



Toelichting Bestemmingsplan

Eiteren 16-18

In opdracht van:	Timber Works BV , t.n.v. de heer D. van Tol
Uitgevoerd door:	W. Boera, AgROM
IMRO-code:	NL.IMRO.0353.Eiteren1618.Va01
Datum:	23 mei 2024

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	7
2.3. VISIE TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	8
HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID	11
3.1. INLEIDING	11
3.2. RIJKSBELEID	11
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	13
3.4. GEMEENTELIJK BELEID	14
HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	18
4.1 WATERPARAGRAAF	18
4.2 BODEM.....	19
4.3 FLORA EN FAUNA	22
4.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	26
4.5 GELUID	28
4.6 LUCHT.....	29
4.7 EXTERNE VEILIGHEID	31
4.8 MILIEUZONERINGEN	33
4.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	39
4.10 DUURZAAMHEID	41
4.11 VERKEER EN PARKEREN.....	42
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....	44
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	44
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	45

Bijlagen:

1. Ontwerp ontwikkeling Eiteren 14-16-18 WAS architectuur & design d.d. 18 januari 2022;
 2. Onderzoek bedrijven en milieuzonering Eiteren 18, adviesbureau Kragten, projectnummer: AGR039-0001, d.d. 17 november 2023;
 3. Quicksan Wet natuurbescherming Eiteren 16 en 18 te IJsselstein, Blom Ecologie, project: 2023-1023, d.d. 25 september 2023;
 4. Verkennend bodem- en asbestonderzoek 'Eiteren 16-18 IJsselstein' adviesbureau Hoste Milieutechniek, kenmerk: U23-0780, d.d. 5 oktober 2023.
-

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de beoogde transformatie van een bedrijfspand/voormalig graanmaalderij gelegen op het perceel Eiteren 18 te IJsselstein naar drie woningen. Het betreft één grondgebonden woning en twee appartementen. Het voormalig aanpandige silogebouw heeft industriële waarde voor de gemeente IJsselstein aan de rand van de Hollandse IJssel. Gezien de slechte bouwkundige staat zal het silogebouw (deels) worden geherstructureerd. Gezien de beoogde woonfunctie dient de milieucategorie van het silogebouw alsmede het naastgelegen (reeds vergunde) pand aan de Eiteren 16 verlaagd te worden van milieucategorie 3.2 naar milieucategorie 1. Al deze gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan 'Binnenstad IJsselstein'. Door de initiatiefnemer is op 6 maart 2020 en 18 januari 2022 een aanvraag formeel vooroverleg ingediend bij de gemeente IJsselstein. In een gemeentelijke reactie op het vooroverleg (zaaknummer: 49483, referentie d.d. 27 oktober 2022) is een positief principebesluit genomen. 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.

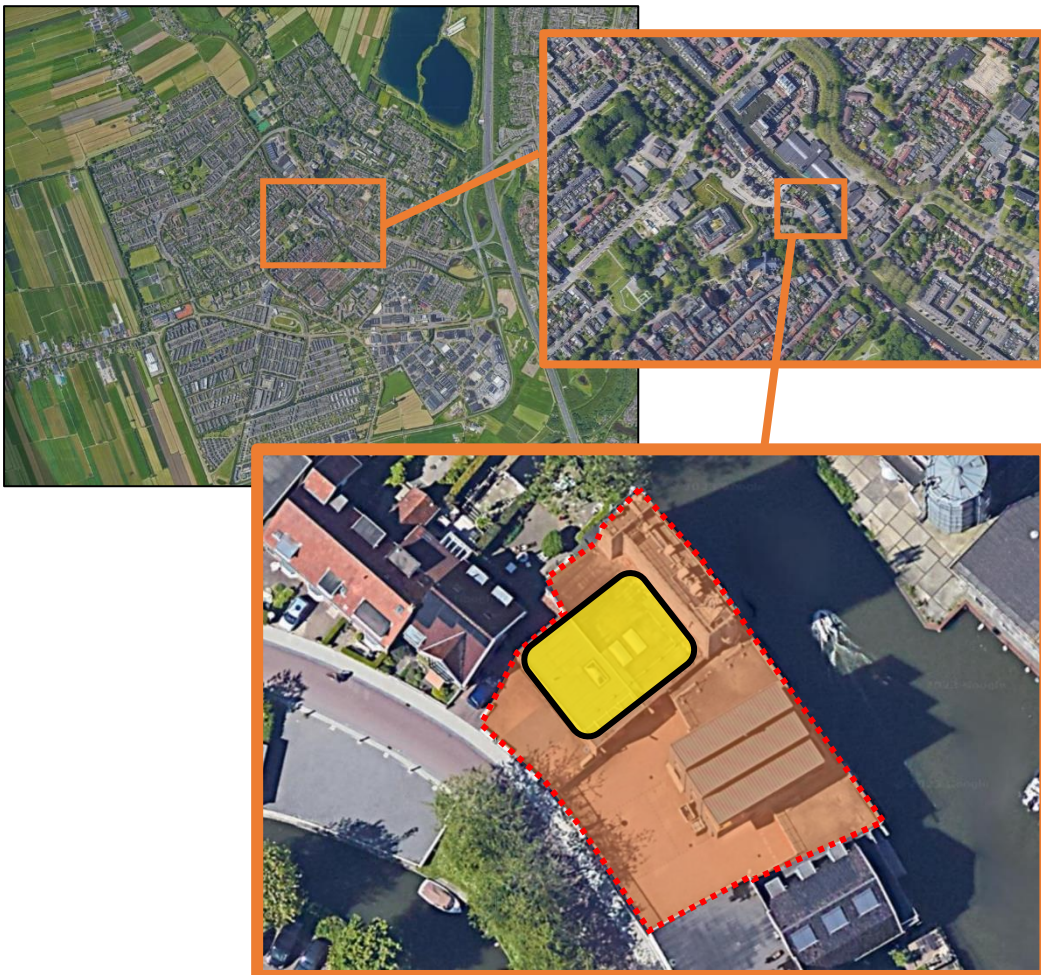


Afbeelding: aanzicht op het perceel Eiteren 18 te IJsselstein. Het voormalig silogebouw (grijs) is gelegen aan de achterzijde van het bestaande bedrijfsgebouw/voormalige graanmaalderij.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied aan de Eiteren 18 is kadastraal bekend bij de gemeente IJsselstein onder sectie E nummers 3159 en 3158. De kadastrale gegevens voor Eiteren 16 betreft sectie E nummers 3279 en 3280. Het projectgebied grenst aan de oostzijde direct aan de Hollandse IJssel. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de (fiets)straat Eiteren. Het woonperceel Eiteren 20 is gelegen ten noorden van het projectgebied. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door een woning en aan de achterzijde een bedrijf (milieucategorie 1).

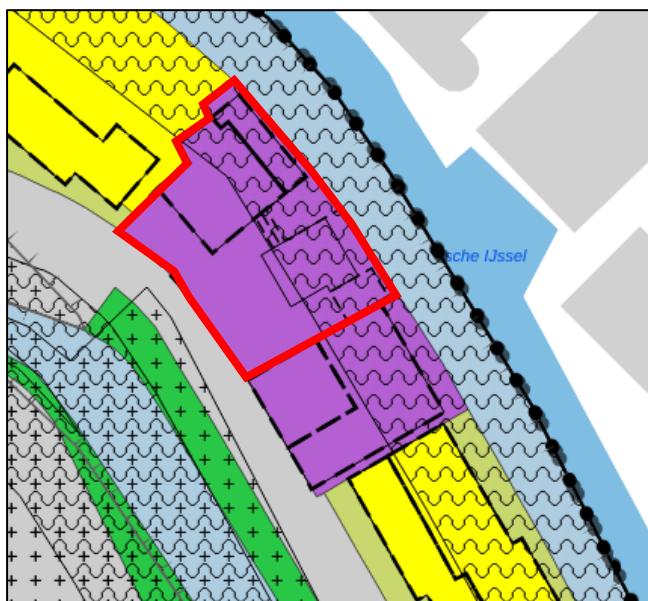
Op de onderstaande afbeelding linksboven is de ligging van het projectgebied in IJsselstein aangegeven. Rechtsboven ligging projectgebied in de directe omgeving. Op de afbeelding rechtsonder is de globale ligging van het projectgebied aangegeven. De positionering van de beoogde woonfunctie is globaal bij benadering aangegeven in het geel.



