR024-0001, d.d. 23 februari 2021, is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 waarbij de geluidbelastingen zijn getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder.

Wet geluidhinder

Ten gevolge van het wegverkeer op de Linnaeusweg en de Utrechtseweg bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 41 dB inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt hiermee ruimschoots gerespecteerd.

Ten gevolge van het wegverkeer op de Beneluxweg bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 56 dB inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt wel gerespecteerd. In het akoestisch onderzoek is nader ingegaan op eventueel te nemen maatregelen teneinde de geluidbelasting ter plaatse te verminderen. Deze maatregelen kunnen bestaan uit:

- Bronmaatregelen;
- Overdrachtsmaatregelen;
- Maatregelen bij de ontvanger.

Door het toepassen van geluidreducerend wegdek, dunne deklaag type B, op de Beneluxweg kan de geluidbelasting met maximaal 3 dB worden verlaagd. Indien een dergelijk geluidreducerend wegdek wordt aangebracht, wordt de voorkeurwaarde alsnog overschreden. Het vervangen van het huidige wegdek door een stiller wegdek is derhalve niet doelmatig.

Om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeurswaarde kan afscherming worden gerealiseerd tussen de woningen en de weg. Het plaatsen van geluidschermen in onderhavige situatie is ongewenst en stuit op bezwaren van stedenbouwkundige aard. Daarnaast stuit gezien de omvang van het plan (vier woningen) het realiseren van een scherm op overwegende bezwaren van financiële aard.

Maatregelen teneinde het verlagen van de geluidbelasting stuiten hiertoe op overwegende bezwaren.

Gemeentelijk geluidbeleid

Conform het gemeentelijk geluidbeleid is de cumulatieve geluidbelasting inclusief aftrek berekend. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ten hoogste 56 dB. De gemeente IJsselstein stelt, in geval van een cumulatieve geluidbelasting hoger dan of gelijk aan 54 dB en ten hoogste 64 dB, de benodigde hogere waarde(n) vast, als er:

- een geluidsluwe gevel of een geluidsluwe buitenruimte (balkon) aanwezig is én;
- er minimaal 1 verblijfsruimte aan een geluidsluwe zijde is gesitueerd.

Enkel de westgevel is geluidsluw. Niet alle woningen zijn gelegen aan de westgevel. Derhalve wordt niet zondermeer voldaan aan de gestelde richtlijnen uit het gemeentelijk geluidbeleid. Door het realiseren van lokale afscherming bijvoorbeeld door middel van een vliesgevel of het toepassen van Silent air metaglas ter plaatse bij de openen delen en balkons kan alsnog een geluidsluwe gevel worden gecreëerd.

Hiertoe zijn maatregelen aan de gevel noodzakelijk om aan de eisen uit het hogere waarde beleid te kunnen voldoen. Een hogere waarde kan worden verleend indien de drie meest oostelijke gelegen woningen van een vliesgevel worden voorzien. Deze maatregel moet worden geborgd in

de regels van het bestemmingsplan. Hiertoe zal de volgende planregel worden opgenomen; *De woningen kunnen enkel worden gerealiseerd als is aangetoond dat elke woning beschikt over ten minste één gevel waar de cumulatieve geluidbelasting lager is dan 48 dB (incl. aftrek ex. art. 110g Wgh).*

Hiertoe wordt gevraagd aan het Bevoegd Gezag medewerking te verlenen. Uit een onderzoek naar de geluidwering van de gevel moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. Geadviseerd wordt om hierbij uit te gaan van de gecumuleerde geluidbelasting. Door middel van een gevelweringsonderzoek moet worden bepaald welke maatregelen er nodig zijn om het binnenniveau van 33 dB te behalen. Dit onderzoek zal bij de stukken voor de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van de woningen worden toegevoegd.

