



Toelichting

Ontwerp bestemmingsplan

Hogebiezendijk 82 IJsselstein

In opdracht van:	Dhr. Van Ziel
Uitgevoerd door:	W. Boera, AgROM
IMRO-code:	NL.IMRO.0353.Hogebiezendk82.On01
Datum:	26 oktober 2021

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	2
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.....	17
4.1. WATERPARAGRAAF	17
4.2. BODEM	18
4.3. FLORA EN FAUNA	19
4.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	22
4.5. GELUID	26
4.6. LUCHT.....	28
4.7. EXTERNE VEILIGHEID	31
4.8. MILIEUZONERINGEN	33
4.9. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	35
4.10. DUURZAAMHEID.....	37
4.11. VERKEER EN PARKEREN	38
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....	39
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	39
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39
HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	40
Bijlagen:	
1.	Verkennd bodemonderzoek (inclusief asbest) Hogebiezendijk 82, IJsselstein, Bakker Milieuadvies, kenmerk: BM/25147-2019 (versie 3), juni 2021;
2.	Quickscan Wet natuurbescherming Hogebiezendijk 82 te IJsselstein, Blom Ecologie, kenmerk onderzoek (kenmerk: BE/2020/502/r, d.d. 1 maart 2021;
3.	Archeologisch bureauonderzoek (BO) Hogebiezendijk 82, te IJsselstein, Bureau voor Archeologie, rapport 846, d.d. 21 oktober 2019);
4.	Archeologisch booronderzoek Hogebiezendijk 82, te IJsselstein, d.d. 2 juni 2021;
5.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Bouw woning Hogebiezendijk 82', projectnummer: AGR019-0001, d.d. 2 maart 2021;
6.	Akoestisch onderzoek gevelgeluidwering Bouwplan Hogebiezendijk 82, IJsselstein' uitgevoerd, rapport: 205302, d.d. 11 september 2020;
7.	Vleermuisonderzoek Hogebiezendijk 82 te IJsselstein d.d 13 augustus 2021

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een vrijstaande villa ter plaatse van het perceel aan de Hogebiezendijk 82, te IJsselstein. De huidige woning verkeert in matige bouwkundige staat en voldoet niet meer aan de huidige eisen en wensen. Hiertoe is initiatiefnemer voornemens om de bestaande woning, inclusief loods te slopen en op het perceel een nieuwe woning te realiseren.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Door de initiatiefnemer is in samenwerking met EVA architecten een principe aanvraag ingediend bij de gemeente IJsselstein. Op 3 november 2020 heeft het college van B&W een positief principebesluit genomen over het voornemen om ter plaatse een nieuwe woning op te richten na sloop van de bestaande woning en bijbehorende opstallen.

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.

Ten behoeve van het initiatief heeft de initiatiefnemer de wens om gebruik te maken van de coördinatieregeling. Hiermee is het mogelijk om de benodigde uitvoeringsbesluiten, zoals omgevingsvergunningen Wabo, te coördineren met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan.



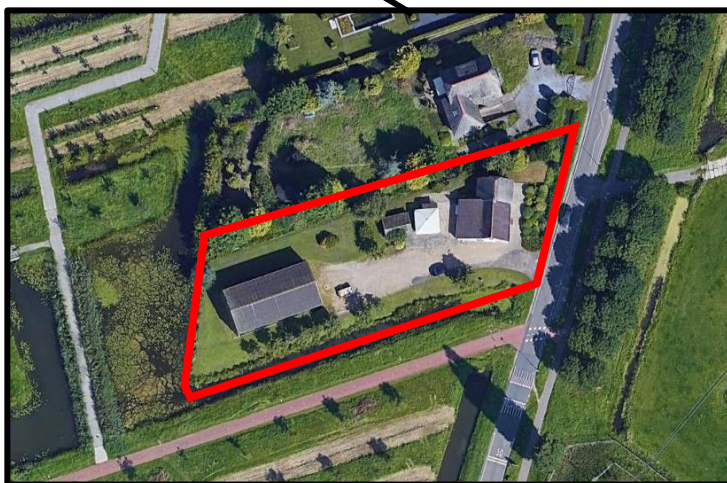
Afbeelding: aanzicht bestaande woning aan de Hogebiezendijk 82, te IJsselstein

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het voorliggende plangebied is kadastraal bekend bij de gemeente IJsselstein onder sectie H, nummer 14. Het plangebied grenst noordelijk aan het perceel Hogebeezendijk 80a. De westelijk en zuidelijke begrenzing worden gevormd door aanwezig water. Het wegtracé van de Hogebeezendijk is gelegen langs de oostzijde van het plangebied.



