

BESTEMMINGSPLAN



Status
Concept

Datum
02-07-2018

Opmerkingen
29-05-2020
19-11-2020

Definitief
NL.IMRO.0353.Klaphek5-Vo01

Arco Architecten BNA
Donkere Gaard 1-4
3421 AS Oudewater
Tel: 0348-561607

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING PLANGEBIED	2
1.3	GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE	3
1.4	LEESWIJZER	4
2	PLANBESCHRIJVING / INITIATIEF	5
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS LOCATIE	5
2.2	BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND	5
2.3	BESCHRIJVING NIEUWE SITUATIE	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)</i>	11
3.1.2	<i>Barro</i>	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	11
3.2.1	<i>Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028</i>	11
3.2.2	<i>Provinciale ruimtelijke Verordening 2013</i>	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	13
3.3.1	<i>Structuurvisie IJsselstein 'kwaliteit met karakter'</i>	13
3.3.2	<i>Visie Landelijk Gebied IJsselstein</i>	13
3.3.3	<i>Bestemmingsplan "Landelijk Gebied noord en zuid"</i>	15
3.3.4	<i>Welstandsbeleid</i>	16
3.3.5	<i>Duurzaam bouwen</i>	17
4	OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1	MILIEU	18
4.1.1	<i>Bodem</i>	18
4.1.2	<i>Luchtkwaliteit</i>	19
4.1.3	<i>Geluid</i>	21
4.1.4	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	22
4.1.5	<i>Externe veiligheid</i>	25
4.2	WATER	27
4.3	VERKEER EN PARKEREN	30
4.4	ECOLOGIE	30
4.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	32
4.6	OVERIGE REALISERINGS- EN UITVOERINGSASPECTEN	34
4.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
5	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	36
5.1	OVERLEG	36
5.2	ZIENSWIJZEN	36
5.3	CONCLUSIE	36
	BIJLAGE	37

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Het Klaphek 5 te IJsselstein betreft een voormalig agrarisch bedrijf, waarop een woning en enkele agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd. De woning en enkele voormalig agrarische bedrijfsgebouwen vertegenwoordigen een cultuurhistorische waarde. Het perceel is eveneens voorzien van sleufsilo's en verhardingen ten dienste van deze voormalige bestemming en is voorzien van twee inritten.

Met het wegvallen van actief agrarisch gebruik, is de wens ontstaan het te herbestemmen naar een woonperceel, waarbij een groot gedeelte van de voormalige bedrijfsgebouwen zal worden geamoveerd. De voormalige bedrijfsgebouwen met een cultuurhistorische waarde blijven behouden. De resterende bebouwing zal worden geamoveerd. De bestaande voormalige bedrijfswoning krijgt een woonbestemming. Door het amoveren van circa 970m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zonder cultuurhistorische waarde gecombineerd met het amoveren van een grote hoeveelheid oppervlakteverhardingen ontstaat onder toepassing van de "ruimte voor ruimteregeling" een wooncontingent, welke elders zal worden ingezet.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om deze bestemmingswijziging te motiveren.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie ligt in een uiterwaardengebied van de Lopikerwaard aan Het Klaphek 5, een uitloper van de Lekdijk op circa 1,6 kilometer gelegen ten zuiden van het centrum van IJsselstein. Ten zuidwesten van het plangebied is een loonbedrijf gevestigd, ten noordoosten en ten zuidoosten is een burgerwoning gesitueerd. Noordoostelijke van het plangebied staat is op enige afstand een rioolwaterzuiveringsbedrijf gesitueerd. Hierlangs loopt de Rijksweg A2. Ten zuiden van de planlocatie aan het Klaphek liggen de uiterwaarden van de Lek. Het plangebied is aangegeven in figuur 1.1 en 1.2.

In onderstaande plankaart (figuur 1.1) is het plangebied met een rode stip aangeduid.



Figuur 1.1: Plankaart plangebied met omgeving (bron Google Maps)



Figuur 1.2: Luchtfoto plangebied met omgeving (bron Google Maps)

1.3 Geldende planologische situatie

Voor het plangebied geldt het volgende, door de gemeenteraad van IJsselstein vastgestelde, bestemmingsplan:

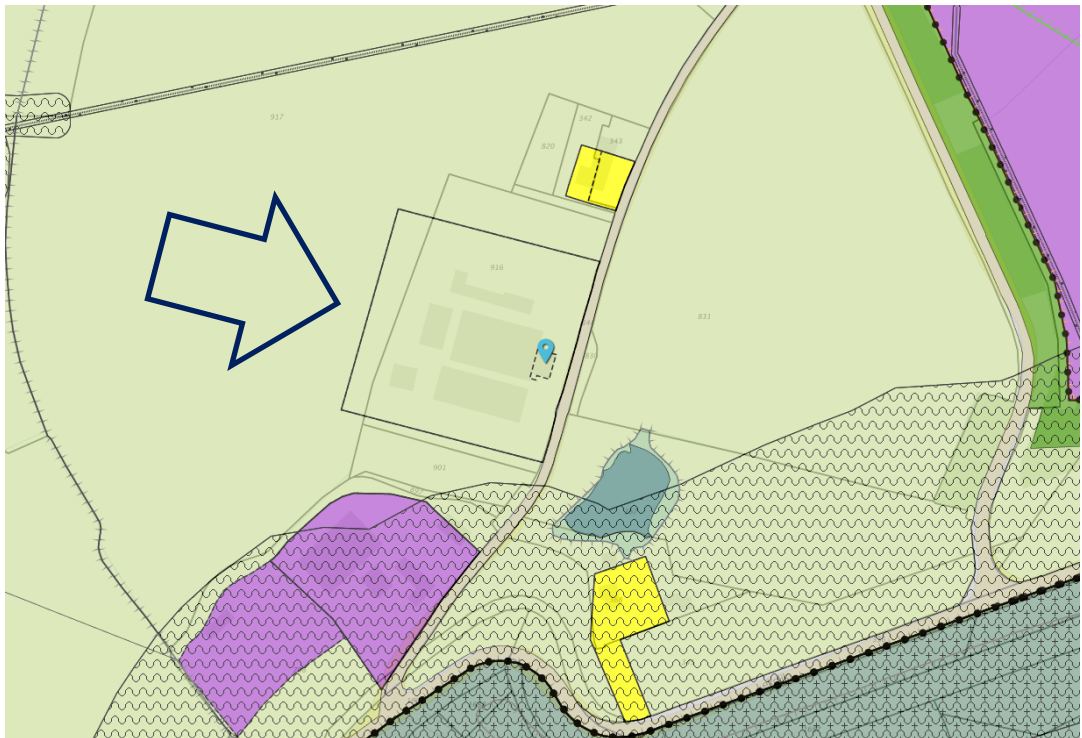
Bestemmingsplan : Bestemmingsplan "Landelijk Gebied noord en zuid"
Raadsbesluit : 17 december 2015

Het perceel is hier bestemd voor 'Agrarische met waarden – Landschap' met de functieaanduiding "intensieve veehouderij" en met de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

Een uitsnede van de plankaart is opgenomen in figuur 1.3.

In de regels van het vigerende bestemmingsplan is onder artikel 37.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het agrarische bouwperceel te wijzigen in een woonbestemming en het toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd. In hoofdstuk 3.3.2 Bestemmingsplan "Landelijk Gebied noord en zuid" wordt hier verder op ingegaan.

Er wordt niet geheel aan de wijzigingsbevoegdheid voldaan, omdat niet de volledige m² aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Een groot gedeelte van de voormalig agrarische bedrijfsbebouwing valt buiten de sloopplicht omdat deze een karakteristieke of cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. Een additionele open kapschuur van ca. 245m² blijft eveneens behouden. Gelet op het amoveren van een grote hoeveelheid aan voormalig agrarisch bedrijfsmatige sleufsilo's en verhardingen, het saneren van een grote hoeveelheid aan asbest, het landschappelijk inpassen van het geheel onder advisering van een geconsulteerde ervenconsulent en gelet op de duurzame in gebruik name en hiermee gepaard gaande restauratie/renovatie van de karakteristieke boerderij en karakteristieke bijgebouwen, is er voldoende sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplankaart “Landelijk Gebied noord en zuid”

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie uiteengezet en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader verwoord. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 omvat de omgevingsaspecten, waaronder milieu, water en archeologie. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. Hoofdstuk 5 is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

2 Planbeschrijving / Initiatief

2.1 Ontstaansgeschiedenis locatie

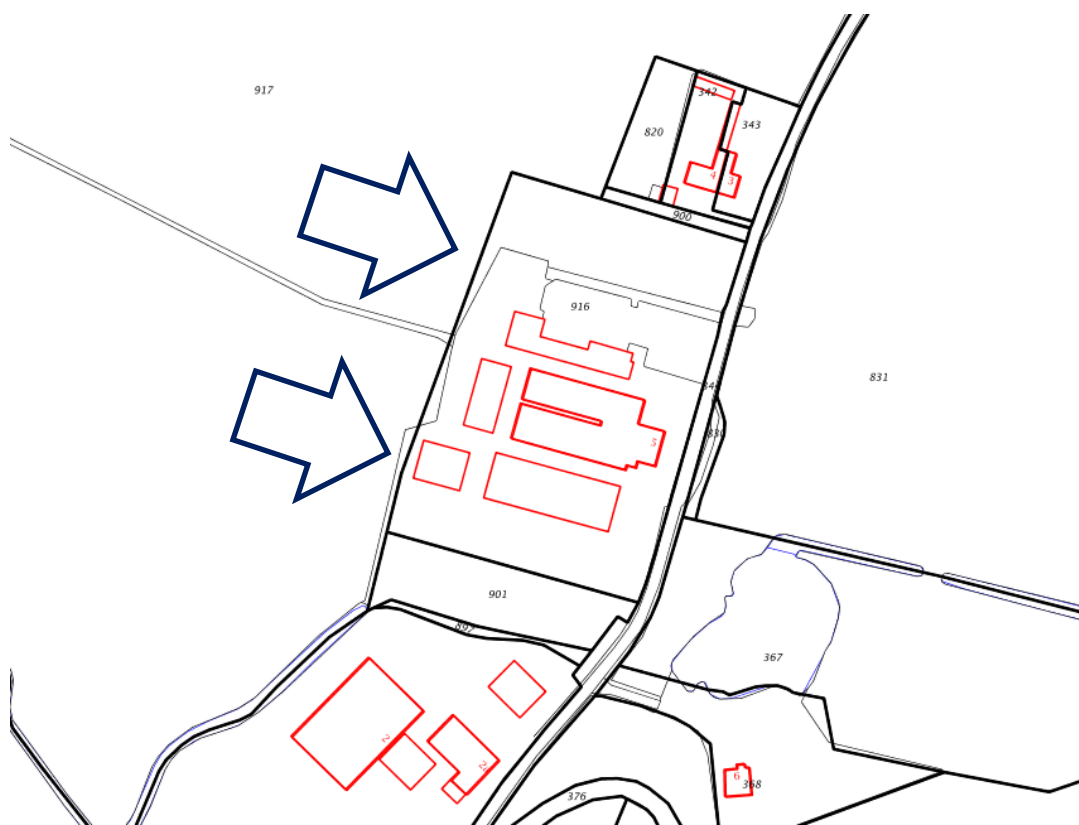
Klaphek is een buurtschap in de provincie Utrecht, in de streek Lopikerwaard, gemeente IJsselstein. Het dorp bestaat uit één enkele straat. De buurtschap Klaphek viel tot en met 30 juni 1971 onder de gemeenten Vreeswijk (het zuidelijke deel van de weg Het Klaphek) en Jutphaas (het noordelijk deel ervan). De buurtschap Klaphek is met de samenvoeging van de gemeenten Jutphaas en Vreeswijk per 1 juli 1971 aanvankelijk opgegaan in de nieuwe gemeente Nieuwegein. Met de herindelingen van 1989 is dit deel van Nieuwegein, dat aan de overkant van de Rijksweg A2 lag, naar de gemeente IJsselstein overgegaan. Tegelijkertijd is de watertoren van IJsselstein met omgeving, die oostelijk van de A2 aan de Nieuwegeinse kant was komen te liggen, naar de gemeente Nieuwegein overgegaan. De buurtschap had een wit plaatsnaambord, maar dat is al enkele jaren verdwenen. De straat heet Het Klaphek, maar op het plaatsnaambord stond Klaphek zonder voorvoegsel. De buurtschap heeft de postcode van IJsselstein.