Aangezien het akoestisch onderzoek dateert van 23 februari 2021 is er medio november 2023 afstemming geweest met de ODRU en adviesbureau Kragten. Hierbij kan worden aangegeven:

- Op basis van de laatste versie van het bestemmingsplan verschuift het bouwvlak circa 70 cm richting het westen, het plan verschuift daarmee verder van de maatgevende weg (de Beneluxweg) af. De geluidbelasting zal daarom mogelijk lager uitvallen dan berekend in de rapportage van februari 2021.
- In de omgeving hebben geen ontwikkelingen plaatsgevonden met betrekking tot de wegenstructuur.
- De geluidtoename door de autonome groei zal moeten worden opgeteld bij de in het onderzoek berekende geluidbelasting. Op basis van de bepaalde groei (over drie jaar 6,1), is de toename van de geluidbelasting 0,26 dB. Dit levert op sommige punten afgerond een 1 dB hogere waarde op.

Conclusie

Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde woningen, door de gemeente IJsselstein, vormt het aspect geluid vanuit de Wet geluidhinder geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere

overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 vierkante meter kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Dit bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van het perceel aan de Panoven 23, te IJsselstein. De ontwikkeling gaat uit van het realiseren van vier nieuwe grondgebonden woningen. De bestaande, in matige staat verkerende bedrijfsbebouwing, wordt gezien het initiatief gesloopt.

Het gebruik dat met het bestemmingsplan wordt toegestaan blijft ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de 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.

De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in navolgende tabel weergegeven.

Stof	Soort norm	Concentratie
Stikstofdioxide NO ₂	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof PM ₁₀	Jaargemiddelde	40 µg/m ³
	Daggemiddelde (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg/m ³ 31,3 µg/m ³ (jaargemiddeld)**
PM _{2,5}	Jaargemiddelde	25 µg/m ³

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Advieswaarden WHO en GG

De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden.

Beschouwing

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Hierbij is gebruik gemaakt van het Geoloket van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU).

Tabel concentratie NO₂

Soort norm	Jaar	Concentratie µg/m ³
Jaargemiddelde	2018	20-22
Jaargemiddelde	2030	14-16

Tabel concentratie PM₁₀

Soort norm	Jaar	Concentratie µg/m ³
Jaargemiddelde	2018	20-21
Jaargemiddelde	2030	17-18

Tabel concentratie PM_{2,5}

Soort norm	Jaar	Concentratie µg/m ³
Jaargemiddelde	2018	12,5-13
Jaargemiddelde	2030	10-10,5

Tabel concentratie EC

Soort norm	Jaar	Concentratie µg/m ³
Jaargemiddelde	2018	0,7-0,9
Jaargemiddelde	2030	0,4-0,7

Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woning wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

De WHO-advieswaarden zijn vanaf september 2021 aangescherpt. Recentelijk is gebleken dat NO₂ en fijn stof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel NO₂, PM₁₀ als PM_{2,5} drastisch verlaagt naar respectievelijk 10, 15 en 5 microgram per m³. Hoewel naar verwachting de komende jaren de lucht een stuk schoner wordt, wordt nog geen van deze WHO-advieswaarden in de nabije toekomst gehaald.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10⁻⁶/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Dit bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van het perceel aan de Panoven 23, te IJsselstein. De ontwikkeling gaat uit van het realiseren van vier nieuwe grondgebonden woningen. De bestaande, in matige staat verkerende bedrijfsbebouwing, wordt gezien het initiatief gesloopt.

Uit een raadpleging van de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid of binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, buisleidingen, transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.8 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

Ten noorden, westen en oosten van het projectgebied zijn in de huidige situatie woonfuncties aanwezig, hiertoe zijn er geen belemmeringen vanuit bedrijven en milieuzonering.



Afbeeldingen: uitsneden verbeelding bestemmingsplan 'Binnenstad' (links) en 'Noordoost' (rechts).

Het perceel ten zuiden van het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan 'Zuid-oost' een maatschappelijke bestemming. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn de volgende voorzieningen toegestaan: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, zorg-, welzijns- en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Op basis van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering geldt voor deze functies veelal een richtafstand van 10 meter. Voorts kan worden gesteld dat de omgeving van het plangebied gekenmerkt kan worden als gemengd gebied. Gezien de onderling afstand van circa 10 meter wordt voldaan aan de richtafstand.

Gesteld kan worden dat het weghalen van een bedrijfsmatige functie in een overwegend woongebied een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat van nabij gelegen woningen.



Afbeelding: uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Zuid-oost'

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. .