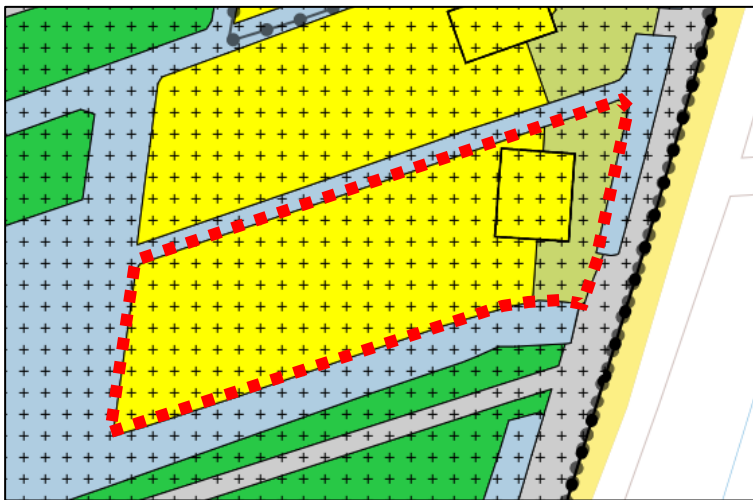
Afbeeldingen: de ligging van het plangebied in relatie tot de (wijde) omgeving (linksboven). Het plangebied ter plaatse van de Hogebeezendijk 82, te IJsselstein is bij benadering met een rood kader weergegeven (rechtsonder).



1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan de Hogebeezendijk 82 geldt het bestemmingsplan 'Zenderpark'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente IJsselstein vastgesteld op 26 juni 2012.

Voor het plangebied aan de Hogebeezendijk 82 gelden conform het vigerend bestemmingsplan de bestemmingen 'Tuin' (artikel 10) en 'Wonen' (artikel 14). Tevens geldt ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (artikel 17).



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

Tuin (artikel 10)

Gronden met de bestemming 'Tuin' mogen gebruikt worden voor tuinen en boomgaarden. Aan- of uitbouwen en bijgebouwen mogen niet gebouwd worden. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden dat zwembaden en/of overkappingen niet zijn toegestaan.

Wonen (artikel 14)

Gronden met de bestemming 'Wonen' mogen gebruikt worden voor het bestaande aantal woningen alsmede een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Voorts zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven toegestaan.

Binnen het bouwvlak is een vrijstaande woning toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van de woning bedragen respectievelijk 5 en 8 meter. De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 1 meter bedragen. Achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw geldt een bouwhoogte van maximaal 2 meter en voor pergola's geldt hier een hoogte van maximaal 2,5 meter. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 5 m bedragen, voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een hoogte van maximaal 2 meter.

Waarde - Archeologie (artikel 17)

De voor 'Waarde - Archeologie' (artikel 17 in planregels bestemmingsplan 'Zenderpark') aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. In paragraaf 4.4. van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect archeologie. Gezien het initiatief zijn diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde archeologisch

bureauonderzoek is archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek noodzakelijk.

Conclusie

De beoogde nieuwe situatie, waarbij middels een herstructurering een nieuwe woning wordt gerealiseerd, kan niet worden mogelijk gemaakt op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het gewenste woonperceel is qua bouwregels in strijd met de vigerende bestemming 'Wonen'. Zo is de voorziene woning deels buiten het bestaande bouwvlak gelegen en wordt niet voldaan aan de gestelde maximale bouwmaten. Om het woonperceel 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 plangebied is gelegen in het zuidelijk deel van de IJsselstein, ter plaatse van de Hogebeezendijk 82. De Hogebeezendijk markeert de overgang van de stedelijke bebouwing van IJsselstein naar het zuidelijk en oostelijk gelegen landelijk gebied.