Het perceel is gelegen in een gebied dat gekenmerkt wordt door haar landschappelijke open weidelandschap, dat wordt doorsneden door een stelsel van sloten. In de open ruimten liggen enkele landschappelijke elementen zoals kleine geriefbosjes en houtkades/tiendwegen. Het gebied tussen Hoogland/Lage Dijk-Zuid en Lekdijk kenmerken zich door een meer blokvormige verkaveling in tegenstelling tot het meer langgerekte slagenlandschap ten westen en noordwesten van Hoogland/Lage Dijk-Zuid.

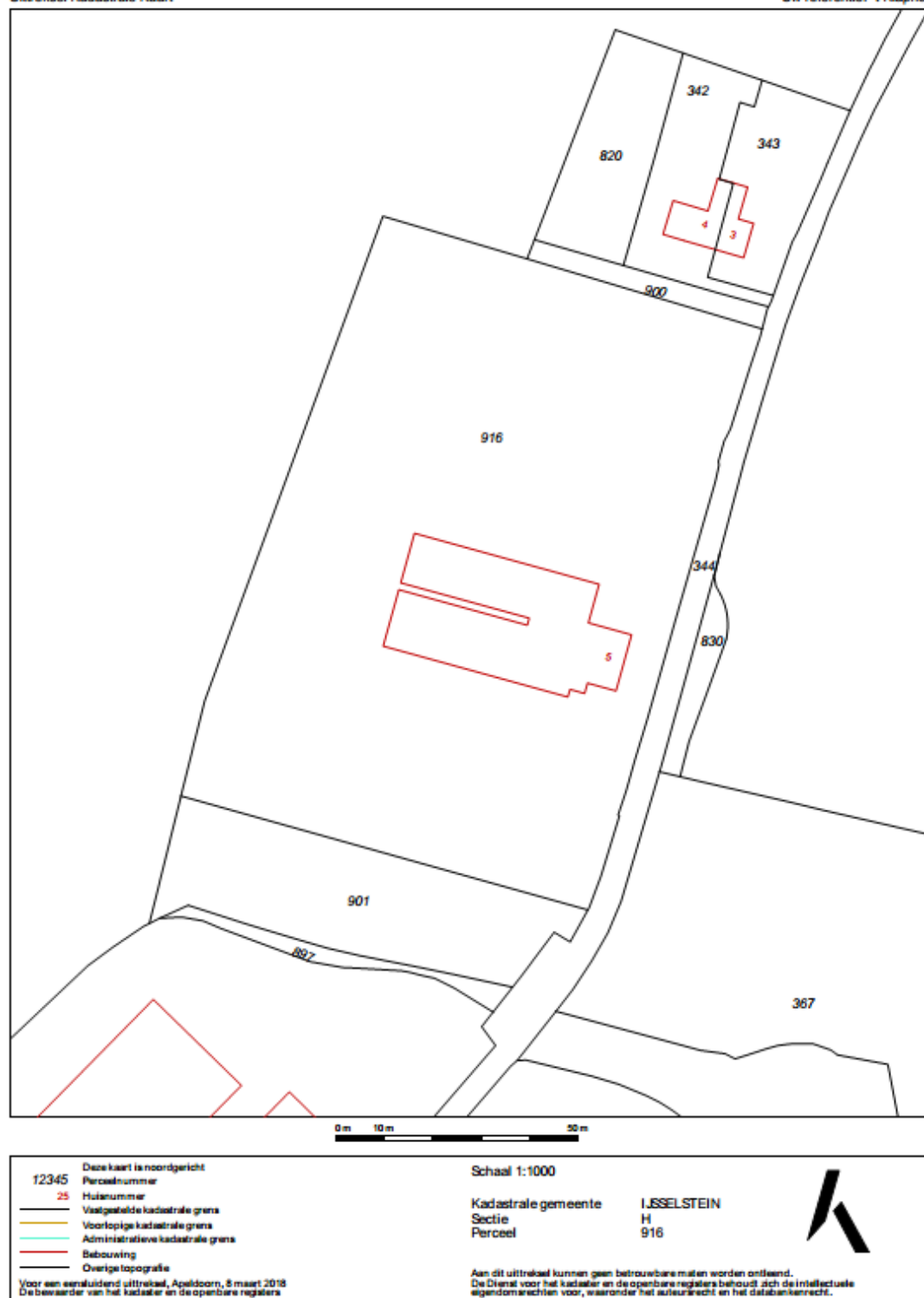
De herinrichting van onderhavig perceel is gericht op een sanering van bestaande bebouwing, resulterend in een meer open invulling passend bij het landschappelijke karakter waarin het zich bevindt. Een gedegen landschappelijke inpassing voorziet door toepassing van streekeigen elementen in een natuurlijke inbedding in het landschap.

2.2 Beschrijving bestaande toestand

Het perceel waarop het plan betrekking heeft, staat kadastraal bekend als gemeente IJsselstein, sectie H, nummer 916 (figuur 2.1 en 2.2).



Figuur 2.1: Fragment PDOK Viewer met kadastrale grenzen



Figuur 2.2: Uittreksel kadastrale kaart (verkleind)

Het perceel Het Klaphek 5 te IJsselstein heeft twee inritten, waarvan de meest zuidelijke inrit bestemd was voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik. Tussen de beide inritten is de bestaande karakteristieke bedrijfswoning gesitueerd. De woning is gebouwd in 1906 en heeft direct achter de woning gelegen twee in de lengterichting aangebouwde stallen welke middels een haakse tussenlid aan het voorhuis zijn gebouwd. Ten noorden van de woning is de voormalige kaasmakerij gesitueerd, met daarachter een opslagschuur, tevens stal voor kleinvee. Achter de woning met de aangebouwde stallen is ten westen een open kapschuur gesitueerd, waar de landbouwwerktuigen waren gestald. Ten zuiden van de woning staat een grote ligboxenstal, met daarachter een gesloten werktuigenberging. Ten zuiden van de ligboxenstal zijn diverse verhardingen en sleufsilo's aanwezig. Enkele restanten van fruitboomgaardjes en een imposante oude beuk completeren het perceel.



Figuur 2.3: Bestaande situatie
Bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'

De hierna volgende foto's geven een impressie van de huidige situatie.



Figuur 2.4: Foto's bestaande bebouwing

2.3 Beschrijving nieuwe situatie

De beoogde ontwikkeling betreft het amoveren van een groot gedeelte van de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, en het herbestemmen van het perceel naar een woonbestemming. De bestaande woning blijft vooralsnog ongewijzigd en wordt voorzien van een woonbestemming met de reeds aanwezige karakteristieke aanduiding. De beide achter deze woning aanwezige voormalig agrarische bijgebouwen blijven behouden en voorzien in stallingsruimte voor auto's. De haaks gelegen tussenbouw tussen de woning en de stallen voorzien deels in woonruimte, en deels in werkruimte. De noordelijk gelegen kaasmakerij en de erachter aanwezige opslagschuur vertegenwoordigen net als de aangebouwde stallen een karakteristieke waarde behorend bij de woning welke in het vigerende bestemmingsplan thans de karakteristieke aanduiding heeft.

De zuidelijk gelegen ligboxenstal en de westelijk gelegen gesloten werktuigenberging worden geamoveerd, als ook de aan de noordelijk gelegen opslagberging aangebouwde overkapping. Tezamen wordt hiermee circa 970m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing geamoveerd en wordt hiervoor gebruik makend van de ruimte-voor-ruimteregeling een extra wooneenheid gerealiseerd, welke elders op een andere locatie zal worden verzilverd. De westelijk gelegen open kapschuur blijft behouden, echter wordt net als de te behouden stallen met karakteristieke waarde geheel ontdaan van asbest. Vooruitlopend op de sloop zal hiervoor een asbestinventarisatierapport worden opgesteld.

De voormalige agrarische verhardingen en sleufsilo's ten zuiden en zuidwesten van het perceel maken ruimte voor een groene erfinvulling.

De gehele nieuwe perceelinrichting voorziet in een landschappelijke inpassing, opgesteld in samenspraak met de ervenconsulent, waarbij wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten van het Groene Hart, te weten openheid, weidekarakter, landschappelijke diversiteit en rust & stilte.

Door amovering van voormalig agrarische bebouwing ontstaan ondanks het behouden van enkele voormalig agrarische bedrijfsgebouwen in ruime doorzichten. Het zo veel mogelijk verwijderen van bestaande verhardingen en sleufsilo's en het plaats maken voor streekeigen groen versterkt het weidekarakter en de landschappelijke diversiteit. De sanering van thans aanwezige asbesthoudende daken als wel van vervuilde gedeelten van de ondergrond completeren de landschappelijke kwaliteitsverbetering op onderhavig perceel.