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.- beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit plan onder de derde optie valt. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van bestaande bedrijfspanden en de realisatie van 4 extra woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. 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 toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van vier woningen en blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu.

Dit bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van het perceel aan de Panoven 23, te IJsselstein. De ontwikkeling gaat uit van het realiseren van vier nieuwe grondgebonden woningen. De bestaande, in matige staat verkerende bedrijfsbebouwing, wordt gezien het initiatief gesloopt. Middels het voorliggende bestemmingsplan zullen er geen potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze zijn opgenomen en beschreven in hoofdstuk 4.

Uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:314, 31 januari 2018, ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1 en 201901439/1/R1) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van het perceel aan de Panoven 23, te IJsselstein. De ontwikkeling gaat uit van het realiseren van vier nieuwe grondgebonden woningen. Het voormalige, in matige staat verkerende garagebedrijf, wordt gezien het initiatief gesloopt. Gesteld kan verder worden dat de nieuwe woonfunctie in vergelijking met het voormalig garagebedrijf een wel minder grote, impact heeft op de ruimtelijke omgeving en het milieu. De voorziene wijziging is daarmee naar aard en omvang beperkt. Er is **geen** sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Het bestemmingsplan is in relatie tot het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

4.10 Duurzaamheid

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Per 1 juli 2018 is de Gaswet veranderd. Hierdoor krijgen nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer. Dit komt door een verandering van de gasaansluitplicht. De wetswijziging heeft invloed op nieuwe gebouwen waarvan de bouwvergunning is aangevraagd na 30 juni 2018. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m³ gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

Energie (EPC)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 1 januari 2015 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,4.

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). BENG vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD.

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

Vanaf 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m²).

GPR Gebouw

Een meetinstrument voor duurzame ontwikkeling en het benutten van het besparingspotentieel is GPR Gebouw. GPR Gebouw is een manier om duurzaam bouwen te concretiseren en doet dit door een rapportcijfer te geven op vijf thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Hierbij geldt, hoe hoger het cijfer, hoe duurzamer het gebouw. Door de GPR Gebouw in te vullen wordt meer nagedacht over duurzaamheid tijdens het ontwerpen en (ver)bouwen van gebouwen. GPR Gebouw kan ook gebruikt worden om bestaande woningen en gebouwen te verduurzamen. Na invoering van gegevens in GPR Gebouw betreffende de woningen worden prestaties zichtbaar op de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