1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan de Eiteren 16- 18 geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente IJsselstein vastgesteld op 4 juli 2013.

Voor het projectgebied aan de Eiteren 16- 18 geldt conform het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' (artikel 3). Tevens geldt langs het tracé van de Hollandse IJssel de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' (artikel 18). Voor het hele plangebied is de gebiedsaanduiding 'archeologisch waardevol gebied 1' van toepassing



Afbeelding: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Binnenstad' ter plaatse van het plangebied aan de Eiteren 16-18 te IJsselstein..

Bedrijf (artikel 3)

Gronden met de bestemming 'Bedrijf' mogen ter plaatse van het projectgebied gebruikt worden voor bedrijven tot milieucategorie 3.2. 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.

Binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf' zijn diverse bouwvlakken aangeduid. Ter plaatse van de beoogde woningen geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter. De hoogte van het voormalig silogebouw/graanmaalderij is gemaximeerd op 20 meter.

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. Binnen deze zone is het verboden werken of werkzaamheden uit te voeren zonder schriftelijke goedkeuring van de beheerder van de waterkering.

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 de huidige bedrijfsbestemming wordt getransformeerd naar wonen, kan niet worden mogelijk gemaakt op basis van het vigerende bestemmingsplan. De gewenste ontwikkeling is qua functiegebruik in strijd met de vigerende bedrijfsbestemming. Om de beoogde transformatie toe 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 is gelegen ten noorden van 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. Recentelijk is het woningbouwproject 'Oranje Nassaukades' bestaande uit drie deelgebieden, Zomerweg, Eiteren en Gemeentewerf tot ontwikkeling gekomen.

Langs het tracé van de Eiteren domineert de woningfunctie, waarbij de woningen grotendeels bestaan uit 1 a 2 bouwlagen met kapconstructie. Aan de oostzijde van het plangebied, aan de overzijde van de Hollandse IJssel, is een meubelfabriek aanwezig. De Eiteren betreft, ter hoogte van het projectgebied, een doodlopende fietsstraat met een maximum snelheid van 30 km/uur. Op de onderstaande foto's is de inrichting van de Eiteren weergegeven.



Afbeeldingen: inrichting Eiteren als fietsstraat in de omgeving van het projectgebied.

Ten oosten van het projectgebied aan de Eiteren 16-18 is, aan de overzijde van de Hollandse IJssel, een meubelfabriek aanwezig.



Afbeelding: meubelfabriek aan de overzijde van de Hollandse IJssel

De bebouwing ter plaatse van het perceel aan de Eiteren 14, gelegen ten zuiden van het plangebied, is reeds vergund en tot ontwikkeling gekomen. Op de onderstaande afbeelding is de huidige (links) en de oude situatie (rechts) te zien.



Afbeelding: perceel Eiteren 14 (nieuw en oud)

2.2. Bestaande situatie plangebied

Op onderstaande afbeeldingen is het plangebied aan de Eiteren 16-18 weergegeven. Foto 1 geeft zicht op het aangrenzende noordelijke woonlint. Het bestaande bedrijfspand/voormalig graanmaalderij waar de drie nieuwe woningen zijn voorzien is te zien op foto 2. Het voormalig silogebouw (grijs) is gelegen aan de achterzijde van het bestaande bedrijfsgebouw/voormalig graanmaalderij. Op foto 3 is een parkeerstrook aan de overzijde van het projectgebied te zien. Deze parkeerstrook is in eigendom van initiatiefnemer. Het reeds vergunde bedrijfspand ter plaatse van het perceel Eiteren 16 is aangegeven op foto 4.

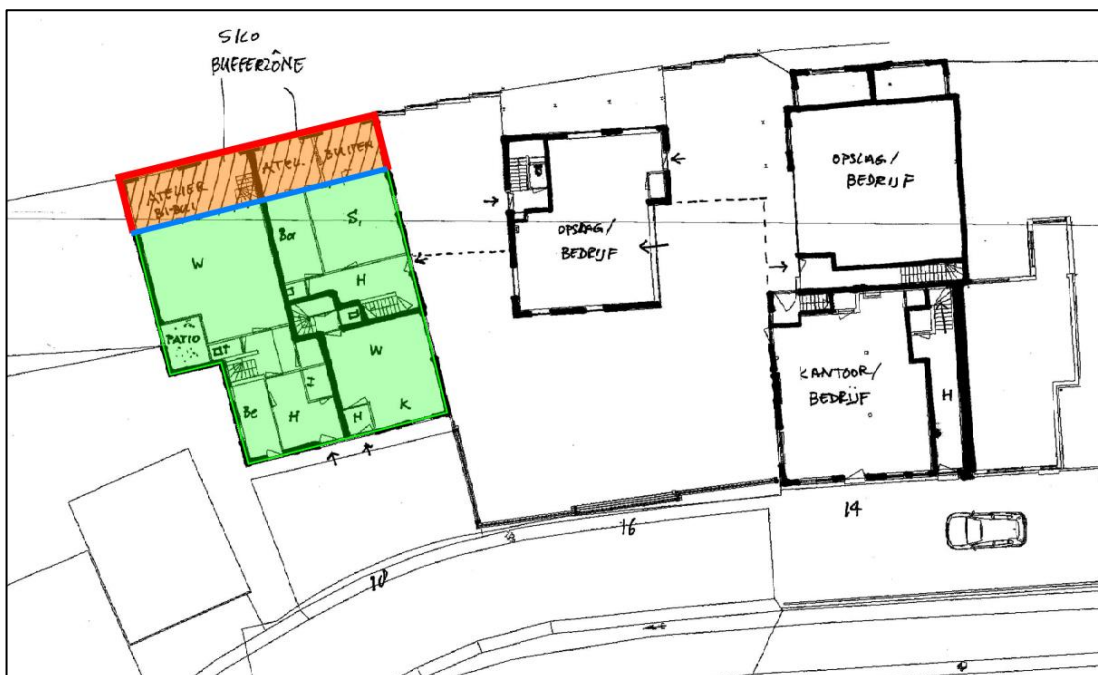


2.3. Visie toekomstige situatie

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de beoogde transformatie van een bedrijfspand/voormalig graanmaalderij gelegen op het perceel Eiteren 18 te IJsselstein naar drie woningen. Het voormalig aanpandige silogebouw heeft industriële waarde voor de gemeente IJsselstein aan de rand van de Hollandse IJssel. Gezien de beoogde woonfunctie dient de milieucategorie van het silogebouw alsmede het naastgelegen (reeds vergunde) pand aan de Eiteren 16 verlaagd worden van milieucategorie 3.2 naar milieucategorie 1.

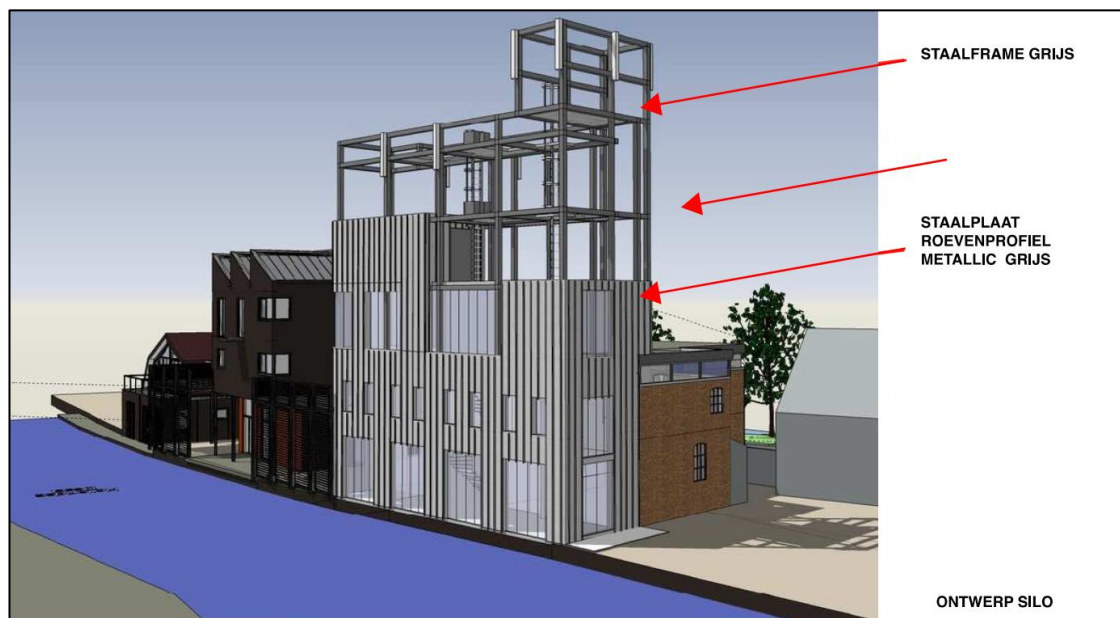
Door WAS architectuur & design is voor de gehele ontwikkeling van de Eiteren 14-16-18 een ontwerp gemaakt. Dit ontwerp (d.d. 18 januari 2022) is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Op de onderstaande afbeelding is een situatietekening weergegeven. Het voormalig aanpandige silogebouw is aangegeven in het rood en de nieuwe woningen/voormalig graanmaalderij in het groen. De woonfunctie zal voorzien in één grondgeboden woning en twee appartementen.