Ondanks dat er niet geheel wordt voldaan aan de sloopverplichting van minimaal 1000m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, wordt de ruimtelijke kwaliteitswinst voldoende geacht het gewenste gebruik op locatie toe te staan, en een extra wooneenheid te realiseren op een locatie elders.



Figuur 2.5: Nieuwe situatie
Bestemming 'Wonen'

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De stedelijke ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt betreft de herbestemming in het buitengebied van een bestaand agrarische perceel naar een woonperceel, gepaard gaand met partiële amovering van bestaande bebouwing. Deze passende vervolgfunctie is van een dusdanig schaalniveau dat hieruit geen concrete rijksbelangen voortkomen. Het rijksbeleid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

3.1.2 Barro

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het planinitiatief raakt geen rijksbelangen als genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Vanuit rijksbeleid zijn er derhalve geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is door PS vastgesteld op 12 december 2016. Dit is een herijkte versie van de PRS zoals die door PS was vastgesteld op 4 februari 2013. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is vastgesteld en herijkt. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een

zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

De gehele gemeente IJsselstein is gelegen in het nationale Landschap het Groene Hart. Voor het Groene Hart wil de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

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

In het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit een centrale plek. Volgens de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit betrekking op zowel het behoud van het bestaande als het creëren van nieuwe kwaliteit. De afweging of een ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit legt de provincie Utrecht bij de gemeenten. De provincie Utrecht heeft in haar beleid wel geprobeerd aan te geven wat het voor haar om gaat bij ruimtelijke kwaliteit. Zij vindt bij ruimtelijke kwaliteit de volgende thema's belangrijk:

- behouden van bestaande kwaliteiten en het versterken ervan;
- samenhang en continuïteit herstellen, ontbrekende schakels toevoegen, versnipperde onderdelen samenvoegen;
- diversiteit vergroten;
- robuustheid vergroten;
- beleefbaar en toegankelijk maken.

Uit de PRS blijkt dat bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal staat. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden. Dat betekent echter niet dat op perceelsniveau geen ontwikkelingen zijn toegestaan. In paragraaf 6.3.3. van de PRS wordt verwezen naar de Kwaliteitsgids. In de kwaliteitsgids "Utrechtse Landschappen – Groene Hart" worden de kernkwaliteiten van het Utrechtse landschap concreet gemaakt.

In de Kwaliteitsgids wordt benadrukt: *"dat een landschap een levend geheel is, dat door de jaren heen geleidelijk verandert. Zonder die veranderingen wordt het landschap een museumstuk. Het is absoluut niet de bedoeling dat de Nationale en andere landschappen "op slot" gaan. Sterker nog om het landschap vitaal te houden zijn nieuwe ontwikkelingen juist vaak nodig en ze geven kansen om de kernkwaliteiten te verstevigen."*

Het doel van de Kwaliteitsgids is tevens om aan de hand van uitwerkingsprincipes, inspiratie en houvast te bieden voor het omgaan met ontwikkelingen zodat de kernkwaliteiten voor de toekomst zijn zeker gesteld en zelfs betere beleefbaar worden.

Het plangebied aan Het Klaphek 5 IJsselstein is aangeduid als 'Landelijk gebied' en valt in het Groene Hart. De bestaande bedrijfsactiviteiten vallen onder de noemer agrarisch bedrijf in het landelijk gebied. De vervolgfunctie naar wonen is passend, temeer de herbestemming gepaard gaat met amoveren van voormalige agrarische bebouwing en voorziet in landschappelijke inpassing. De provinciale belangen worden hierdoor niet geschaad.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV), herijkt in 2016 inclusief de eerste en tweede partiële herziening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De PRV geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de PRV ook regels die voortvloeien uit het Barro.

Volgens de PRV bestaan voor kwaliteitsverhoging verschillende mogelijkheden. Binnen bestaande bouwkavels kan worden gedacht aan herstel van waardevolle bebouwing, afbraak van storende bebouwing, sanering van storende functies in samenhang met vestiging van gewenste functies. Op naastgelegen onbebouwde kavels kan worden gedacht aan herstel van waterlopen en landschapsstructuren, herstel van doorzichten en dergelijke. De grootte en verschijningsvorm van de nieuwbouw moet passen binnen het omringende landschap en de bestaande bebouwing. Cultuur-historische waarden mogen niet onevenredig aangetast worden en de inhoud van de woning moet aansluiten bij de omliggende bebouwing.

Een landschap is geen statisch plaatje: landschap is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties). Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten. Als er sprake is van een zeer open gebied, bevat een ruimtelijk plan bepalingen om die openheid te behouden. In de bij de PRV opgenomen "Bijlage Kernkwaliteiten landschappen" is per landschap beschreven welke kernkwaliteiten beschermd en versterkt moeten worden. Het voorliggende plan is niet in strijd met kernkwaliteiten van Het Groene Hart waar naar is verwezen in de bijlagen bij de regels onderdeel Kernkwaliteiten Landschap van de PRV.

In de PRV zijn onder Art. 3.10 voorwaarden opgenomen voor de functiewijziging van (voormalige) agrarische bedrijfspercelen naar een woonfunctie, en onder Art. 3.11 voorwaarden opgenomen welke gesteld kunnen worden bij de functiewijziging van een (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar een woonfunctie met extra woningen, ("ruimte-voor-ruimte"). Middels de PRV kan provincie deze voorwaarden laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. In het vigerende bestemmingsplan zijn deze voorwaarden voor "ruimte-voor-ruimte" als wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voorgestelde planontwikkeling gaat uit van genoemde wijzigingsbevoegdheid, welke op onderhavig perceel middels "ruimte-voor-ruimte" voorziet in een extra wooneenheid, welke ingezet wordt op een perceel elders, een en ander gepaard gaand met landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Genoemde wijzigingsbevoegdheid vormt primair de onderlegger voor de herbestemming van onderhavig perceel. Vanuit provinciaal beleid zijn er derhalve geen beperkingen aan voorgestelde planontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie IJsselstein 'kwaliteit met karakter'

De structuurvisie (vastgesteld april 2003) zet in op versterking van kwaliteit en karakter van de gemeente na een periode van sterke groei. De gemeente IJsselstein is momenteel bezig met het opstellen van een nieuwe structuurvisie.

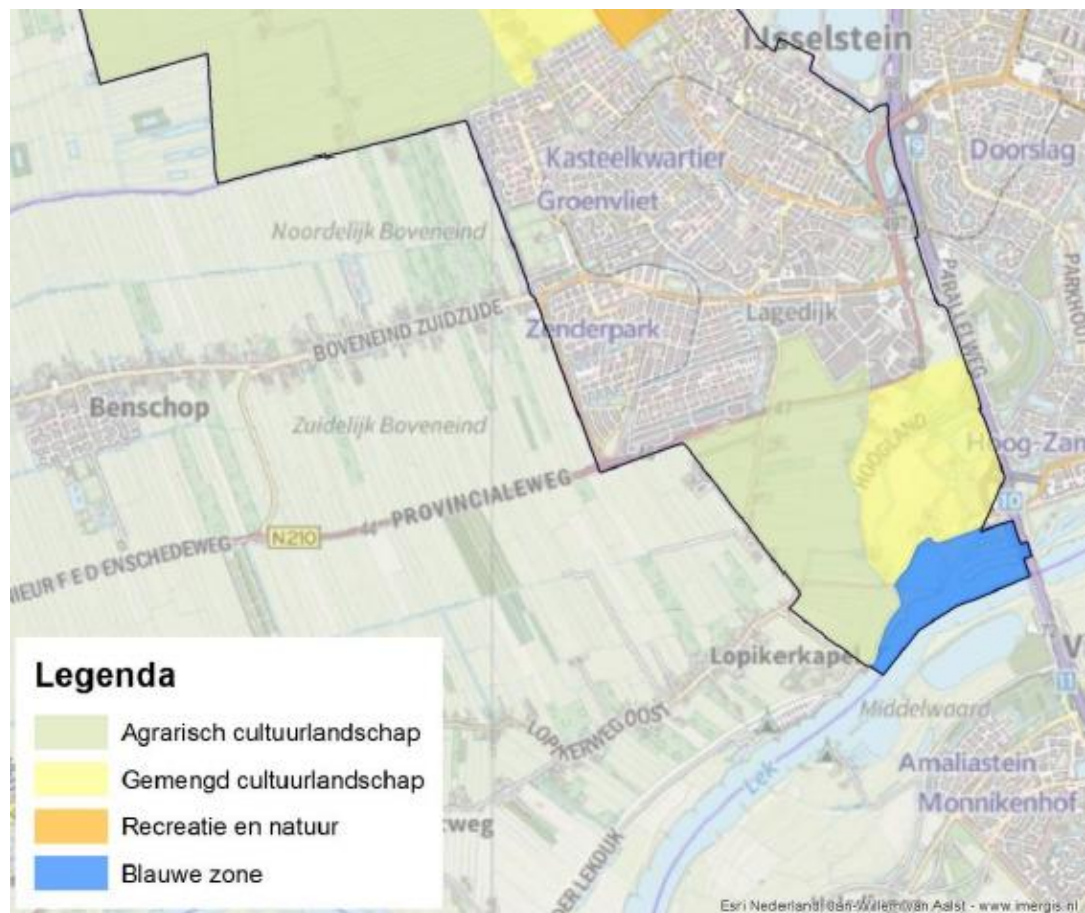
Voor het landelijk gebied wordt in de structuurvisie een onderscheid gemaakt tussen gebiedsdelen ten noorden en ten zuiden van de stad. Voor de gebieden ten zuiden van de stad, waarin onderhavig plangebied valt, zet de structuurvisie in op een duurzame parkachtige herinrichting met groene blauwe en rode functies (groen woonlandschap), in combinatie met natuurontwikkeling.

De herbestemming van de agrarische functie naar wonen, gepaard gaande met amovering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verhardingen voorziet in een verbetering van landschappelijke kwaliteiten. Er vindt geen verdere verdichting van de bebouwing plaats. De planontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie.

3.3.2 Visie Landelijk Gebied IJsselstein

In de "Visie Landelijk Gebied" geeft Gemeente IJsselstein aan hoe om te willen gaan met het landelijke gebied, met name hoe ruimte te bieden in het buitengebied voor nieuwe

ontwikkelingen. Als bij initiatieven sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst, dan worden deze initiatieven positief tegemoet getreden.