Het plangebied is gesitueerd in het bebouwingslint van de Hogebeezendijk, dit lint wordt gekenmerkt door een slagenlandschap in oost-westelijke richting. De Hogebeezendijk ontsluit de langsliggende percelen in noordelijke richting op de kern IJsselstein. In zuidelijke richting sluit de Hogebeezendijk aan op het landelijk gebied. Ten westen van het plangebied bevindt zich de buurt De Boomgaard, welke onderdeel is van de woonwijk Zenderpark.

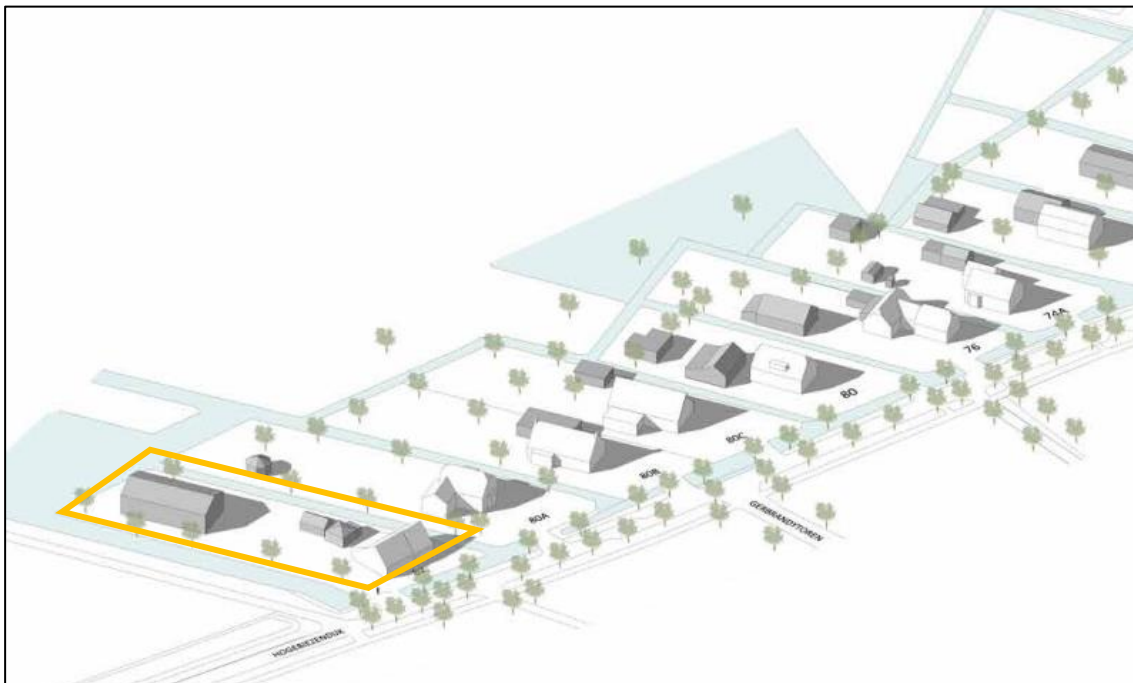
Op de onderstaande afbeelding is de omgeving van het plangebied in de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding: Luchtfoto ligging plangebied in IJsselstein (boven). Luchtfot directe omgeving plangebied (bij benadering met geel aangeduid).



De aanwezige bebouwing ter plaatse van de Hogebiezendijk wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door één bouwlaag met een kapconstructie met een ruime diversiteit aan bouwstijlen.



Afbeelding: bebouwingsstructuur directe omgeving plangebied (geel)



Afbeelding: diversiteit bouwstijlen langs de Hogebiezendijk.

2.2. Bestaande situatie plangebied

Het plangebied betreft een woonperceel ter plaatse van de Hogebeezendijk 82. Het perceel heeft een oppervlakte van 2.125 m². Aan de voorzijde van het perceel, langs het tracé van de Hogebeezendijk, is een woning bestaande uit één bouwlaag met kapconstructie aanwezig. Aan de achterzijde van het perceel is een loods met een oppervlakte van circa 200 m² aanwezig. Achter de woning bevinden zich twee schuurtjes met een oppervlakte van circa 50 m².



Afbeeldingen: aanwezige woning, loods en schuurtjes.