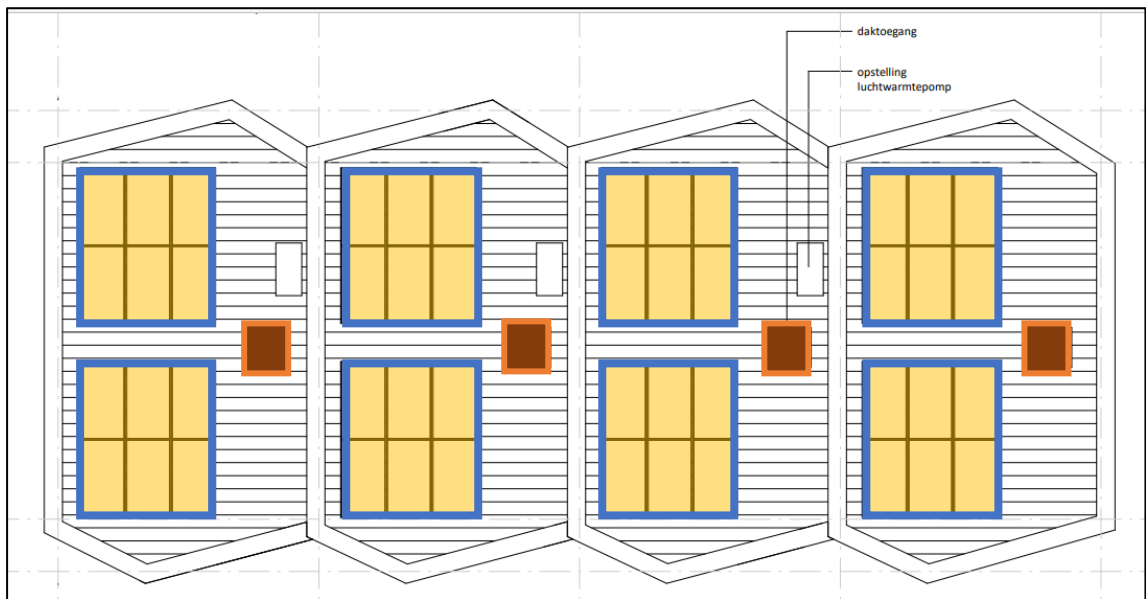
Beleidsplan Duurzaamheid

In het Beleidsplan Duurzaamheid Gemeente IJsselstein, Actualisatie Visiedocument IJsselstein Duurzaam (2016) wordt gestreefd naar toekomstbestendige gebouwen waar gekozen is voor duurzaamheid, flexibiliteit, multifunctionaliteit en een goed binnenklimaat (minimaal frisse scholen klasse C). Gedacht kan worden aan hoge plafonds, meer daglicht, energiezuinige systemen, hogere eisen aan ventilatie, verlichting en isolatie, zo min mogelijk dragende binnenmuren en het makkelijk kunnen splitsen en samenvoegen van ruimtes. Bovendien wordt voor alle nieuwe gebouwen uitgegaan van een score van minimaal GPR = 8.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van het perceel aan de Panoven 23, te IJsselstein. De ontwikkeling gaat uit van het realiseren van vier nieuwe grondgebonden woningen. De bestaande, in matige staat verkerende bedrijfsbebouwing, wordt gezien het initiatief gesloopt.

Het ontwerp gaat uit van PV panelen en warmtepompen. Op de onderstaande ontwerp-tekening van het dak zijn de PV panelen aangegeven in het geel, de warmtepompen in het bruin.



Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect duurzaamheid uitvoerbaar. Bij de uiteindelijke aanvraag zal worden voldaan de wettelijke eisen zoals b.v. de MPG.

4.11 Verkeer en parkeren

Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten als gevolg van het toegestane op basis van het bestemmingsplan voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Dit bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van het perceel aan de Panoven 23, te IJsselstein. De ontwikkeling gaat uit van het realiseren van vier nieuwe grondgebonden woningen. De bestaande, in matige staat verkerende bedrijfsbebouwing, wordt gezien het initiatief gesloopt.

In het ontwerp is er één inbandige parkeerplaats per woning voorzien. Op basis van de parkeernormering uit het 'Parkeerbeleidsplan IJsselstein uit 2007' is in overleg met de gemeente uitgegaan van een parkeernormering van maximaal twee parkeerplaatsen per woning. (uitgaande

van worst case 'Woning duur', 'Rest bebouwde kom' onderkant bandbreedte 1.9 pp, bovenkant bandbreedte 2.1 pp). De verwachting is dat de parkeervraag in de omgeving zal toenemen met minimaal twee en maximaal vier voertuigen. In de directe nabijheid van het pand dient hiertoe voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn om de toenemende parkeervraag op te vangen. Met de gemeente IJsselstein is afgesproken hier middels aanvullend onderzoek aan voldaan kan worden.

Hiertoe heeft adviesbureau 4-Traffic een parkeeronderzoek uitgevoerd in de directe omgeving van het plangebied aan de Panhoven 23. Het onderzoek heeft als doel om te bepalen of deze toenemende parkeervraag opgevangen kan worden in de openbare ruimte. Dit onderzoek (Rapportage parkeeronderzoek IJsselstein, kenmerk: R-0111, d.d. 11 juli 2022) is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

In het rapport is een berekening opgenomen om vast te stellen of de toenemende parkeervraag opgevangen kan worden in de openbare ruimte. Hierbij is rekening gehouden met een extra parkeervraag van vier voertuigen na de geplande ontwikkeling.

Het onderzoek is uitgevoerd op de onderstaande twee momenten. Deze onderzoeksmomenten zijn aangegeven door de gemeente IJsselstein:

- werkdagavond 5 juli 2022, 22.00 – 23.00
- werkdagavond 7 juli 2022, 22.00 – 23.00

Het onderzoeksgebied heeft een parkeercapaciteit van 80 parkeerplaatsen. Bij onderzoeksmomenten op 5 juli en 7 juli waren er in beide gevallen 52 parkeerplaatsen benut.