Figuur 3.1: Gebiedsindeling Visie Landelijk Gebied IJsselstein

De locatie Het Klaphek 5 valt in het rivieren- en uiterwaardenlandschap aan de zuidelijke rand van de bebouwde kom van IJsselstein, ondergebracht in de zone met gemengd cultuurlandschap (figuur 3.1). Hier is sprake van een afwisseling van agrarische bedrijven, recreatie en woningen. Dit gebied heeft potentie om zich te ontwikkelen tot een stedelijk uitloopgebied in de vorm van verbrede landbouw, recreatieve routes en dagrecreatieve functies in vrijkomende agrarische bebouwing. Een belangrijk aandachtspunt bij ontwikkelingen in dit gebied is de balans tussen de nieuwe functies en de bestaande functies, waaronder burgerwoningen. Vanzelfsprekend worden daarbij de geldende rechten van de aanwezige (agrarische) bedrijven gerespecteerd.

De trend van stoppende agrarische bedrijven blijft doorgaan. Dit roept de vraag om naar de mogelijkheden van hergebruik van voormalige agrarische gebouwen en percelen. Door mogelijkheden voor functieverandering te bieden kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden en verrommeling worden voorkomen. De mogelijkheden voor toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling uit het geldende bestemmingsplan blijven bestaan. Dit betekent voor onderhavige planlocatie onder voorwaarden een bouwmogelijkheid van één extra woning met als tegenprestatie de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen tussen de 1.000m² en 2.500m². Karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag hierbij niet worden gesloopt.

De ontwikkeling op onderhavige planlocatie volgt de visie landelijk gebied, doordat op locatie gebruik makend van de ruimte-voor-ruimteregeling een in de gebiedskenmerken als benoemd in de visie passend vervolggebruik wordt gegeven aan de locatie, rekening houdend met omliggende (agrarische) bedrijven, waarbij voormalig agrarische bedrijfsbebouwing alsmede hierbij behorende verhardingen worden geamoveerd en wordt voorzien in een landschappelijke inpassing. De hierbij ontstane bouwmogelijkheid van een

extra woning wordt elders ingezet, waardoor op de locatie Het Klaphek 5 de hoeveelheid bebouwing en verharding afneemt, en aan landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt gewonnen. Hiermee volgt de ontwikkeling op onderhavige planlocatie direct de Visie Landelijk Gebied IJsselstein.

3.3.3 Bestemmingsplan “Landelijk Gebied noord en zuid”

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Landelijk Gebied noord en zuid". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2015

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder andere de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ te wijzigen in de bestemming ‘Tuin’ en ‘Wonen’ en toe te staan één extra woning te realiseren (artikel 37.2 Ruimte voor ruimte). Reden hiervoor is het proces van terugloop van het aantal agrarische bedrijven. In artikel 37.2 zijn de volgende voorwaarden opgenomen die van toepassing zijn op het voorliggende bestemmingsplan:

1. de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse daadwerkelijk is beëindigd;
2. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
3. in voldoende mate is zeker gesteld dat alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en alle (verspreid liggende) kassen worden gesloopt;
4. ten minste 1.000m² (cultuurhistorisch niet waardevolle) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt of ten minste 5.000m² kassen wordt gesloopt; bedrijfsgebouwen en kassen waarvoor wel omgevingsvergunning aanwezig is, maar die nog niet zijn gerealiseerd, tellen hierbij niet mee;
5. de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en geen aantasting plaatsvindt van bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden (landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden) op het perceel of in de directe omgeving daarvan;
6. de nieuwe woning gerealiseerd wordt op het voormalige agrarische bouwvlak en ter plaatse van de nieuw te realiseren woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mogelijk is; hiervan is sprake als voldaan kan worden aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving inzake wegverkeerslawaaai, industrielawaai, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit;
7. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van (agrarische) bedrijven in de omgeving niet onevenredig worden belemmerd;
8. er dient in voldoende mate rekening gehouden te worden met aan te houden afstanden tot aan een agrarische bedrijfsbestemming, waarop grondgebonden veehouderij dan wel intensieve veehouderij toelaatbaar is.

Ad. 1:

De agrarische bedrijfsvoering wordt met de herbestemming beëindigd.

Ad. 2:

Het bestaande bouwperceel is momenteel slechts bruikbaar voor de agrarische bestemming, welke dient te worden opgeheven.

Ad. 3:

Behoudens de aanwezige karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle aan- en bijgebouwen wordt vrijwel alle voormalig agrarisch bedrijfsbebouwing geamoveerd. Eén bestaand voormalig agrarisch bijgebouw blijft behouden. Dit betreft de open kapschuur van circa 245m² aan voormalige bedrijfsbebouwing. Aan dit aspect wordt derhalve niet voldaan, echter, omdat er eveneens een grote hoeveelheid asbesthoudend materiaal wordt gesaneerd, er een grote hoeveelheid aan bestaande bedrijfsmatige sleufsilo's en verhardingen worden geamoveerd, de karakteristieke boerderij en karakteristieke bijgebouwen worden gerestaureerd/gerenoveerd en duurzaam in gebruik worden genomen, en een en ander gepaard gaat met landschappelijke inpassing, wordt er voldoende voorzien in kwaliteitsverbetering hetgeen passend is in het gemeentelijke beleid.

Ad. 4:

Er is 2.340m² bebouwd bedrijfsoppervlakte aanwezig, waarvan 970m² wordt geamoveerd. Er blijft 1.370m² behouden, waarvan het grootste gedeelte karakteristiek of cultuurhistorisch waardevol is. Hiermee wordt niet geheel voldaan aan de slopverplichting van tenminste 1.000m², echter de kwaliteitsverbetering gepaard gaand aan de herbestemming van het perceel wordt voldoende geacht om dit tekort te motiveren.

Ad. 5:

Ten einde een goede ruimtelijke inpassing te realiseren, is hiertoe door een ervenconsulent een inrichtingsplan opgesteld welke als bijlage in dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Ad. 6:

Dit aspect wordt uiteengezet in hoofdstuk 4.1. Milieu.

Ad. 7:

Dit aspect wordt uiteengezet in hoofdstuk 4.1.4 Bedrijven en milieuzonering.

Ad. 8:

Dit aspect wordt uiteengezet in hoofdstuk 4.1.4 Bedrijven en milieuzonering.

Verder zijn in artikel 37.2 zijn de volgende aanvullende voorwaarden opgenomen die van toepassing zijn op het voorliggende bestemmingsplan:

1. karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
2. per voormalig agrarisch bedrijfscomplex mag, indien alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en tussen de 1.000m² en 2500m² wordt gesloopt, één woning worden teruggebouwd;
6. de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwkael in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning en wordt landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Ad. 1:

De karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt niet geamoveerd en blijft derhalve behouden

Ad. 2:

Er wordt 970m² aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing geamoveerd; gecombineerd met voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Er zal één extra woning worden teruggebouwd.

Ad. 6:

De te realiseren extra woning zal op een andere locatie in het landelijk gebied worden gerealiseerd. Zowel het wegnemen van de voormalig agrarische bedrijfsbebouwing op onderhavige locatie, als het implementeren van de nieuw te bouwen woning elders, resulteren in een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties, hetgeen zowel ruimtelijk zal worden onderbouwd als landschappelijk zal worden ingepast, de advisering volgend van de geconsulteerde ervenconsulent.

3.3.4 Welstandsbeleid

Aanvragen omgevingsvergunning dienen te worden getoetst aan eisen van welstand. Deze eisen hebben betrekking op het uiterlijk van bouwwerken en de situering van deze bouwwerken in hun omgeving. Gekeken wordt of het bouwwerk dat men wenst te plaatsen op zichzelf of in verhouding tot de omgeving voldoende passend is. De gemeenteraad van IJsselstein heeft in 2013 een welstandsnota vastgesteld. Hierin staan criteria omtrent de redelijke eisen van welstand. Het gaat daarbij om de volgende aspecten:

- karakteristiek van de bestaande bebouwing;
- openbare ruimte;
- landschap;
- stedenbouwkundige context;
- massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;
- samenhang in het bouwwerk (de onderlinge relatie tussen samenstellende delen).

De criteria kunnen afhankelijk van de specifieke ruimtelijke kwaliteiten en uiterlijke kenmerken van de omgeving per dorp, wijk, buurt of deelgebied verschillen. Daartoe zijn in de welstandsnota specifieke gebiedscriteria opgesteld.

Het herbestemmen van het agrarische perceel naar een woonperceel op de planlocatie vindt plaats binnen de bestaande bebouwing, zonder dat hiervoor visuele veranderingen plaats vinden aan het exterieur van de bestaande bebouwing. Het straatbeeld dan wel bebouwingsbeeld verandert niet. De herbestemming ondervindt derhalve geen belemmeringen op welstandniveau. Indien de herbestemming wel gepaard zal gaan met visuele veranderingen aan het exterieur, dan zal om advies worden gevraagd aan de welstandscommissie. De door de commissie gemaakte opmerkingen worden overgenomen.

3.3.5 Duurzaam bouwen

Voor de periode 2016-2020 heeft Gemeente IJsselstein een beleidsplan opgesteld waarin de ambities uit de Klimaatverklaring (2015) en Visiedocument IJsselstein Duurzaam (2008) zijn gekoppeld aan korte en lange termijn doelstellingen. Het kader waarbinnen het duurzaamheidsprogramma tot stand is gekomen is het Beleidsplan Duurzaamheid Gemeente IJsselstein. Met dit programma volgt IJsselstein de landelijke ambities.

Het is onwenselijk om nog woningen te bouwen die niet kunnen voldoen aan de duurzaamheidsopgave. Er worden geen woningen meer gebouwd die niet aan de gestelde bouweisen in het duurzaamheidsbeleid voldoen. Er worden daarom slechts nog vergunning verstrekt voor de bouw van nieuwbouwwoningen die energie-neutraal zijn of dat met kleine aanpassingen kunnen worden. Dit houdt in dat tijdens het ontwerp en de bouw van woningen reeds rekening gehouden moet worden met de mogelijkheid tot plaatsing van duurzame oplossingen zoals zonnepanelen, een warmtepomp et cetera. Het doel hiervan is om voortaan slechts nog gasloze, nul-op-de-meter nieuwbouw te realiseren. Om dit te bereiken wordt een duurzaamheidstoets in de bouwvergunning opgenomen. Gasloze woningbouw wordt de norm.