De overige gronden zijn ingericht als (grind)verharding en tuin bestaande uit grasgronden en struiken. De noordelijke erfafscheiding wordt gevormd door groene laag van bomen. Het woonperceel heeft in de huidige situatie één in- en uitrit aan de zijde van de Hogebeezendijk. Het perceel voorziet in eigen parkeerbehoefte.

2.3. Visie toekomstige situatie

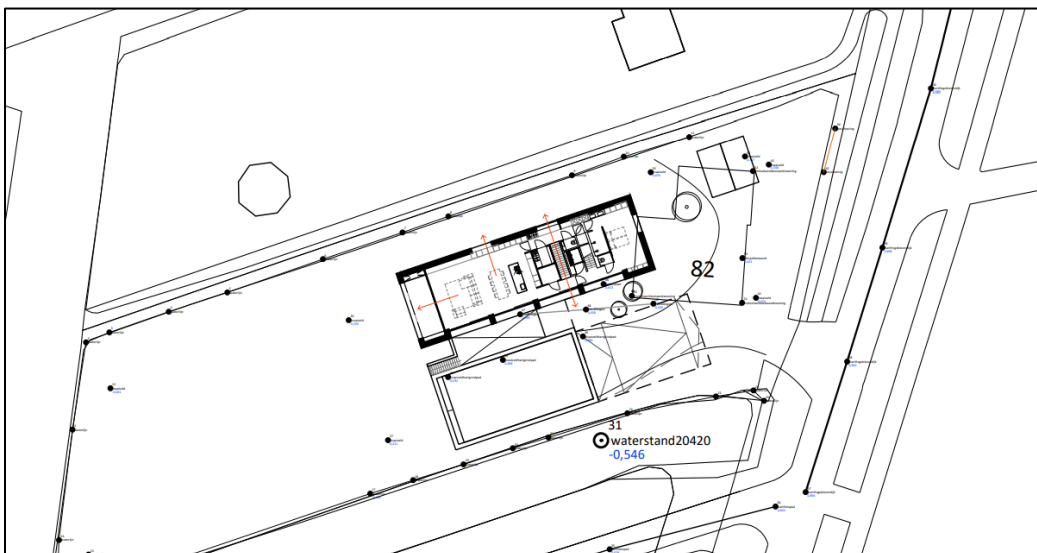
Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is door architectenbureau EVA architecten, een schetsontwerp (d.d. 1 april 2020) en een voorontwerp (d.d. 13 mei 2020) opgesteld.

De Hogebeezendijk in IJsselstein is van oorsprong een oud bebouwingslint met boerderijen en geldt als herkenbare structuur binnen en buiten de stad. Op de grens naar het buitengebied ligt de kavel van deze nieuwe woning. De plek vormt vanuit het zuiden gezien een toegang naar het centrum van de stad en het westelijk gelegen Zenderpark, een vrij jonge nieuwbouwwijk van IJsselstein.

De woning is evenals de overige bebouwing aan het lint in de lengterichting georganiseerd. In basis is de woning ontworpen als eenlaags volume met zadeldak. De bouwhoogte bedraagt circa 8 meter, de goothoogte circa 5 meter. Dit is inclusief de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld (circa 70 cm).

Om enerzijds antwoord te geven op het onderliggende programma alsmede de plek van de woning in haar context hebben we de voor- en achterzijde van de woning voorzien van een hoogteaccent. Het dakvlak van het zadeldak wordt hier gecontinueerd als lessenaarsdak. Op deze manier ontstaat er onder de kap een mooie sequentie van ruimtes waaronder het slapen, de woonkeuken, woonkamer als het terras liggen gesitueerd. De kinderslaapkamers, bergingen en garage komen in het souterrain en worden middels een patio voorzien van daglicht.

Op de onderstaande afbeelding is de situatietekening weergegeven.



Afbeelding: situatietekening.

Het maaiveld ligt op deze plek vrij laag. Om er voor te zorgen dat de woning niet 'wegzakt' ligt de begane grond ca. 70 cm boven maaiveld. Hierdoor behouden we de natuurlijke oevers als mooi contrast op het monolithische karakter van de woning. Het dak van de garage wordt ingericht als wilde bloementuin en regelt op deze manier de privacy van de woning naar het fietspad. Door de spiegelsymmetrische opzet van de hoofdmassa worden de gevelopeningen binnen een rustige ritmiek in de gevel geplaatst. Diepe negges aan de zuidzijde voorkomen de opwarming van de

woning, bieden de gewenste geborgenheid op deze plek en versterken wederom de zwaarte van de woning.