De bedrijfsbestemming van de silo zal verlaagd worden naar milieucategorie 1 zodat deze als buffer/geluidswal fungeert tussen de meubelfabriek en het woongedeelte. De silo is in de huidige situatie in slechte bouwkundige staat en zal worden herstructureerd. Het is de laatste overgebleven silo van IJsselstein waarbij het bewaren van met name de contour van belang is. De silo zal aan drie zijden uitgevoerd worden met een geluidarme gevel ten opzichten van de meubelfabriek aan de overzijde van de Hollandse IJssel. Voorts zal een inpandige afscheiding geplaatst worden tussen de silo en het woongedeelte als extra wering tussen de meubelfabriek en de woonfunctie.

Op de onderstaande afbeelding is het ontwerp van de silo, gezien vanaf de Hollandse IJssel, weergegeven.



Afbeelding: ontwerp silogebouw, gezien vanaf de Hollandse IJssel.

De bestaande bedrijfsbebouwing aan de Eiteren 18 bestaat uit twee verdiepingen. Het dak zal in de toekomstige situatie worden opgehoogd. In dit deel zijn één grondgeboden woning en twee appartementen voorzien. Parkeren is voorzien op eigen terrein. Hier kan eveneens de parkeerstrook aan de overzijde van het projectgebied voor worden benut.



Afbeelding: ontwerp woongebouw, gezien vanaf de Eiteren.

Door de voorliggende ontwikkeling worden waardevolle elementen behouden en blijft de bebouwing als ensemble als geheel herkenbaar. De commissie voor ruimtelijke kwaliteit heeft tijdens de vergadering van d.d. 29 juni 2022 het gewijzigde ontwerp van het bouwplan in principe akkoord afgegeven

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)

Het Rijk geeft met de Nationale Omgevingsvisie een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI wordt ingegaan op urgente opgaven die op verschillende schaalniveaus spelen. Het uitgangspunt in de aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Belangrijke opgaven in het NOVI zijn onder andere klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Er zijn vier nationale belangen waar het Rijk op wil sturen en richting geven:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkelingen van het land.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om waar mogelijk combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er echter scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. In de NOVI worden daartoe drie afwegingsprincipes toegepast:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Uitvoering

Aan de NOVI is een uitvoeringsagenda gekoppeld. Daarin wordt niet alleen inzichtelijk gemaakt welke inzet Rijk en regio nu al plegen, maar ook welke (gezamenlijke) acties de NOVI daaraan toevoegt. Daarbij zijn de kansen en risico's uit de plan MER betrokken. De bedoeling is daarbij dat de NOVI zich aan nieuwe ontwikkelingen kan aanpassen, in een permanent en cyclisch proces.

Conclusie

Middels het bestemmingsplan wordt het toekomstbestendig gebruik van het plangebied geborgd. Voorts wordt de milieucategorie van de aanwezige bedrijven verlaagd van categorie 3.2 naar categorie 1. Het initiatief sluit aan bij het streven van het Rijk om steden en regio's op een duurzame wijze te versterken.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. 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 Rijkswaardwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

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

Nationaal Waterprogramma

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -waardwegen. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast.

In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van

- Klimaatadaptatie
- Waterveiligheid
- zoetwater en waterverdeling
- waterkwaliteit en natuur
- scheepvaart en
- de functies van de rijkswateren.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met het bepaalde in het waterprogramma. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het projectgebied.

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). Met de ladder, welke per 1 juli 2017 gewijzigd en vereenvoudigd is, worden -met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden gesteld aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

In de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden aangetoond dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

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

Gezien uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 5 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:743, r.o. 11.2.4, ABRvS 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2331 r.o. 6.2 en ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4648 r.o. 16.3, ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.) kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien er minder dan 11 woningen toegestaan worden. Dit bestemmingsplan voorziet in de transformatie van een bedrijfspand/voormalig graanmaalterij gelegen op het perceel Eiteren 18 te IJsselstein naar drie woningen. Het aanpandige voormalige silogebouw zal tezamen met het bedrijfspand aan de Eiteren 16 verlaagd worden van milieucategorie 3.2 naar milieucategorie 1. Hiermee wordt er voorzien in een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte. Door de verlaging van de milieucategorie ondervinden de omliggende woningen minder overlast door toegestane bedrijfsactiviteiten.

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 transformatie van een bedrijfspand/voormalig graanmaaldierij gelegen op het perceel Eiteren 18 te IJsselstein naar drie woningen. Het aanpandige voormalige silogebouw zal tezamen met het bedrijfspand aan de Eiteren 16 verlaagd worden van milieucategorie 3.2 naar milieucategorie 1. Hiermee wordt er voorzien in een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte. Door de verlaging van de milieucategorie ondervinden de omliggende woningen minder overlast door toegestane bedrijfsactiviteiten.

Middels de herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel vergroot. 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 transformatie van een bedrijfspand/voormalig graanmaalterij gelegen op het perceel Eiteren 18 te IJsselstein naar drie woningen. Het aanpandige voormalige silogebouw zal tezamen met het bedrijfspand aan de Eiteren 16 verlaagd worden van milieucategorie 3.2 naar milieucategorie 1. Door de verlaging van de milieucategorie ondervinden de omliggende woningen minder overlast door toegestane bedrijfsactiviteiten. Middels de herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel vergroot, wordt cultuurhistorisch erfgoed behouden en wordt er aangesloten op de woningbehoefte binnen de gemeente IJsselstein. Hiertoe is de beoogde ontwikkeling 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 transformatie van een bedrijfspand/voormalig graanmaalterij gelegen op het perceel Eiteren 18 te IJsselstein naar drie woningen. Het aanpandige voormalige silogebouw zal tezamen met het bedrijfspand aan de Eiteren 16 verlaagd worden van milieucategorie 3.2 naar milieucategorie 1. Door de verlaging van de milieucategorie ondervinden de omliggende woningen minder overlast door toegestane bedrijfsactiviteiten. Middels de herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel vergroot, wordt cultuurhistorisch erfgoed behouden en wordt er aangesloten op de woningbehoefte binnen de gemeente IJsselstein. Hiertoe is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de omgevingsvisie IJsselstein. 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

Middels de herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied wordt door de toevoeging van de drie woningen kwalitatief aangesloten op de woonvisie van de van de gemeente IJsselstein. Door de verlaging van de milieucategorie ondervinden de omliggende woningen minder overlast door toegestane bedrijfsactiviteiten. 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. 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

Door de voorliggende ontwikkeling worden waardevolle elementen behouden en blijft de bebouwing als ensemble als geheel herkenbaar. De commissie voor ruimtelijke kwaliteit heeft tijdens de vergadering van d.d. 29 juni 2022 voor het gewijzigde ontwerp van het bouwplan in principe akkoord afgegeven.

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 hoofdambitie:

- 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

Algemeen

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.

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

Op 22 december 2021 heeft het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden het waterbeheerprogramma 2022 - 2027 'Stroomopwaarts samen voor de toekomst' vastgesteld. In het waterbeheerplan heeft het hoogheemraadschap haar ambities en langetermijnvisie vastgelegd. Het waterschap werkt aan bescherming tegen overstromingen, schoon en voldoende oppervlaktewater en zuivering van afvalwater. Het hoogheemraadschap wil bij de start van ruimtelijke ontwikkelingen water een meer sturende rol geven voor een toekomstbestendige leefomgeving. Het projectgebied aan de Eiteren 16 -18 is op basis van het waterbeheerprogramma onderdeel van het 'Stedelijk middengebied'.