De bestaande woning zal worden gerenoveerd rekening houdend met op termijn de mogelijkheid over te stappen op een gasloze energievoorziening. Door de toepassing van een hoogwaardig geïsoleerde buitenschil, voor zover de karakteristieke woning dit toelaat een zo luchtdicht mogelijke detaillering en een voorbereiding op een verwarmingssysteem op lage temperatuur, zal het verbruik van fossiele brandstoffen en de hiermee gepaard gaande uitstoot drastisch worden teruggedrongen. Op de dakvlakken van enkele bijgebouwen worden PV-cellen aangebracht om zo veel mogelijk in eigen elektrisch verbruik te voorzien. Verder wordt het perceel weer van een duurzaam gebruik voorzien, hetgeen het behoud van de bestaande bebouwingen op de langere termijn garandeert; resulterend in een directe reductie van te gebruiken grond- en bouwstoffen. De uitvoering volgt hiermee de duurzame ambities van Gemeente IJsselstein.

4 Omgevingsaspecten

De uitvoerbaarheid van een plan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden. Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij herinrichtingsituaties is doorgaans een bodemonderzoek noodzakelijk in het kader van de Woningwet. Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Alvorens het perceel verkocht werd aan de huidige eigenaar, heeft de verkopende eigenaar een verkennend bodemonderzoek laten verrichten op basis van de richtlijnen van de NEN 5740 en NEN 5725 om de milieukundige situatie ter plaatse in beeld te brengen.

Dit onderzoek is uitgevoerd door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo BV te Groenlo (rapportnr. MT-17198, d.d. 16 juni 2017). Uit de resultaten van dit onderzoek valt het volgende af te leiden:

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de aangetroffen licht verhoogde gehalten in het grondwater geen belemmering vormen voor het toekomstige gebruik. Verder kunnen de in de rapportages genoemde deellocaties op basis van het vooronderzoek als “niet verdacht” worden beschouwd.

Het aangetroffen matig verhoogde gehalte in de grond aan lood en het sterk verhoogde gehalte aan zink op meetpunt MM22 overschrijdt de waarde voor nader onderzoek. Er zal een nader onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de aard en omvang van de verontreiniging om te bepalen of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ verontreinigde grond). Omdat de verontreiniging slechts plaatselijk is, en het gebruik van de betreffende verontreinigde locatie niet voorziet in verblijfsruimten gerelateerd aan wonen, vormt de verontreiniging geen bedreiging voor het woon en leefklimaat. Desondanks is er voor gekozen de ondergrond ter plaatse van de verontreiniging luchtdicht af te dekken door middel van een 2K Epoxy Coating bovenop de aldaar aanwezige bestaande gewapend betonvloer, dik 150mm. Er is geen sprake van een natuurlijk moment om de verontreiniging te saneren.

Verder wordt als opmerking geplaatst, dat eventueel vrijkomende grond niet zondermeer in het grondverkeer kan worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dan dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dan dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

De rapportage van het verkennend bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd.

4.1.2 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). 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 de volgende tabel weergegeven.

Tabel 4.1: Grenswaarden maatgevende stoffen.

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
24-uurgemiddelde concentratie	max.35keer per jaar meer dan 1 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011	
fijn stof (PM _{2,5}) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	vanaf januari 2015

¹⁾ Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007)

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Doel van het NSL is:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren door tijdig aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit te voldoen.

Het NSL is een bundeling van de regionale actieprogramma's en de Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat enerzijds maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het NSL brengt deze twee aspecten in evenwicht. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid 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 toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

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. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Planspecifiek

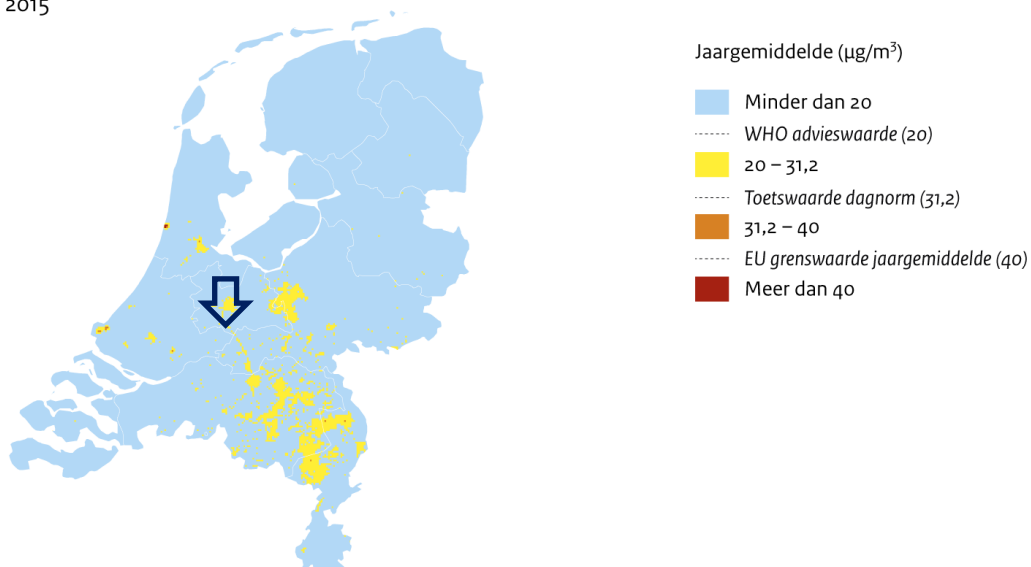
Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Onderhavige herbestemming voldoet aan beide criteria; nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is in onderhavig geval dan ook niet noodzakelijk.

De WHO en de GGD hanteren advieswaarden voor fijnstof (PM₁₀) van 20 µg/m³ en voor fijnstof (PM_{2,5}) van 10 µg/m³ hetgeen lager ligt dan de wettelijke grenswaarden.

Uit figuur 4.1 blijkt dat op onderhavige locatie aan de advieswaarde wordt voldaan. Uit figuur 4.2 blijkt dat de advieswaarde reeds nog wordt overschreden. Voor PM_{2,5} geldt een Europese grenswaarde van 25 µg/m³ voor het jaargemiddelde. De WHO beschouwt deze grenswaarde als interimdoelstelling op weg naar een advieswaarde van 10 µg/m³ (WHO, 2006). De huidige waarde wordt vooralsnog gezien als acceptabele concentratie. De vanaf 2009 zichtbare daling in concentratie PM_{2,5} geeft een positieve prognose op het behalen van de advieswaarde in de nabije toekomst. Een goed woon- en leefklimaat is derhalve op onderhavige locatie voldoende geborgd.

Concentratie fijn stof (PM_{10})

2015



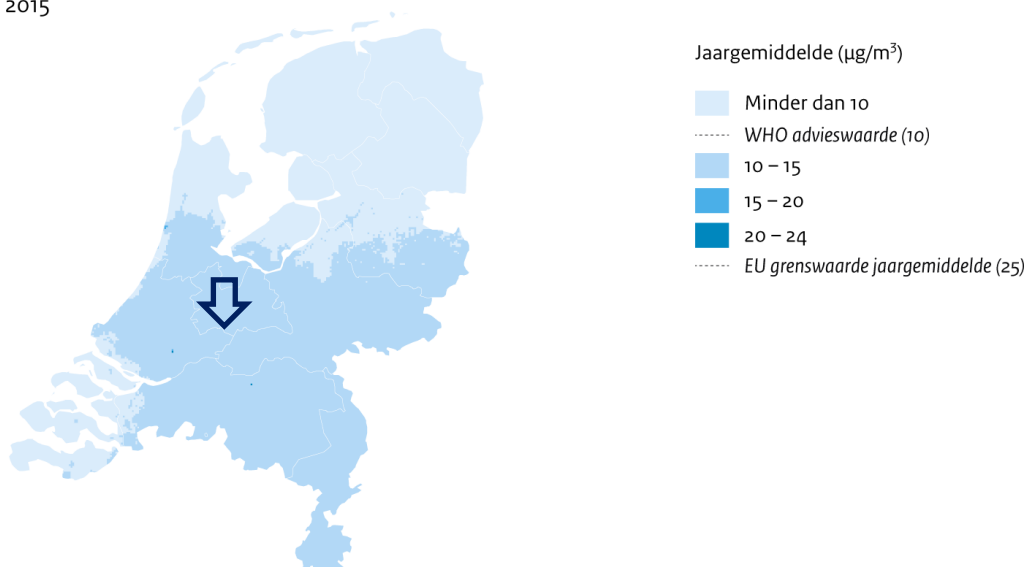
Bron: RIVM, 2016

PBL/okt16
www.clo.nl/nlo24315

Figuur 4.1: Concentratie fijn stof (PM_{10}) (bron RIVM)

Concentratie fijnere fractie van fijn stof ($PM_{2,5}$)

2015



Bron: RIVM, 2016

PBL/okt16
www.clo.nl/nlo53207

Figuur 4.2: Concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) (bron RIVM)

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh | per 01-04-2012):

- woningen;

- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

De meest relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Rijksweg A2, waarvoor een grotere zonebreedte geldt van 600m en de Lekdijk waar ter plaatse de maximum snelheid geldt van 60km/h en waarvoor een zonebreedte geldt van 250m. Het Klaphek betreft een openbare weg waar ter plaatse de maximum snelheid geldt van 30km/h.

Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door LBP|SIGHT BV te Nieuwegein (rapportnummer R072343aa.186PJS8.fwi van 30 mei 2017).

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woning de voorkeursgrenswaarde van 48dB door het wegverkeer van Het Klaphek niet overschrijdt. Hetzelfde geldt voor de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Lekdijk. De geluidbelasting vanwege de Rijksweg A2 overschrijdt de voorkeursgrenswaarde op de gevel van de woning, maar de maximale ontheffings-waarde van 53 dB wordt niet overschreden. Aan de indelingsvoorwaarden van de gemeente IJsselstein wordt voldaan.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar.

Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Van een 'rustig buitengebied' is sprake wanneer er in de nabijheid vrijwel geen andere functies voorkomen. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd.

Onderzoek/ beoordeling

Sprake is van een gemengd buitengebied, omdat naast agrarische bedrijven hier ook bedrijven en woningen zijn gelegen. Deze richtafstand geldt voornamelijk voor het onderdeel geluid. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.1 vermeld.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke bedrijven relevant kunnen zijn voor de geplande woonfunctie. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandsnormen op basis van de VNG-richtlijn. Voor de functiewijziging zijn de volgende nabijgelegen bedrijfsmatige (agrarische) activiteiten relevant:

Tabel 4.2: Overzicht nabijgelegen milieubelastende activiteiten.