Het volume wordt volledig in metselwerk steenstrips uitgevoerd. De dakranden worden afgedekt in hetzelfde materiaal van de gevel en omsluiten de PV panelen. De woning heeft een hoge lambrisering van staand metselwerk om de grote gevelvlakken op subtiële wijze te verfijnen en een mooie overgang van de woning op het maaiveld te maken. Aan de achterzijde loopt de lambrisering door als buitenkeuken voor het overdekte terras. Hier is het, uit de wind, goed toeven.



Afbeelding: vogelvlucht aanzicht plangebied en noordelijk gelegen woningen aan de Hogebeezendijk.

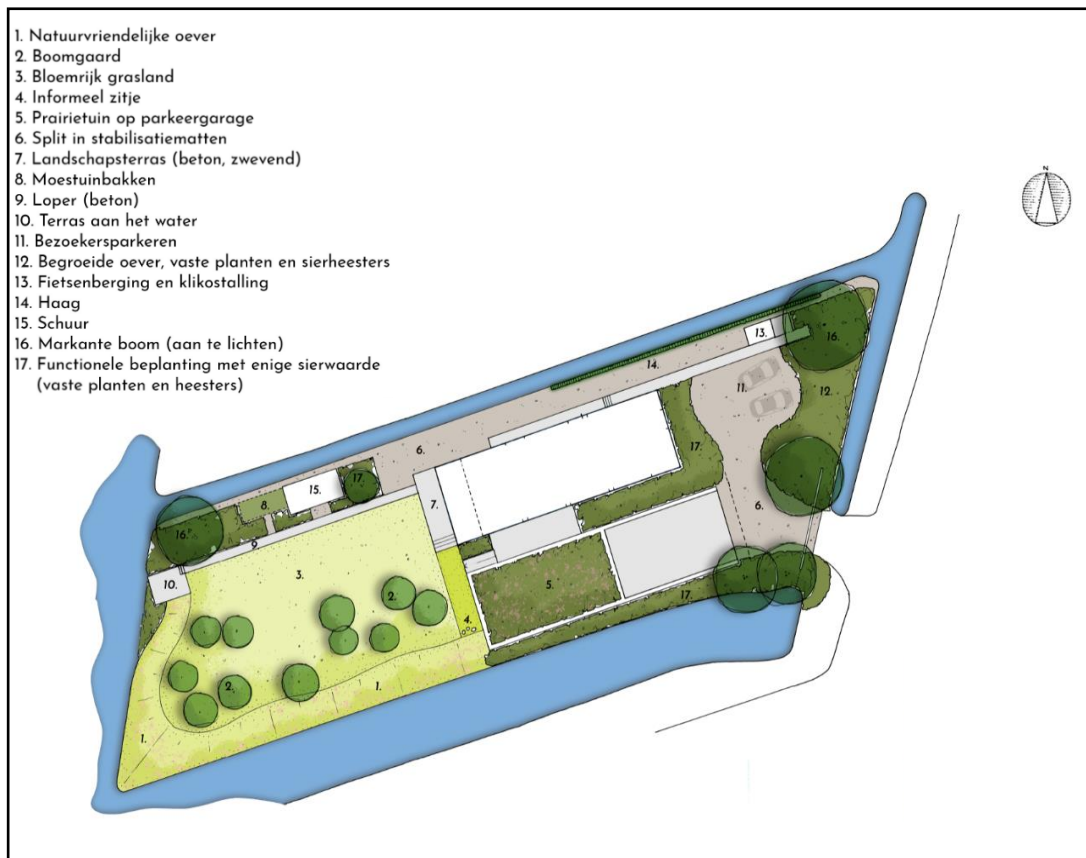


Afbeelding: aanzicht zuidgevel van de nieuwe woning aan de Hogebeezendijk 82.



Afbeelding: aanzicht noordoost gevel van de nieuwe woning aan de Hogebiezendijk 82.