Het stedelijk middengebied met de steden Utrecht, Nieuwegein, Houten (net in het Kromme Rijngebied) en IJsselstein (net in het veenweidegebied) is een dynamisch gebied. De komende decennia komen hier veel ontwikkelingen en opgaven samen. Juist hier zal een stevige groei plaatsvinden in inwoners, mobiliteit en werkgelegenheid. De strategie voor de verstedelijking is primair binnenstedelijk.

- 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 geheel verhard is wordt in de toekomstige situatie de aanwezige verharding niet vergroot dat er sprake is van watercompensatie. Er is in de toekomstige situatie geen sprake van een toename aan verharding.

- *Waterkering*

Het oostelijk deel van het projectgebied 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.

Gemeentelijk water- en rioleringsplan 2019 - 2023

Het gemeentelijk water en rioleringsplan (GRP) 2019 - 2023 is in maart 2020 vastgesteld door de gemeenteraad van IJsselstein. In het GRP wordt de rioleringszorg beschreven. De rioleringszorg gaat over de omgang met stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Het gaat niet alleen om ondergrondse riolen, maar ook om de daken en straten waar water valt, de vijvers en sloten waar het naartoe stroomt en het grondwater dat onder het maaiveld aanwezig is. In dit GRP is onder andere extra aandacht voor klimaatadaptatie.

Om voor te bereiden op klimaatverandering gaat IJsselstein meer ruimte maken voor water. Het infiltreren van hemelwater in de bodem heeft daarbij de voorkeur. Door de hoge grondwaterstanden is dat bijna nergens mogelijk. Het alternatief is om zoveel mogelijk water vast te houden en vertraagd af te voeren. Als er veel water wordt afgevoerd stijgen de waterstanden in de oppervlaktewateren. Aanpassingen moeten dan ook goed op elkaar worden afgestemd. Hier wordt samen met het hoogheemraadschap aan gewerkt.

- *Hemelwater- en riool afvoer*

De woning zal worden aangesloten op de bestaande riolering. Het gebruik van uitlopende materialen wordt voorkomen. Het hemelwater wordt net als in de huidige situatie aangesloten op het riool. Hierin zal niks veranderen. Als er een gescheiden systeem aanwezig is in de straat, zal deze weer/nu gescheiden aangebracht worden, (vuilwater en schoonwater).

Conclusie

De beoogde transformatie heeft geen nadelige invloed op de waterhuishouding in de omgeving en is daarmee in relatie tot het aspect water uitvoerbaar. 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

Dit bestemmingsplan voorziet in de transformatie van een bedrijfspand/voormalig graanmaalterij gelegen op het perceel Eiteren 18 te IJsselstein naar drie woningen. Het aanpandige voormalige silogebouw zal tezamen met het bedrijfspand aan de Eiteren 16 verlaagd worden van milieucategorie 3.2 naar milieucategorie 1.

Gezien de beoogde ontwikkeling is door adviesbureau Hoste Milieutechniek het verkennend bodem- en asbestonderzoek 'Eiteren 16-18 IJsselstein' uitgevoerd. Dit onderzoek (kenmerk: U23-0780, d.d. 5 oktober 2023) is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Men is voornemens om de bebouwing aan Eiteren 18(bestaande bedrijfspand/voormalig graanmaalterij) te renoveren en de bestemming te wijzigen naar 'wonen'. De silo gaat gesloopt worden waarbij de funderingen en betonnen vloer intact blijven. Er zal geen werk in de grond plaatsvinden. De bebouwing aan Eiteren 16 en het buitenterrein worden niet gewijzigd. Op dit terrein is men voornemens de bestaande bedrijfsbestemming te verlagen naar milieucategorie 1.

Onderzoeksopzet verkennend NEN-5740

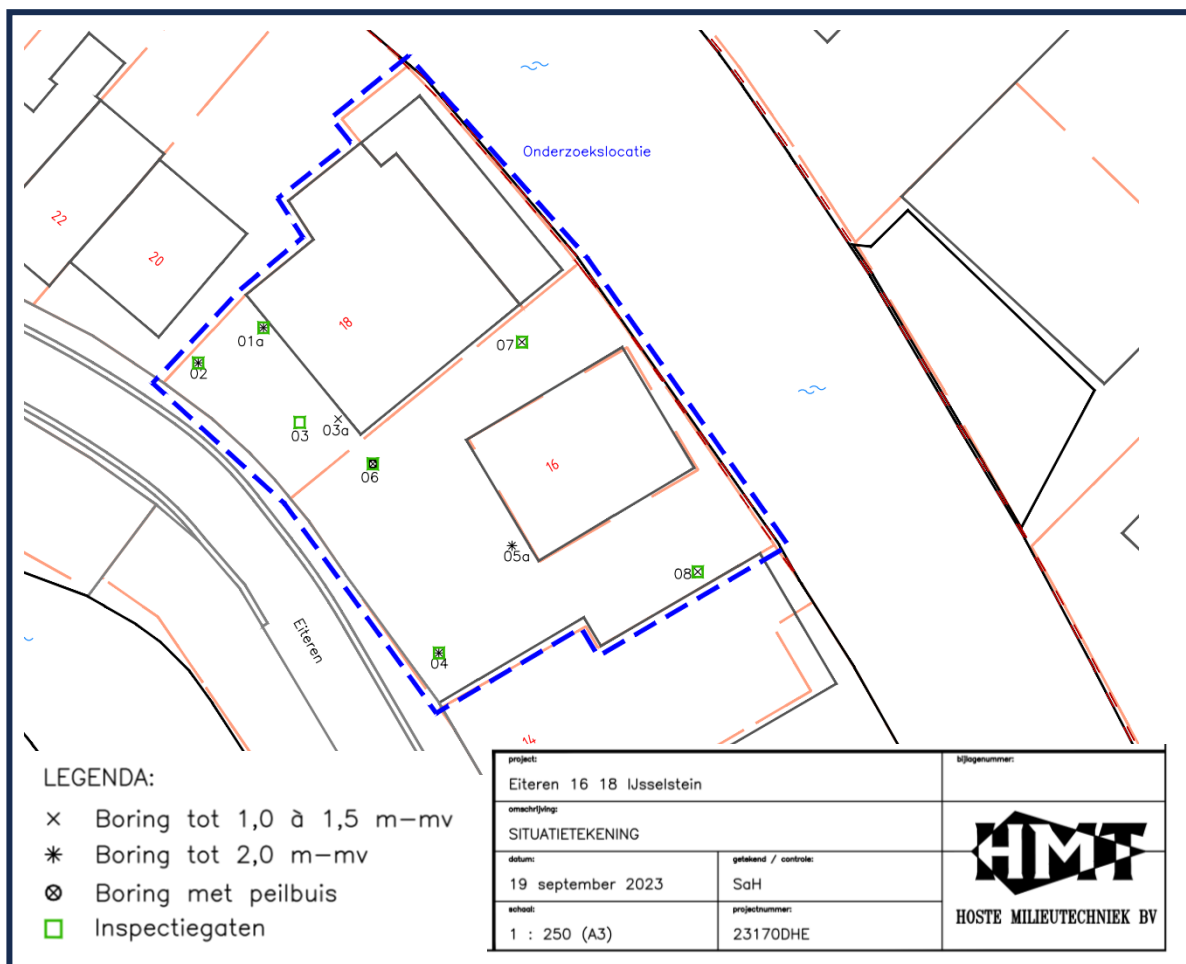
Het milieuhygiënisch bodemonderzoek is onderzocht conform de NEN 5740 waarbij uitgegaan wordt van de strategie "verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming uitgaande van een niet-lijnvormige locatie" en een te onderzoeken oppervlakte van 500 tot 1.000 m² (VED-HE-NL, paragraaf 5.6) met betrekking tot de bovengrond. De ondergrond en het grondwater zijn vooralsnog onverdacht op het voorkomen van verontreiniging.

Onderzoeksopzet verkennend asbestonderzoek NEN-5707

De opzet van het verkennend bodemonderzoek asbest is gebaseerd op de NEN 5707 waarbij wordt uitgegaan van een diffuus belaste locatie met een heterogeen verdeelde asbest-verontreiniging op schaal van de monsterneming (paragraaf 6.4.5) voor het gehele buitenterrein van de locatie.