Bedrijf	Adres	Feitelijke afstand gemengd buitengebied	Opmerking
Melkveehouderij P. en A.S. van Kesteren	Lage Dijk-Zuid 25	402m	gemeten tussen bouwblokgrens en geurgevoelig object
Rioolwaterzuivering RWZI Nieuwegein	Het Klaphek 1	216	gemeten tussen bouwblok en geurgevoelig object
Loonbedrijf Straver en Zonen BV	Lekdijk 2-2a	50m	gemeten tussen bouwblok en geurgevoelig object

Een loonbedrijf met een b.o. > 500m² valt onder de noemer milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 30m in gemengd gebied.

Een rioolwaterzuivering valt onder de noemer milieucategorie 4.1 met een richtafstand van 100m in gemengd gebied.

Een melkveehouderij valt onder de noemer milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 50m in zowel rustig- als gemengd gebied. Hiervoor is het Activiteitenbesluit van toepassing (zie hierna).

Voor het overige zijn er geen milieubelastende activiteiten in de directe omgeving.

Wet geurhinder en veehouderij

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gelden er voor veehouderijbedrijven afstanden die in het kader van de milieuvergunningverlening moeten worden aangehouden tussen een veehouderij en milieugevoelige functies. Niet vergunningsplichtige bedrijven dienen te voldoen aan het bepaalde in het Activiteitenbesluit. Voor een woning buiten de bebouwde kom tot een veehouderij geldt een afstand van 50 meter. De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook plannen die milieugevoelige functies mogelijk maken worden getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Tevens moet beoordeeld worden of het bedrijf niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit is van toepassing op o.a. melkveehouderijbedrijven waar niet meer dan 200 stuks melkrundvee (exclusief vrouwelijk jongvee) worden gehouden en bij opslag van vaste mest. Het Activiteitenbesluit bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Besluit valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf in overtreding; er dient dan gehandhaafd worden. De minimale afstanden zijn weergegeven in tabel 4.3. Naast de in de tabel

genoemde afstanden gelden minimale afstanden tot opslagen van mest, afgedragen gewassen en dergelijke.

Tabel 4.3 Minimale afstanden landbouwbedrijven.

	Inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden
minimumafstand binnen de bebouwde kom	100 m
minimumafstand buiten de bebouwde kom	50 m

Bij het toelaten van nieuwe gevoelige functies en de nieuwbouw of uitbreiding van agrarische bedrijven dient rekening te worden gehouden met (afstands)normen ten aanzien van landbouwbedrijven. Op grond hiervan dient een afstandsnorm van 50 meter te worden aangehouden, omdat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt. De afstand kan met 25 meter worden verminderd, wanneer de gemeente een Geurverordening vaststelt op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (afgekort Wgv).

Planspecifiek

Een goed woon- en leefklimaat wordt beoordeeld aan de richtlijnen vanuit de Handreiking bedrijven en milieuzonering. Hierbij wordt uitgegaan van de bouwklokgrens van het bedrijf en de gevel van het geurgevoelig object.

De afstand van de melkveehouderij op Lage Dijk-Zuid 25 tot de begrenzing van het perceel Het Klaphek 5 is 402m. De melkveehouderij valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. De vereiste afstand van emissiepunten van diervverblijven tot de gevel van een geurgevoelig object moet buiten de bebouwde kom ten minste 50m bedragen. In onderhavig geval bedraagt deze afstand meer dan 50m, en wordt dus voldaan aan de vereiste afstand. Een goed woon- en leefklimaat kan in deze nieuwe situatie worden gegarandeerd.

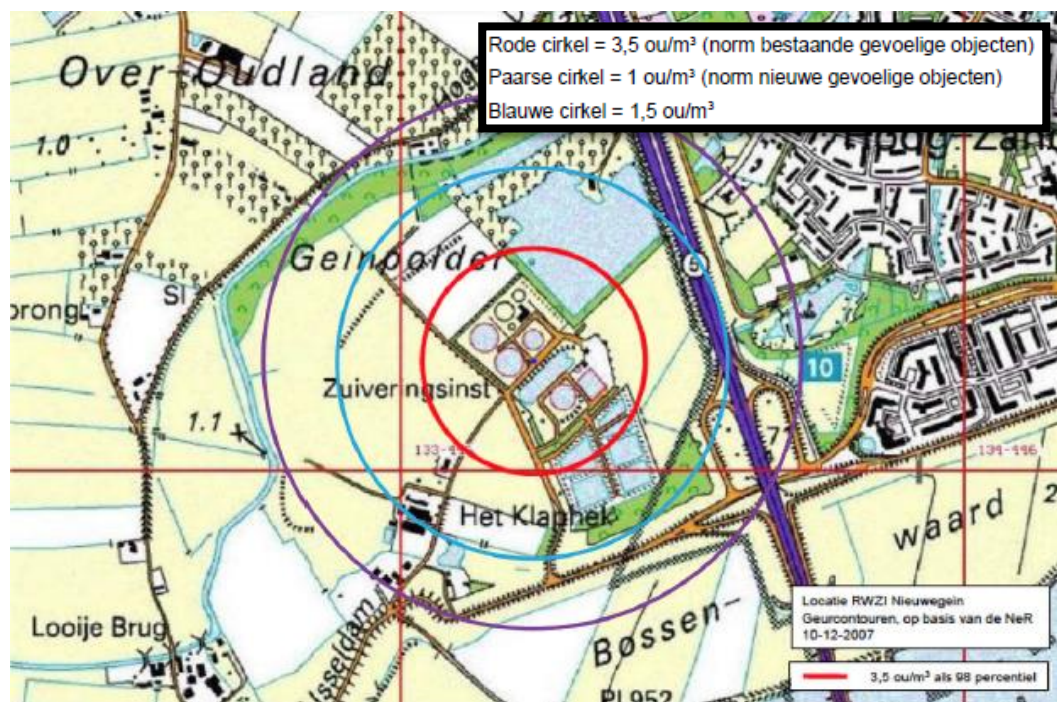
De afstand van het loonbedrijf op Lekdijk 2-2a tot aan het dichtstbij zijnde voorgestelde bouwblok met bestemming 'Wonen' behorend bij de onderhavige planlocatie is 50m; de richtafstand in de Handreiking is 30m. Een goed woon- en leefklimaat kan in deze nieuwe situatie worden gegarandeerd.

De afstand van de rioolwaterzuivering op Het Klaphek 1 tot aan het dichtstbij zijnde voorgestelde bouwblok met bestemming 'Wonen' behorend bij de onderhavige planlocatie is 216m; de richtafstand in de Handreiking is 100m. Een goed woon- en leefklimaat kan in deze nieuwe situatie worden gegarandeerd.

Daarnaast geldt op grond van het Activiteitenbesluit een norm voor de geurbelasting (artikel 3.5b). Omdat de RWZI is opgericht en vergund voor 1986 geldt voor bestaande geurgevoelige objecten een norm van 3,5 ou/m³ als 98-percentiel. De geurbelasting vanwege de RWZI is circa 1,5 ou/m³ (figuur 4.2). Omdat het gaat om een bestaande woning, kan deze geurbelasting als aanvaardbaar worden beschouwd.



Figuur 4.1: Uitsnede bestemmingsplankaart “Landelijk Gebied noord en zuid”
Indicatief weergegeven bestemmingsvlakken “Wonen (W)”



Figuur 4.2: Geurbelasting vanwege RWZI (bron ODRU)

4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe

veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico(hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Risicokaart Utrecht

De risicokaart Utrecht geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart (figuur 4.3) zijn in de nabijheid van het plangebied enkele risicofactoren aangeduid.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Er is op ca. 200m1 van de planlocatie op Het Klaphek 1 een inrichting gesitueerd voor afvalwaterinzameling en -behandeling met een categorie installatie "overige gevaarlijke gassen". Hiervoor geldt een risicocontour PR 10-6 van 45 m1. De inrichting ligt op ruim voldoende afstand van het plangebied en vormt derhalve geen beperkingen voor de planlocatie. Voor het overige zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd.

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedgebied van de transport as, dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Transport over water

Er liggen in de directe omgeving van het plangebied vaarwegen met een route gevaarlijke stoffen; de dichtstbij zijnde vaarroute ligt op 590m1 van het plangebied. De gekanaliseerde Lek vormt een route gevaarlijke stoffen. Bij transport over het water gelden volgens het RIVM afstanden van het Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) van 25m1 voor binnenvaartroutes met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen. Er zijn derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

Transport over spoor

Er liggen in de directe omgeving geen spoorbanen. Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geldt, dat het afwegingsgebied voor het stellen van randvoorwaarden in de ruimtelijke ordening in principe is gemaximaliseerd op 200 meter van het spoor (aan beide zijden). Er zijn derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

Wegtransport

Er liggen in de directe omgeving van het plangebied rijkswegen met een route gevaarlijke stoffen; de dichtstbij zijnde route ligt op 540m1 van het plangebied. De Rijksweg A2 vormt een route gevaarlijke stoffen. Bij transport over de weg gelden volgens het RIVM afstanden van het Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) van 30m1 voor binnenvaartroutes met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen. Er zijn derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 11 november 2014 het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Er dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB.

Er liggen in de directe nabijheid van de planlocatie buisleidingen; de dichtstbij zijnde buisleiding ligt op 600m1 van het plangebied, bestemd voor transport gevaarlijke stoffen.