Op de onderstaande afbeelding is het masterplan van de terreininrichting weergegeven. Door de aanleg van o.a. natuurvriendelijke oevers, een boomgaard en andere groene voorzieningen krijgt het plangebied in de toekomstige situatie een waardevol groen karakter.



HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Lopik 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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Conclusie

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Conclusie

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

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

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

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

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

Conclusie

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een vrijstaande villa ter plaatse van het perceel aan de Hogebeezendijk 82, te IJsselstein. De huidige vrijstaande woning verkeerd in matige bouwkundige staat en voldoet niet meer aan de huidige eisen en wensen. De bestaande woning, inclusief loods, zal worden gesloopt. Hiertoe is er sprake van vervangende woningbouw en is een specifieke verantwoording aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

3.3. Provinciaal beleid

Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

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

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

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

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

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

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

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van het perceel ter plaatse van de Hogebeezendijk 82 te IJsselstein, waarbij een nieuwe vrijstaande woning wordt gerealiseerd. De bestaande, in matige staat verkerende bebouwing, wordt gezien het initiatief gesloopt. Middels de herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel vergroot. Door het opgestelde inrichtingsplan is er door de aanleg van o.a. natuurvriendelijke oevers, een boomgaard en andere groene voorzieningen veel aandacht voor een groen inpassing van het perceel. 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

Toekomstvisie 2025 IJsselstein Dichtbij

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

- IJsselstein is een stad met een sterke sociale samenhang. Mensen zijn zeer betrokken bij de gemeenschap en bij elkaar. Dit geldt voor zowel inwoners als ondernemers. De samenhang komt onder meer tot uitdrukking in een actief verenigingsleven en tal van evenementen.
- IJsselstein is een stad met een karakteristieke historische ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke kenmerken in deze ruimtelijke kwaliteit zijn de historische binnenstad met monumenten en de Hollandse IJssel die door de stad stroomt.
- IJsselstein heeft een unieke ligging in zowel het Groene Hart als het stedelijk gebied van Utrecht. Hierdoor combineert de stad de rust en ruimte van het groene buitengebied met de economische dynamiek van een stad.

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

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

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van het perceel ter plaatse van de Hogebeezendijk 82 te IJsselstein, waarbij een nieuwe vrijstaande woning wordt gerealiseerd. De bestaande, in matige staat verkerende bebouwing, wordt gezien het initiatief gesloopt. Middels de herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel vergroot. De beoogde ontwikkeling voldoet hiermee aan de toekomstvisie van de gemeente.

Woonvisie gemeente IJsselstein 2019 - 2030

De gemeenteraad van de gemeente IJsselstein heeft de Woonvisie 2019 – 2030 vastgesteld op 4 juli 2019. In de Woonvisie 2019 – 2030 legt de gemeente IJsselstein de prioriteiten van het lokale

woonbeleid voor de komende jaren vast. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij wordt concreet ingezet op de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de jaren daarna richting 2030. De doelen uit de woonvisie zijn uitgewerkt in een vijftal pijlers:

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

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

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

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

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van het perceel ter plaatse van de Hogebeezendijk 82 te IJsselstein, waarbij een nieuwe vrijstaande woning wordt gerealiseerd. De bestaande, in matige staat verkerende bebouwing, wordt gezien het initiatief gesloopt. Middels de herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel vergroot. Hiertoe is het bestemmingsplan niet in strijd 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 'woongebied'. Voor het initiatief zijn onder andere de volgende criteria relevant: functioneel onderscheid tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen zichtbaar

- Rooilijn volgt de weg en verspringt;
- Woningen worden zoveel mogelijk in lijn met de bestaande lintbebouwing gesitueerd;
- Woning is gesitueerd vóór de bijgebouwen en schuren;
- Eenvoudige rechthoekige hoofdvormen onder een eenduidige kap;
- Bebouwing mag zicht op het erf of aangrenzende (buiten)gebied niet ontnemen;
- Woningen: kapvorm is een zadeldak, haaks op de weg;
- De woning is georiënteerd op de weg;
- Alle naar openbare ruimte gerichte gevels worden als voorgevels gezien;
- Gevels bestaan uit één stuk. Gevelindeling en –opbouw evenwichtig en samenhangend;
- Gezichtsbepalende details worden vormgegeven in lijn met de architectuur van het bouwwerk;
- Materiaal- en kleurgebruik is passend bij de oorspronkelijke architectuur van het bouwwerk en sluit aan bij het materiaal- en kleurgebruik in de omgeving;

- Afwijkende architectuur bij nieuwbouw of aanpassingen is, in overleg, mogelijk en mits van hoog niveau.