Het veldwerk is uitgevoerd op 11 en 12 september 2023. In totaal zijn acht boringen (nummer 01 t/m 08) verricht waarvan één boring (nummer 06) is afgewerkt als peilbuis.

Op onderstaande afbeelding is de situatietekening van de onderzoeklocatie weergegeven.



Afbeelding: situatietekening onderzoeklocatie.

Waarnemingen en resultaten

Tijdens het verrichten van de boringen is gebleken dat grond bestaat uit zand tot ongeveer 0,5 m-mv (plaatselijk 0,95 m-mv) gevolgd door klei tot de maximale boordiepte van 3,2 m-mv. Een aantal boringen zijn gestaakt op puin/repac en herplaatst. Over het algemeen zijn op de gehele locatie puinbijmengingen in de zandige bovengrond en puinlagen aangetroffen. Ter plaatse van de voormalige olieopslag tegen de gevel (Eiteren 18) en ter plaatse van het voormalige tankbed (Eiteren 16) zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op een bodemverontreiniging met oliegerelateerde producten. Op het maaiveld en/of in de opgeboorde bodem zijn behalve de bijmengingen van puin geen mogelijk asbestverdachte materialen aangetroffen. De zandige bovengrond en kleiige ondergrond met en zonder bijmengingen zijn overwegend niet tot maximaal licht verontreinigd. Plaatselijk bij boring 05a is een sterke verontreiniging met PAK aangetoond in de zandige grond (0,45 tot 0,75 m-mv) met bijmengingen van repac, baksteen en puin. In de puinhoudende grond en de puinlagen is geen asbest aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Interpretatie en aanbeveling:

Voor het perceel Eiteren 18 (voorgenomen bestemmingswijziging naar wonen en renovatie van bebouwing) zijn maximaal lichte verontreinigingen in de onderzochte bodem aangetoond.

Voor het perceel Eiteren 16 (in huidige bedrijfsbestemming zijn bedrijven tot milieucategorie 3.2 toegestaan, het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van bedrijven tot milieucategorie 1) is plaatselijk bij boring 05a een sterke verontreiniging met PAK aangetoond in de zandige grond met bijmengingen van repac, baksteen en puin. In de omliggende boringen 04, 06, 07, 08 is in een vergelijkbare grondlaag ten hoogste een lichte verontreiniging met PAK aangetoond. In omliggende boring 04 is geen bodemlaag aangetroffen op de corresponderende diepte. Tevens is de bebouwing ter hoogte van Eiteren 16 volledig gefundeerd tot minimaal 80 cm-mv.

De overige onderzochte bodem op dit perceel is niet tot maximaal licht verontreinigd. In de diverse eerder op locatie uitgevoerde bodemonderzoeken zijn er in de bovengrond geen sterke verhogingen met PAK aangetoond op het perceel van Eiteren 16. Er is zeer vermoedelijk sprake van een puntbronverontreiniging ter hoogte van boring 05a.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat voor zowel Eiteren 16 als 18 geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingswijzigingen en bovengrondse renovatie aan de bebouwing voor Eiteren 18. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen wordt niet nodig geacht.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect bodem.

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 transformatie van een bedrijfspand/voormalig graanmaaldierij gelegen op het perceel Eiteren 18 te IJsselstein naar drie woningen. Het aanpandige voormalige silogebouw zal tezamen met het bedrijfspand aan de Eiteren 16 verlaagd worden van milieucategorie 3.2 naar milieucategorie 1.

De genoemde ontwikkelingen kunnen leiden tot nadelige effecten op flora en fauna. Daartoe is door onderzoeksbureau Blom Ecologie de 'Quickscan Wet natuurbescherming Eiteren 16 en 18 te IJsselstein' uitgevoerd. Dit onderzoek (Project: 2023-1023, d.d. 25 september 2023) 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 en welke negatieve effecten kunnen optreden als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van provinciaal aangewezen beschermde gebieden?
- Leidt de beoogde ruimtelijke ingreep tot kap van houtopstanden zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming?
- Dienen er vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming en/of provinciaal aangewezen beschermde gebieden 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 11 september 2023.

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.

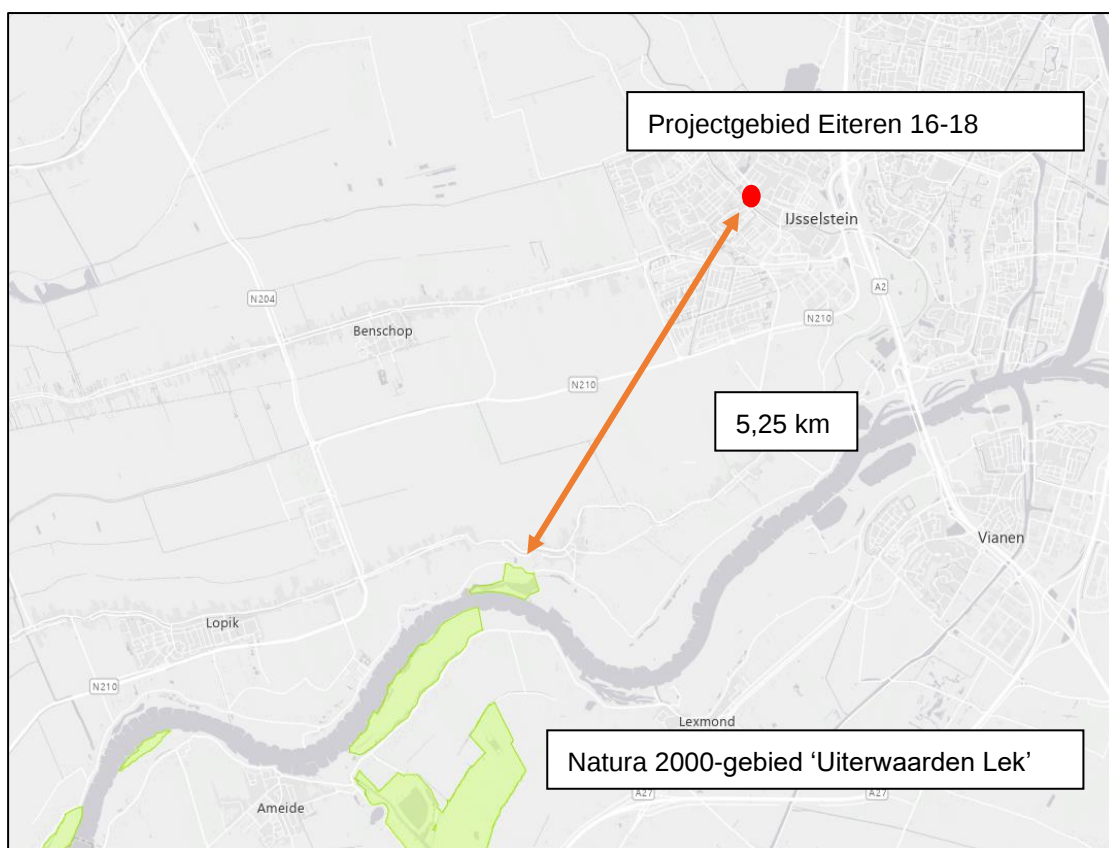
Op de planlocatie zijn geen bomen aanwezig. De te renoveren bebouwing is nauwkeurig geïnspecteerd op de aan- dan wel afwezigheid van potentiële verblijfplaatsen en geschikte invliegopeningen. Zowel de graanmaaldierij als de het silogebouw zijn opgebouwd uit steens

muren zonder spouw en met een plat bitumen dak zonder dakruimte. De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart - 15 juli).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. 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. Op basis van de afstand tot Natura 2000 gebied, namelijk meer dan 5 kilometer, en de beperkte aard en omvang van de aanvraag is voldoende aannemelijk dat geen stikstofdepositie zal optreden. Het uitvoeren van een AERIUS-berekening wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Mocht er tijdens de zienswijze periode een inhoudelijke reactie m.b.t. stikstof worden ingediend kan er alsnog een AERIUS-berekening worden uitgevoerd.



Afbeelding: projectgebied in relatie tot het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek'.

Houtopstanden

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

Uitvoerbaarheid

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Derhalve wordt het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

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.
- 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 renovatiewerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Conclusie

Met inachtneming van bovengenoemde (algemene) maatregelen is het bestemmingsplan 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 rijksbeschermde gebouwde 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

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad' geldt ter plaatse van het plangebied de gebiedsaanduiding 'archeologisch waardevol gebied 1'. Deze gronden zijn tevens bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings-)waarden.