De buisleiding ligt op ruim voldoende afstand van het plangebied en vormt derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

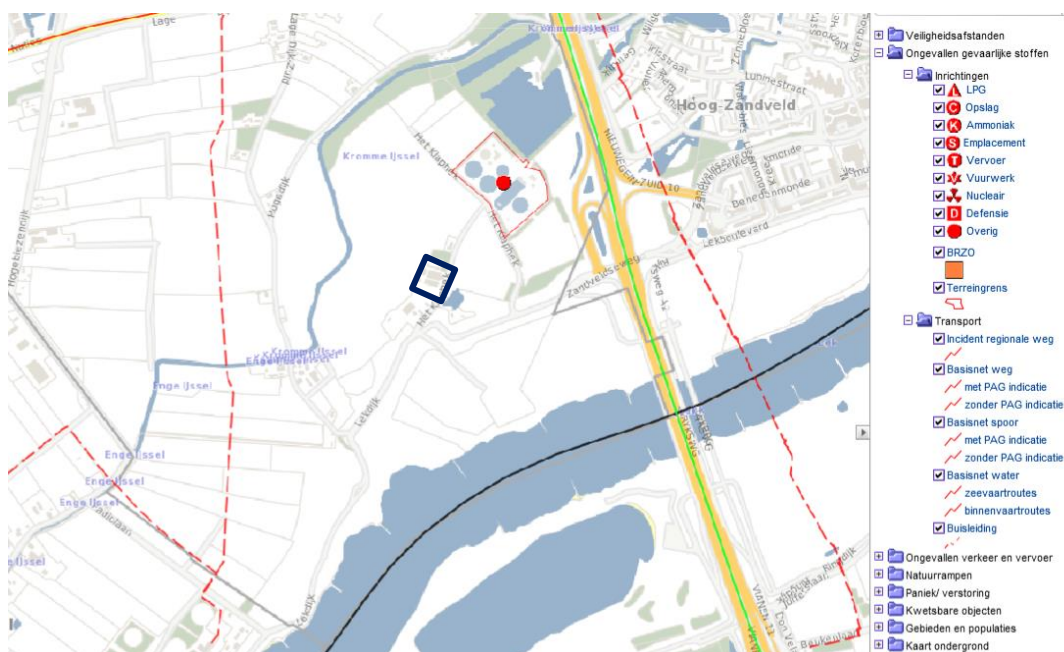
Elektromagnetische straling

Er bevinden zich in de nabijheid van de planlocatie geen straalpaden. Er is hieruit volgend geen sprake van vrijkomende elektromagnetische straling, die een risico zouden kunnen vormen voor de volksgezondheid.

Er zijn voor wat betreft elektromagnetische straling derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

Planspecifiek

Uit de risicokaart blijkt dat onderhavig plan geen onderdeel uitmaakt van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bronnen aanwezig waarmee in het kader van de externe veiligheid rekening moet worden gehouden. Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden derhalve geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BevB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staat de uitvoering van deze ruimtelijke onderbouwing dan ook niet in de weg.



Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied met kader aangeduid).

4.2 Water

“Waterkoers!” Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem.

In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2021. De doelen die aan deze

maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

- het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebied specifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staat het streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- Vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- Grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen het beheer-gebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoel-stellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies –wonen/werken, landbouw en natuur– is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in het werkgebied.

Ruimtelijke ontwikkelingen

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 500m² in stedelijk gebied en 1000m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Planspecifiek

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het zuidelijke deel van de Provincie Utrecht en een klein deel van de Provincie Zuid-Holland. Onderhavige locatie ligt binnen het beheersgebied van dit waterschap. Het plangebied is in figuur 4.4 omkaderd.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie. Als infiltratie in geheel niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam

bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is. In onderhavig plan worden voormalig agrarische bedrijfsgebouwen sleufsilo's en andere verhardingen geamoveerd ten behoeve van de ruimtelijke inpassing. Hierdoor zal de afstroming van het regenwater verbeteren.

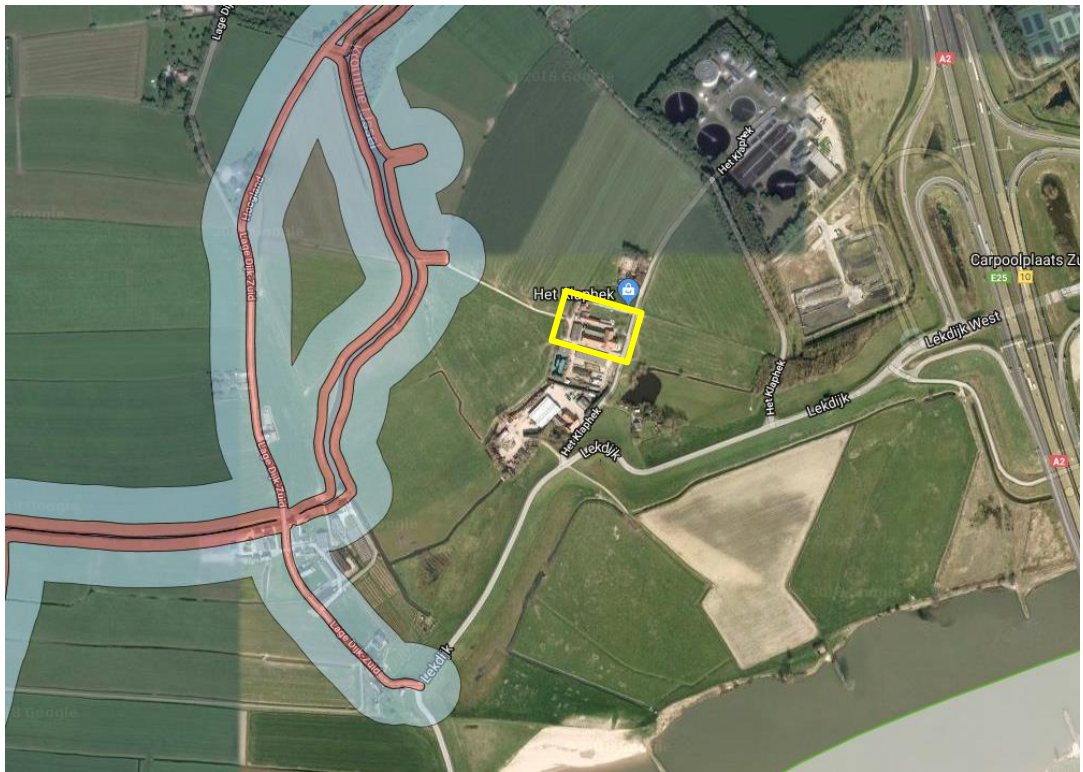
De Lek is een regionale watergang. De primaire waterkering langs de Lek ter plaatse van de Lage Dijk-Zuid is in de legger van het Hoogheemraadschap als zodanig aangeduid. Tevens is de Kromme IJssel een regionale watergang, waarlangs aan weerszijde een primaire waterkering is opgenomen. In/op deze waterkeringen mag in principe niet worden gebouwd noch mogen hier aanlegwerkzaamheden plaatsvinden. In de legger is verder een beschermingszone aangegeven langs betreffende waterkeringen. In deze zone gelden beperkingen met het oog op het behoud van de (waterkerende functie van de) dijk/kade. De gehele planlocatie valt buiten genoemde beschermingszones, zie hiervoor figuur 4.5.

Als uitvloeisel van onderhavig bestemmingsplan zal sprake zijn van een afname van afwaterend oppervlak. Voorts worden geen watergangen gedempt. Voor wat betreft het aspect waterkwaliteit zullen er uitsluitend niet uitlogende bouwmaterialen worden toegepast welke voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit. Op deze wijze wordt diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater voorkomen.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect water geen zaken zijn die zich verzetten tegen dit plan.



Figuur 4.4: Legger oppervlaktewater 2012 (bron HDSR)



Figuur 4.5: Legger regionale waterkeringen 2010 (bron HDSR)

4.3 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Verkeer

De herbestemming van een agrarisch perceel naar een woonperceel heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeersgeneratie. Het herbestemde perceel is voorzien van twee eigen, reeds bestaande inritten. Door het wegnemen van de agrarische bestemming vervalt tevens de noodzaak van in- en uitrijdend agrarisch landbouwverkeer, hetgeen een verbetering betekent van de verkeersgeneratie.

Parkeren

De noodzakelijke parkeervraag kan volledig beantwoord worden op eigen terrein.

Planspecifiek

Dit aspect vormt derhalve geen belemmering en er is geen nader onderzoek nodig.

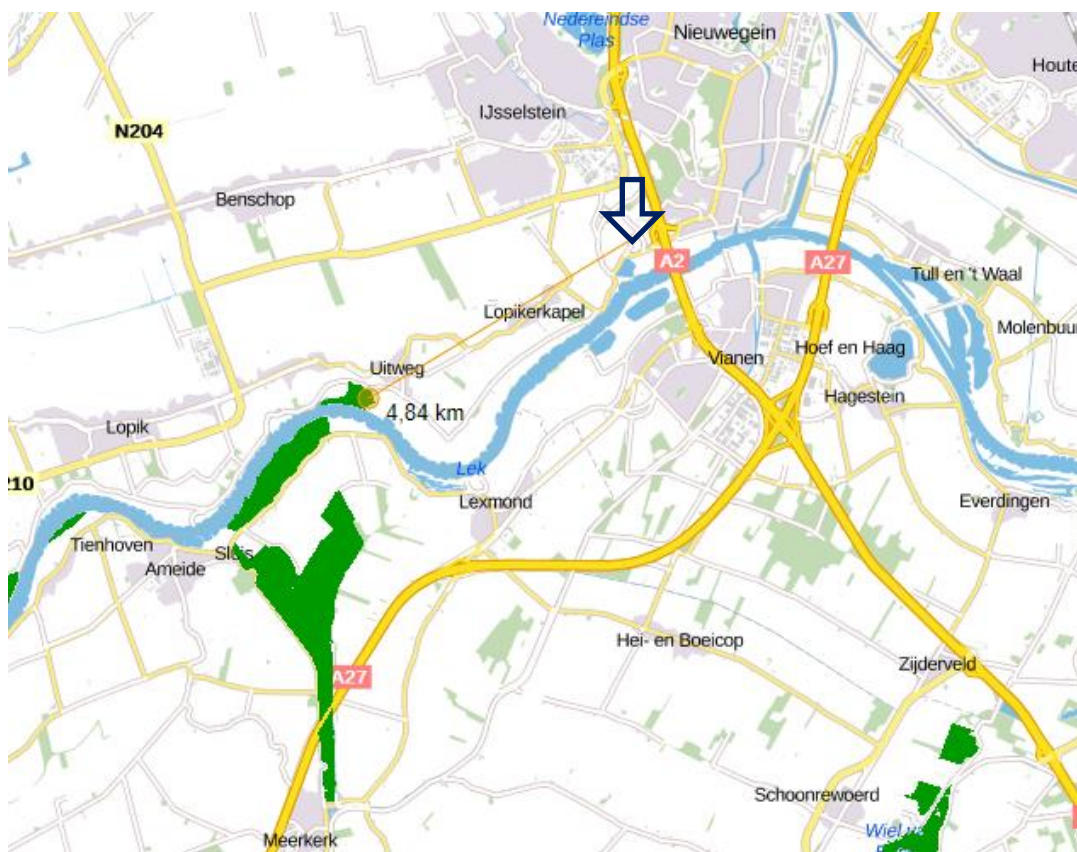
4.4 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet omvat de onderdelen die eerder in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet waren opgenomen en dient daarbij als kapstok voor de implementatie van Europese wetgeving zoals de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

De Wet natuurbescherming biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebieden kunnen aantasten.