In onderstaande tabel is de verwachte extra parkeervraag toegevoegd aan de huidige bezetting van beide meetmomenten (aangezien op beide momenten 52 voertuigen in de openbare ruimte staan geparkeerd). Wanneer vier voertuigen extra binnen het onderzoeksgebied zullen parkeren, betekent dit een bezetting van 56 voertuigen binnen het gebied. In onderstaande tabel is deze bezetting afgezet tegen de capaciteit in het onderzoeksgebied (80 parkeerplekken).

Capaciteit totaal	80
Bezetting op beide meetmomenten	52
Toename parkeervraag voertuigen	4
Bezetting na toename	56
Parkeerdruk nieuwe situatie	70%

Bovenstaande tabel laat zien dat de verwachte parkeerdruk uit zal komen op 70%, wat betekent dat de geplande ontwikkeling geen problemen zal opleveren en dat deze extra parkeervraag opgevangen kan worden in de openbare ruimte en dat de grenswaarde van 90% niet wordt overschreden. Met het oog op de beschikbare wegcapaciteit en de bestaande intensiteiten ter plaatse van de Panoven kan gesteld worden dat er geen sprake is van een significante verkeerstoename als gevolg van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal leiden niet leiden tot verkeerstechnische problemen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond.

Dit bestemmingsplan betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de bijbehorende leges zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het planschaderisico wordt zeer beperkt geacht, eventuele aanvragen voor planschade worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan wordt op basis van het bovenstaande niet nodig geacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

- Participatie omwonenden

De initiatiefnemer heeft overleg gehad omwonenden en belanghebbenden in de directe omgeving. Hierbij is hetzelfde ontwerp besproken als ingediend bij welstandcommissie MooiSticht. Een beknopt verslag hiervan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Naar aanleiding van het overleg met de eigenaar van de oostelijk gelegen vrijstaande woning is het bouwvlak van de vier nieuwe woningen aan de Panoven 23, ten opzichte van het eerste ontwerp, met circa 70 cm verschoven naar de westzijde. Meer schuiven met het bouwvlak was niet wenselijk aangezien de toegangsweg tot de IJsselkade daarmee onnodig versmald zou worden. Hiertoe zal het oostelijk gelegen stukje grond wordt aangeboden aan de burens met de reden dat die de wens hebben de tuin verder uit te bereiden.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad van IJsselstein. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, zullen de betrokken adviesinstanties en -organen, voorafgaande aan de ter inzagelegging het ontwerpbestemmingsplan toegezonden worden.

PM zienswijzen

Vaststelling en beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Algemene methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels:

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2) bepaald.

2 Bestemmingsregels:

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

3 Algemene regels:

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel en algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels.

4 Overgangs- en slotregels:

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Specifieke bestemmingsregeling

Bestemming 'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen alsmede inritten en parkeren op eigen erf.

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn geen aan- of uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen van 1 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen.

Bestemming 'Verkeer'

Een kleine strook van het noordelijk deel van het plangebied is bestemd als 'Verkeer'. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, voet- en rijwielpaden, verblijfsvoorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt voor verkeersgeleiding en wegverlichting een maximale bouwhoogte van 5 meter. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Voorts zijn ondergeschikte voorzieningen zoals ondergeschikte voorzieningen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen toegestaan.

Er mogen maximaal vier nieuwe woningen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maximum bouwhoogte van de woning bedraagt 11,5 meter, de maximum goothoogte bedraagt 9 meter. De woningen kunnen enkel worden gerealiseerd als is aangetoond dat elke woning beschikt over ten minste één gevel waar de cumulatieve geluidbelasting lager is dan voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. aftrek ex. art. 110g Wgh). (in paragraaf 4.5 'Geluid' wordt hier nader op ingegaan).

Voor niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit geldt dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Binnen het bouwvlak dient per woning 1 parkeerplaats gerealiseerd te worden, en in stand worden gehouden.

Dubbelbestemming Waarde Archeologie

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming Waarde Archeologie'. De voor 'Waarde Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering

Het noordelijk deel van het plangebied is onderdeel van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor waterkering en de bijbehorende beschermingszone.