Voorliggend initiatief betreft de transformatie van een bedrijfspand/voormalig graanmaalderij gelegen op het perceel Eiteren 18 te IJsselstein naar drie woningen. Het aanpandige voormalige silogebouw zal tezamen met het bedrijfspand aan de Eiteren 16 verlaagd worden van milieucategorie 3.2 naar milieucategorie 1. Het initiatief gaat niet uit van bodemroerende werkzaamheden. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. De gebiedsaanduiding 'archeologisch waardevol gebied 1' is conform het vigerende bestemmingsplan opgenomen in de planregels en verbeelding.

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 komen ervoor in de plaats. Ook zijn er de laatste jaren woningen (appartementen) in de zone rond de Hollandse IJssel tot ontwikkeling gekomen.

Middels voorliggend initiatief wordt het voormalig aanpandige silogebouw, met een industriële waarde voor de gemeente IJsselstein behouden. In afstemming met de stedenbouwkundige van de gemeente wordt het oorspronkelijke bebouwingsensemble grotendeels behouden. Hiermee blijft het ensemble als geheel herkenbaar en wordt bijgedragen aan de cultuurhistorische identiteit van de IJsselzone.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect cultuurhistorie en archeologie.

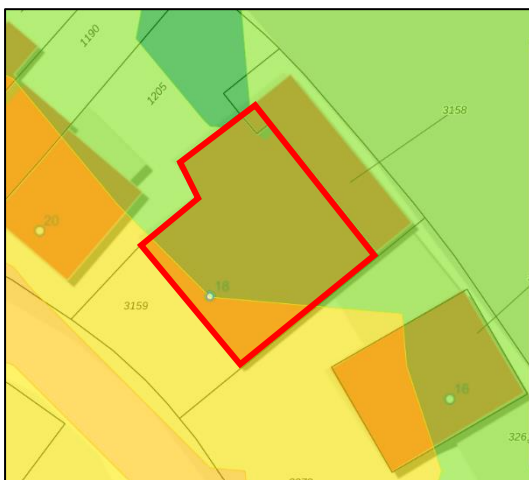
4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï 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 in de transformatie van een bedrijfspand/voormalig graanmaalderij gelegen op het perceel Eiteren 18 te IJsselstein naar drie woningen.

De Eiteren betreft, ter hoogte van het projectgebied, een doodlopende fietsstraat met een maximum snelheid van 30 km/uur. In het kader van goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de beschikbare informatie ten behoeve van de geluidsbelasting ter plaatse van het projectgebied. Op basis van de geluidskarten van het Geoportaal van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) geldt ter plaatse van de beoogde drie woningen een geluidsbelasting van grotendeels 43-48 dB (groen onderstaande afbeelding, bron ODRU dec. 2016). Deze geluidskart is echter een opname voordat de Eiteren is heringericht naar een fietsstraat. De geluidsbelasting in de huidige situatie is echter lager. Aangezien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB grotendeels niet wordt overschreden ter plaatse van de woonfunctie en de Eiteren in de huidige situatie een fietsstaat betreft wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.



Afbeelding: uitsnede Geoportaal ter plaatse van het projectgebied. De beoogde woonfunctie is rood omkaderd (bron ODRU dec. 2016)

Een onderzoek naar de interne geluidwering zal worden uitgevoerd bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. De woningen zullen niet worden voorzien van een lucht-water warmtepomp met buitenunit. In paragraaf 4.8 milieuzoneringen wordt ingegaan op het uitgevoerde onderzoek bedrijven en milieuzonering in het kader van industrielawaaï.

Conclusie

Het initiatief wordt in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar geacht.

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 omdat 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 m² 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 transformatie van een bedrijfspand/voormalig graanmaalterij gelegen op het perceel Eiteren 18 te IJsselstein naar drie woningen. Het aanpandige voormalige silogebouw zal tezamen met het bedrijfspand aan de Eiteren 16 verlaagd worden van milieucategorie 3.2 naar milieucategorie 1.

Het toekomstige gebruik 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 Geoportaal van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU).

Tabel concentratie NO₂

Soort norm	Jaar	Concentratie µg/m ³ Projectgebied Eiteren 16 - 18
Jaargemiddelde	2018	20-22
Jaargemiddelde	2030	12-14

Tabel concentratie PM₁₀

Soort norm	Jaar	Concentratie $\mu\text{g}/\text{m}^3$ Projectgebied Eiteren 16 - 18
Jaargemiddelde	2018	20-21
Jaargemiddelde	2030	17-18

Tabel concentratie PM_{2,5}

Soort norm	Jaar	Concentratie $\mu\text{g}/\text{m}^3$ Projectgebied Eiteren 16 - 18
Jaargemiddelde	2018	12,5-13
Jaargemiddelde	2030	10,5-11

Tabel concentratie EC

Soort norm	Jaar	Concentratie $\mu\text{g}/\text{m}^3$ Projectgebied Eiteren 16 - 18
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 verlaagd 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, 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 transformatie van een bedrijfspand/voormalig graanmaalterij gelegen op het perceel Eiteren 18 te IJsselstein naar drie woningen. Het aanpandige voormalige silogebouw zal tezamen met het bedrijfspand aan de Eiteren 16 verlaagd worden van milieucategorie 3.2 naar milieucategorie 1.

Raadpleging van de risicokaart leert dat de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen vormt voor het aspect externe veiligheid. In de nabije omgeving van het projectgebied zijn geen risicobronnen aanwezig.

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 milieuzonerings, 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.

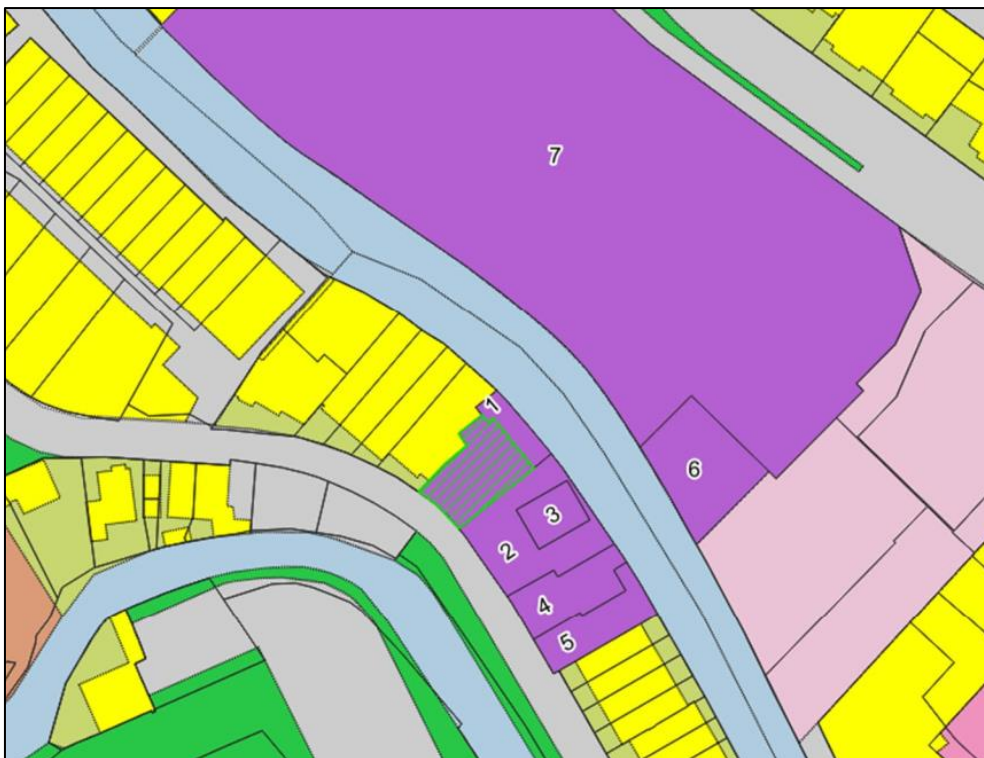
De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven 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

Dit bestemmingsplan voorziet in de transformatie van een bedrijfspand/voormalig graanmaalterij gelegen op het perceel Eiteren 18 te IJsselstein naar drie woningen. Het aanpandige voormalige silogebouw zal tezamen met het bedrijfspand aan de Eiteren 16 verlaagd worden van milieucategorie 3.2 naar milieucategorie 1.