Planspecifiek

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Uiterwaarden Lek', bevindt zich op een afstand van circa 4,8 km ten zuidwesten van het plangebied. Overige Natura2000-gebieden liggen op meer dan 6 km afstand. Sprake is van een kleinschalige herbestemming van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, gepaard gaande met amovering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verhardingen, wat voorziet in een verbetering van landschappelijke kwaliteiten. De planwijziging heeft derhalve geen effect op dit Natura2000-gebied.



Figuur 4.6: Kaart Natura 2000 gebieden (bron Provincie Utrecht)

De Wet natuurbescherming voorziet tevens in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals een functiewijziging geldt de volgende vrijstellingsregeling:

- een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
- een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Planspecifiek

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het plangebied mogelijk voorkomende beschermde

natuurwaarden. In verband met het vorenstaande is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Watersnip Advies te Reeuwijk (rapportnummer 18A023, d.d. juni 2020). Hieruit kan worden geconcludeerd dat de geplande werkzaamheden die gepaard gaan met de herbestemming van het perceel, geen verstoring veroorzaken aan beschermde planten- en diersoorten. Wel geldt een algemene zorgplicht, waarbij verstoringen aan flora en fauna zo veel mogelijk dient te worden voorkomen. Er zal tijdens de onderhoudswerken aan de te behouden schuren, als voorgesteld in onderhavig rapport een rustplaats worden gecreëerd voor de Kerkuil.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet 2016, de opvolger van de Monumentenwet 1988, die per 1 juli 2016 is vervallen. Een deel van de Monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet (certificeringsstelsel en aanwijzing van archeologische Rijksmonumenten). Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming) gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

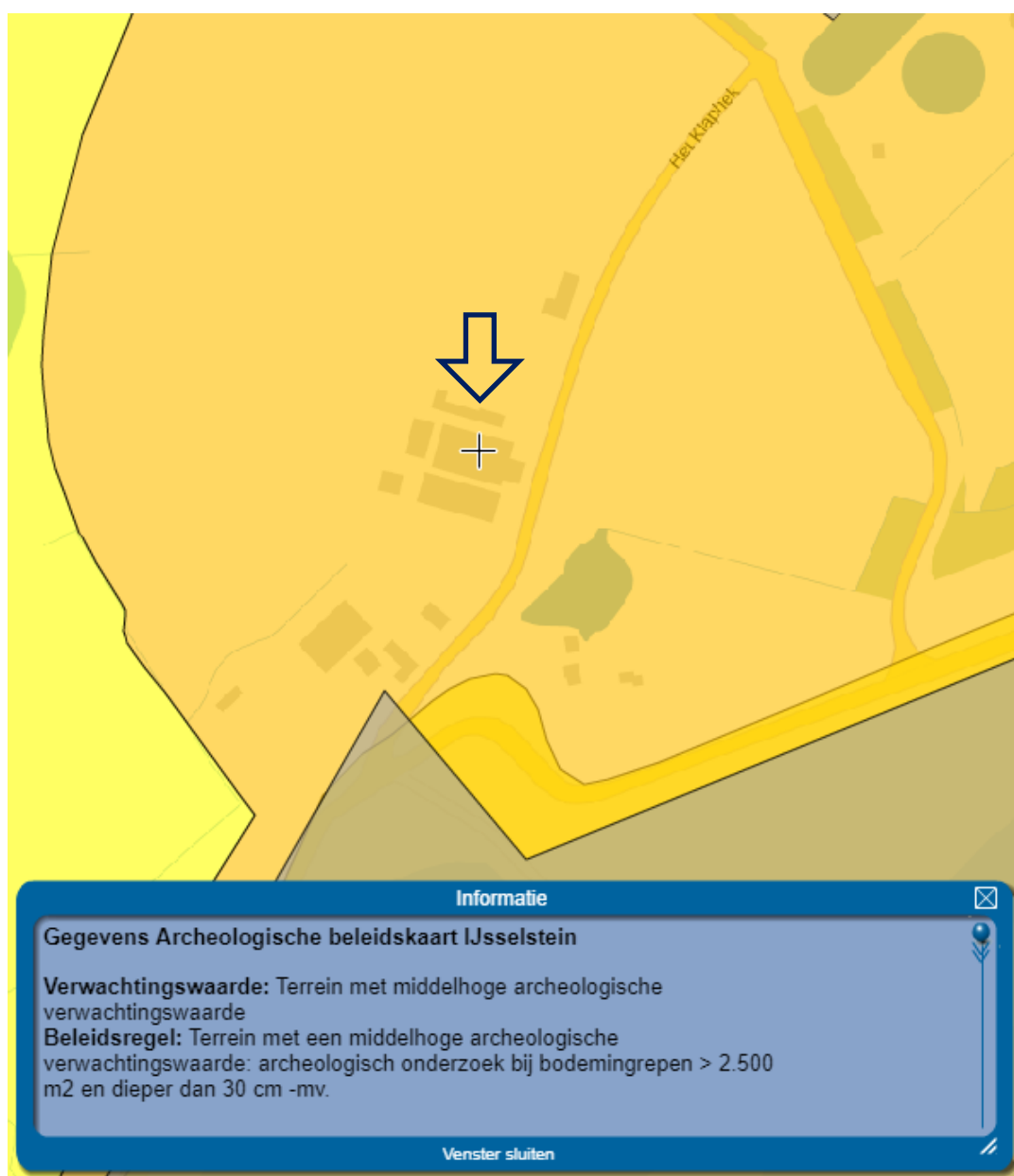
Op basis van de Erfgoedwet 2016 zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn, zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

De gemeente IJsselstein heeft het gemeentelijk archeologiebeleid opgenomen in de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. In de beleidsnota geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan. Naast een beleidsnota is een beleidskaart opgesteld. Deze kaart bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, die tezamen de noodzakelijke informatie bevatten over hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met "bekende en te verwachten archeologische monumenten".

Planspecifiek

Het plangebied ligt in een uiterwaardengebied van de Lopikerwaard. Op de archeologische verwachtingskaart (figuur 4.7) heeft het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek moet conform gemeentelijke beleid worden uitgevoerd wanneer het plangebied groter is dan 2.500m² en de verstoring dieper gaat dan 30 cm.

Aangezien in het plangebied geen nieuwbouw plaatsvindt en geen sprake is van hiermee gepaard gaande ontgravingen, kan worden geconcludeerd dat de herbestemming van het perceel geen verstoring veroorzaakt aan de ondergrond en vondsten van archeologische waarde zijn uitgesloten. Verder blijven kelderbakken van te amoveren bebouwingen in situ aanwezig. Funderingsresten van overige te amoveren bebouwingen zijn tot slechts maximaal 50cm diep aanwezig; deze blijven in situ aanwezig. Van aanplant van bomen is slechts beperkt sprake, strekt zich tot beperkte diepte en is slechts zeer lokaal. Verstoringen aan de ondergrond zijn zeer beperkt waardoor de kans op archeologische vondsten vrijwel nihil is.



Figuur 4.7: Uitsnede Archeologische beleidskaart IJsselstein (bron Geoloket ODRU)

4.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

Kabels en leidingen

In de noordwestelijke hoek van het perceel ligt een buisleiding van Defensie Pijpleiding Organisatie. Hiervoor geldt een Eisvoorzorgsmaatregel; er mogen op en direct rondom de betreffende buisleiding geen machinale grondroeringswerkzaamheden worden verricht zonder een graafmelding te doen.

Daar de herbestemming van het perceel zonder grondroeringswerkzaamheden plaats vindt, is een graafmelding niet nodig en zijn beschermende maatregelen hiervoor niet aan de orde.

In het plangebied liggen verder geen watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.



Figuur 4.8: Klic-melding.

Spuitzones en gevoelige functies

Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabijgelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in de bestemmingsplanpraktijk een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan

te houden tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel.

In de omgeving van het plangebied liggen geen agrarische percelen waar fruit- en bometeelt in planologisch opzicht zijn toegestaan. Dit aspect is daarom geen belemmering en er is geen nader onderzoek nodig.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

Planspecifiek

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Kosten gepaard gaande aan de begeleiding van de planologische procedure, kosten met betrekking tot het eventueel aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied en andere mogelijke kosten volgend uit onderhavige ontwikkeling worden verhaald op de initiatiefnemer. Een en ander wordt voorafgaande aan de vaststelling van dit bestemmingsplan middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer geregeld. Middels deze anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid anderszins verzekerd en behoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Overleg

Dit bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. Wel is er reeds informeel vooroverleg geweest over het plan. De reacties in het kader van de inspraak en vooroverleg worden meegenomen in de verdere procedure.

Vooruitlopend aan de te volgen bestemmingsplanprocedure zijn zowel direct omwonenden als meer op afstand verblijvende “buurtgenoten” geïnformeerd en gehoord over onderhavige plannen. In principe zijn allen positief over de plannen; geen van hen heeft aangegeven bezwaar hiertegen te hebben. Er kan vooralsnog vanuit worden gegaan dat tegen onderhavige plannen geen zienswijzen of bezwaren worden ingediend.

5.2 Zienswijzen

Op de te volgen bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan zal het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder krijgt in deze periode de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen beantwoord. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding is dit bestemmingsplan te wijzigen.

5.3 Conclusie

Het plan wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk geen aanpassingen verlangt en op de beoordeelde aspecten voldoet aan de beleidsmatige en wettelijke kaders. Het plan is ambtelijk voorbesproken en gemeente heeft een positieve grondhouding tegenover de herbestemming naar een woonperceel. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

Bijlage

Verkennd bodemonderzoek Milieutechniek Rouwmaat Groenlo BV
Rapportnr. MT-17198, d.d. 16 juni 2017

Asbestinventarisatierapport INVAD BV
Rapportnr. 2018106, d.d. 14-03-2018

Asbestinventarisatierapport Buro Inventas
Rapportnr. 20190254.V0, d.d. 03-04-2019

Wegverkeerslawaaï onderzoek LBP|SIGHT BV
Rapportnr. R072343aa.186PJS8.fwi, d.d. 30 mei 2018

Ecologisch onderzoek Watersnip Advies
Rapportnr. 18A023, d.d. juni 2020

Advies terreininrichting ervenconsulent
Ruimte voor ruimteregeling, juli 2019
Landschap Erfgoed Utrecht