Ten behoeven van voorliggend bestemmingsplan is door adviesbureau Kragten het onderzoek 'Bedrijven en milieuzonering Eiteren 18 te IJsselstein' uitgevoerd. Dit onderzoek (projectnummer: AGR039-0001, d.d. 17 november 2023) is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Op basis van het ROM integraal advies van de ODRU (d.d. 8 november 2023, kenmerk Z-2023-109946 / D2023-00075570) is het onderzoek aangepast.

Op onderstaande afbeelding zijn de bedrijfsbestemmingen in de directe omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding: Ligging plangebied en in de omgeving aanwezige (bedrijfs-)bestemmingen (bron:

1, 2 en 3: Deze percelen zijn binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Binnenstad' (vastgesteld 4 juli 2013) bestemd als bedrijf met functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2". Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling zal deze bestemming verlaagd worden naar milieucategorie 1. In gemengd gebied geldt een richtafstand van 0 meter voor milieucategorie 1.

4 en 5: Deze percelen zijn binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Binnenstad' bestemd als bedrijf zonder functieaanduiding. Deze percelen zijn bestemd voor bedrijven met ten hoogste milieucategorie 2. In gemengd gebied geldt een richtafstand van 10 meter voor milieucategorie 2.

6 en 7: Betreft het perceel van meubelfabriek Schilte. Deze percelen zijn binnen het vigerende bestemmingsplan 'Noordoost' (vastgesteld 8 mei 2013) bestemd als bedrijf met functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1". In gemengd gebied geldt een richtafstand van 30 meter voor milieucategorie 3.1. Onderstaande afbeelding geeft de richtafstanden behorende bij de meest nabij gelegen bestemmingen en functies.



Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat de richtafstanden van de percelen met de bestemming 'bedrijf' reiken tot over het plangebied van de nieuwe woonfunctie (oranje/groen). De realisatie van de beoogde woningen legt hiermee mogelijk beperkingen op aan de bestaande

bedrijvigheden op perceel 6 en 7. Beide percelen zijn in eigendom van het Schilte b.v. en moeten nader beschouwd worden. Dit geldt eveneens voor het perceel Eiteren 16.

Nadere beschouwing Eiteren 16

De mogelijke activiteiten op het ten zuiden van Eiteren 18 gelegen perceel (Eiteren 16) zouden echter tot hinder ter plaatse van het plangebied kunnen leiden. Dit perceel is in voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'bedrijf tot en met milieucategorie 1'. De enige akoestisch relevante activiteit op dit perceel betreft het rijden met een personenauto. In de gevel van het plangebied richting dit perceel zullen echter geen noodzakelijk te openen delen aanwezig zijn, waardoor deze gevel als geluiddoof wordt aangemerkt. Inpandig zal ter plaatse van het plangebied daarmee geen sprake zijn van relevante geluidniveaus, waardoor evenzeer een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt geborgd.

Nadere beschouwing Schilte b.v.

Aangezien de richtafstand van 30 meter het gebied overlapt is niet zondermeer sprake van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij dient wel de kanttekening gemaakt te worden dat de planologische rechten van het bedrijf reeds beperkt zijn door reeds aanwezige omliggende gevoelige bestemming, zijnde woningen.

In het onderstaande is een nadere beschouwing opgenomen van de verschillende milieuaspecten.

- Geur en stof

Geuremissie en stofemissie kunnen ontstaan als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten. Ten aanzien van geurhinder en stofhinder is in afdeling 2.1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer een zorgplicht opgenomen ter voorkoming dan wel voor zover dat niet mogelijk is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en stofhinder. Daarnaast is ter voorkoming van geurhinder in de omgeving in het Activiteitenbesluit milieubeheer voor diverse activiteiten opgenomen dat afgezogen dampen en gassen, indien deze naar de buitenlucht worden geëmitteerd, ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen gebouwen worden afgevoerd, dan wel via een ontgeuringsinstallatie worden geleid. Ten aanzien van stof is voor diverse activiteiten een emissienorm opgenomen. De aanwezigheid van woningen in de omgeving van een emissiepunt is dan niet relevant aangezien voor het bedrijf dan emissienormen gelden. Hiermee worden woningen in de omgeving voldoende beschermd en is geen sprake van beperking van bedrijfsvoering van bedrijven nabij de planlocatie.

- Gevaar

Ten aanzien van het aspect gevaar wordt in het Activiteitenbesluit milieu en omgevingsvergunningen milieu verwezen naar de Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen (PGS15). In deze PGS zijn veiligheidsafstanden opgenomen die in acht moeten worden genomen. Deze veiligheidsafstanden betreffen echter uitsluitend interne afstanden binnen een bedrijf. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Schilte b.v. is geen Bevi bedrijf. Het aspect gevaar vormt derhalve geen aandachtspunt voor de planvorming

- Geluid

Voor het onderdeel geluid wordt onderscheid gemaakt in het planologisch en het milieuspoor. In het planologisch spoor wordt nagegaan of de planologische rechten van omliggende

bedrijfskavels, op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk door de komst van het plan worden beperkt. In het milieuspoor wordt ingegaan op de mogelijke effecten van de milieurechten van de omliggende relevante bedrijven.

Planologisch spoor

Voor het planologisch spoor wordt het stappenplan uit de in § 3.1 aangehaalde VNG-publicatie gehanteerd. Dit stappenplan bestaat uit vier stappen waarbij de geluidbelasting per stap hoger wordt en daarmee ook de onderzoeks- en motiveringsplicht.

Overeenkomstig de VNG-publicatie: “Bedrijven en milieuzonering” bedraagt de geluidbelasting vanwege een bedrijf met milieucategorie 3.1, ongeacht het omgevingstype 45 dB(A) op een (richt)afstand van 50 meter, gemeten vanaf elk willekeurig punt vanaf de grens van het bestemde perceel. Teneinde deze planologisch toegestane geluidemissie te simuleren is een rekenmodel opgesteld met een fictieve geluidbron. Voor deze geluidbron is, op basis van een planologische invulling uitgegaan van een gelijkmatige verdeling over het terrein van de inrichting.

Onderstaande linker afbeelding geeft de 45 dB(A)-contour (lichtgeel) 50 dB(A)-contour (donkergeel) weer op basis van de maximaal planologische invulling. Met deze bepaalde maximale toegestane planologische geluidemissie is vervolgens de geluidbelasting bepaald ter plaatse van het plangebied. Bij het bepalen van de maximaal planologische geluidbelasting ter plaatse van het plangebied is rekening gehouden met de silo die aan de achterzijde van het pand ligt. Dit is weergegeven op onderstaande rechter afbeelding.



Afbeeldingen: Links: Geluidcontour 45 dB(A)-contour (lichtgeel) 50 dB(A)-contour (donkergeel) op basis van planologische rechten. Rechts: Geluidcontour op basis van planologische rechten inclusief silo.

Uit rechter afbeelding blijkt dat de 50 dB(A)-contour buiten het plangebied is gelegen en de 45 dB(A)-contour over het plangebied loopt. De te verwachten geluidemissie ter plaatse van het bouwplan op basis van de maximaal planologische mogelijkheden van de bedrijfskavels met bedrijfscategorie 3.1 bedraagt hiermee circa 45 dB(A). Aan de richtwaarde uit stap 2 voor een gemengd gebied wordt daarmee ruimschoots voldaan. Dit betekent dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een akoestisch aanvaardbaar leefklimaat, waarbij de bedrijvig-

heden op de percelen waar momenteel Schilte b.v. is gevestigd niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Milieuspoor

Het bedrijf Schilte b.v. valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ter plaatse van bestaande woningen mag het bedrijf derhalve een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) van ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde produceren.

Middels een akoestisch rekenmodel zijn deze milieurechten gesimuleerd. De meest relevante geluidproductie zal aan de noordoostzijde van het bedrijf optreden (parkeerterrein en laad-/loslocaties). De enige mogelijk relevante geluidbron aan de zijde van het plangebied betreft een silo inclusief diverse toe- en afvoerleidingen. In het rekenmodel is de geluidemissie van deze bron zodanig gekozen dat ter plaatse van bestaande woningen een LAr,LT van 50 dB(A) etmaalwaarde wordt berekend. De meest nabijgelegen woningen betreffen de adressen Eiteren 8, 8A-8C en Eiteren 20-26.

In de uitgevoerde berekening worden alle relevante omgevingsparameters (waaronder gebouwhoogtes) betrokken. Een overzicht van de invoergegevens van het rekenmodel is opgenomen in bijlage 2 van het onderzoek 'Bedrijven en milieuzonering Eiteren 18 te IJsselstein'. Uit de resultaten blijkt dat, uitgaande van een LAr,LT van 50 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van bestaande woningen, de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied minder dan 50 dB(A) bedraagt. Hieruit volgt dat de geluidbelasting ter plaatse van de planlocatie minder bedraagt dan ter plaatse van bestaande woningen. Het plangebied is hiermee niet bepalend voor de geluidbelasting vanwege het bedrijf Schilte b.v. De milieurechten worden om die reden dan ook niet gefrustreerd door planrealisatie. Om dezelfde reden kan uitgegaan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen binnen de planlocatie.

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.

Toets Besluit mer

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit plan onder de vierde optie valt. Het besluit kan niet geschaard worden onder een activiteit uit kolom 1. Zo is er geen sprake van een activiteit 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Deze conclusie wordt bekrachtigd door het volgende. Uit recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 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. In de uitspraak ECLI:NL:RVS: 201901464/1/R1 wordt geoordeeld dat een ontwikkeling die uitgaat van de sloop van een schoolgebouw, het invullen van dat gebied met 12 eengezinswoningen, waarbij het bebouwd oppervlak toeneemt en er sprake is van een functiewijziging, niet als een stedelijk ontwikkelingsproject gekwalificeerd kan worden.

Dit bestemmingsplan voorziet in de transformatie van een bedrijfspand/voormalig graanmaalterij gelegen op het perceel Eiteren 18 te IJsselstein naar drie woningen. Het aanpandige voormalige silogebouw zal tezamen met het bedrijfspand aan de Eiteren 16 verlaagd worden van milieucategorie 3.2 naar milieucategorie 1. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Conclusie

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

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de transformatie van een bedrijfspand/voormalig graanmaalterij gelegen op het perceel Eiteren 18 te IJsselstein naar drie woningen. Het aanpandige voormalige silogebouw zal tezamen met het bedrijfspand aan de Eiteren 16 verlaagd worden van milieucategorie 3.2 naar milieucategorie 1.

De nieuwe woningen zullen uitgaan van:

- Hoge isolatiewaarde;
- Trippel glas;
- Gasloos bouwen;
- Warmtepomp (zonder buiten-unit).

Hierbij is het streven naar Streven is een nul op de meter.

Conclusie

Sinds 1 februari 2022 is het verplicht om een minimumwaarde hernieuwbare energie (HE) toe te passen in het geval dat er sprake is van een ingrijpende renovatie. Een renovatie is ingrijpend als er meer dan 25% van de oppervlakte van de gebouwschil verandert. Hiertoe is de minimumwaarde HE van dit project te berekend. In de uitgevoerde 'Rekentool Hernieuwbare energie met PV bij ingrijpende renovatie' is aangegeven dat er wordt voldaan aan de eis voor hernieuwbare energie. Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal worden voldaan de wettelijke eisen zoals b.v. de MPG.

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect duurzaamheid uitvoerbaar.

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 transformatie van een bedrijfspand/voormalig graanmaalterij gelegen op het perceel Eiteren 18 te IJsselstein naar drie woningen. Het aanpandige voormalige silogebouw zal tezamen met het bedrijfspand aan de Eiteren 16 verlaagd worden van milieucategorie 3.2 naar milieucategorie 1.

Op basis van artikel 4.1 'Parkeergelegenheid' van het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein' is bepaald dat:

- a. *"Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien."*

- b. *'Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in het Parkeerbeleidsplan IJsselstein, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, gerekend wordt met de normen uit de nieuwe versie. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.'*

Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid voorhanden. Voorts is de initiatiefnemer eigenaar van een parkeerstrook aan de overzijde van de Eiteren. Indien nodig kunnen toekomstige bewoners hier ook gebruik van maken.



Afbeelding: parkeerstrook aan de overzijde van de Eiteren

Met het oog op de beschikbare wegcapaciteit en de bestaande intensiteiten ter plaatse van de Eiteren kan gesteld worden dat er geen sprake is van een significante verkeerstoename als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Het initiatief 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 bijbehoren 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*

Initiatiefnemer heeft direct aangrenzende omwonenden/gebruikers geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling.

De directe buurman ter plaatse van het perceel Eiteren 20 is bekend met de wensen voor de realisatie van woningen in de voormalige graanmaalterij. Deze is positief als er woningen naast zijn woning gerealiseerd zullen worden. Immers in de huidige situatie betreft het een bedrijfsbestemming.

Voorts is initiatiefnemer in overleg geweest met meubelfabriek Schilte over het ontwerp. Deze is met het huidige ontwerp en de silo als buffer eveneens positief.

- *Voorontwerpbestemmingsplan*

Het voorontwerpbestemmingsplan aan diverse betrokken adviesinstanties en -organen toegezonden worden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

- *Ontwerpbestemmingsplan - zienswijzen*

Op basis van het collegebesluit van d.d. 19 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder schriftelijk of mondeling zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad van IJsselstein. Ook zal het bestemmingsplan aan diverse betrokken adviesinstanties en -organen toegezonden worden. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

- *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.

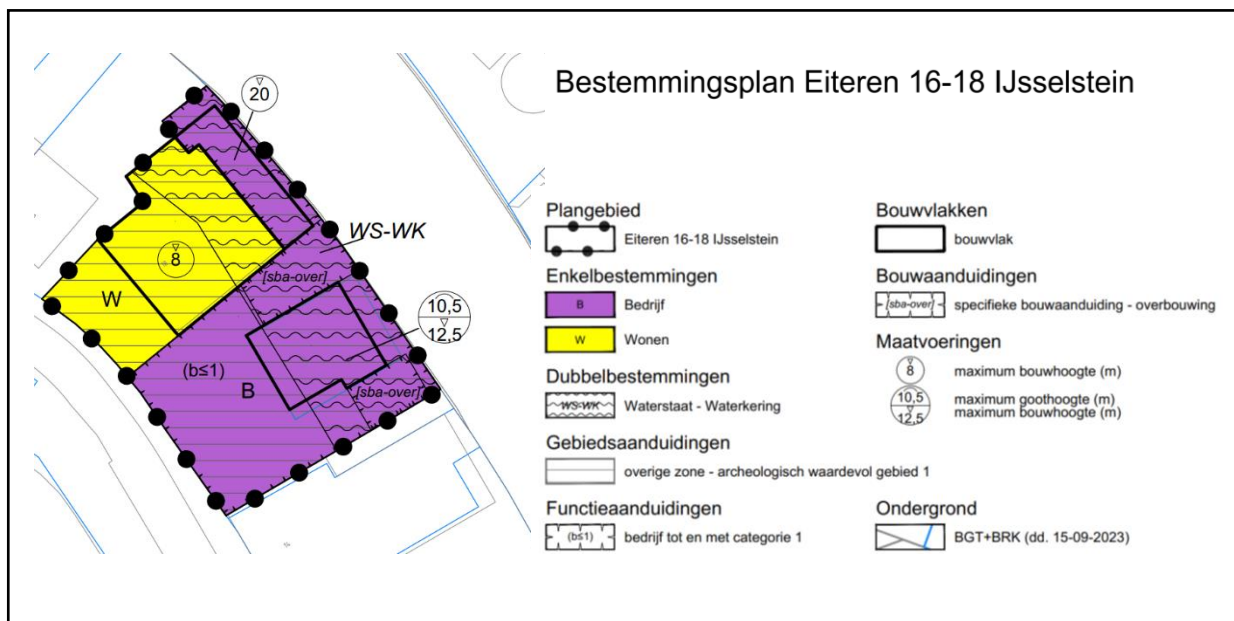
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting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

Op de onderstaande afbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



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 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorie 1. Voorts zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, nutsvoorziening, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn gebouwen toegestaan binnen het bouwvlak. De twee bestaande onderdoorgangen zijn met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' (conform vigerend bestemmingsplan) op de verbeelding aangegeven. Ter plaatse van deze aanduiding mag tot een hoogte van 2 m niet worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn conform het vigerende bestemmingsplan en vergunde situatie overgenomen.

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 drie woningen worden gebouwd binnen het bouwvlak. 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.

Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering

Het oostelijk 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.