Conclusie

Het voorliggende ontwerp is 25 februari 2020 en 8 april 2021 besproken met welstandcommissie MooiSticht en de stedenbouwkundige. In een schriftelijke reactie van MooiSticht, d.d. 14 april 2021 (dossiernummer: IJ20-0036-2) is het ontwerp, met doorvoering van diverse opmerkingen, akkoord bevonden. Op 14 december 2021 is het bouwplan definitief akkoord bevonden door de commissie.

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. Middels de herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel vergroot. Door het opgestelde inrichtingsplan is er door de aanleg van o.a. natuurvriendelijke oevers, een boomgaard en andere groene voorzieningen veel aandacht voor een groen inpassing en klimaatadaptatie van het perceel.

HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Waterparagraaf

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

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

Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021

Op 16 maart 2016 is het waterbeheerplan ‘Waterkoers 2016-2021’ door het Algemeen Bestuur van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden vastgesteld. In het waterbeheerplan heeft het hoogheemraadschap haar ambities en langetermijnvisie vastgelegd. De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelend doel samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie. De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven. Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst. Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

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 deels verhard is wordt in de toekomstige situatie de aanwezige verharding niet vergroot dat er sprake is van watercompensatie. In de huidige situatie bedraagt het verhard oppervlakte 730 m². In de toekomstige situatie bedraagt de oppervlakte aan verharding 720 m², dit is inclusief bebouwing.

Het hoogheemraadschap adviseert om, indien nodig, een infiltratiesysteem aan te leggen teneinde een goede waterhuishouding te behouden. Voorliggend plangebied is gelegen in stedelijk gebied. Er is ruim voldoende tuin aanwezig om water te laten infiltreren in de bodem alsmede af te laten wateren in het zuidelijk en westelijk aangrenzende water. Ook wordt in het kader van het bestemmingsplan geen oppervlakte water gedempt. De woning zal worden aangesloten op de bestaande riolering. Het gebruik van uitlopende materialen wordt voorkomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan heeft derhalve geen nadelige invloed op de waterhuishouding in de omgeving en is daarmee in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

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

In juni 2021 is door Bakker Milieuadvies het Verkennend bodemonderzoek, inclusief asbest in de toplaag van de grond (langs de druplijn van het dak) uitgevoerd. Dit onderzoek met kenmerk: BM/25147-2019 (VERSIE 3) is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Op basis van twee ROM adviezen van de ODRU (d.d.19 februari 2021, kenmerk: Z/21/176470 / D - 470597 en d.d. 10 mei 2021, kenmerk: Z/21/176470 / D - 499344) is het verkennend bodemonderzoek aangepast.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De tamelijk ongeroerde kleigrond onder het puinpad bevat een licht verhoogd gehalte aan PAK;
- De bovengrond met lichte bijmengingen van puin- en kooldeeltjes rondom de woning bevat licht verhoogde gehalten aan koper, cadmium, lood en PAK;

- De bovengrond met lichte bijmengingen van puin- en kooldeeltjes op het westelijke terreindeel bevat licht verhoogde gehalten aan koper, lood, PAK, DDE en DDD. Laatstgenoemde stoffen houden verband met het voormalige boomgaardverleden;
- De ongeroerde kleiige ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket;
- In een separaat door Adcim BV uitgevoerd asbestonderzoek is gebleken dat de halfverhardingslaag op de oprit, het erf en het pad ten zuiden van de westelijke loods een minimaal verhoogd asbestgehalte bevat van 3.4 mg/kgds. De licht puinhoudende bovengrond bevat een asbestgehalte van 1.2 mg/kgds. Beide gehalten zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de interventiewaarde van 100 mg/kgds; Op het midden van het terrein staat een klein schuur waarop voorheen een asbestdak lag. In maart 2021 is ook hier asbestonderzoek uitgevoerd. Het asbestgehalte bedraagt 80 mg/kgds, ofwel beneden de Interventiewaarde. Nadien is naar aanleiding van de vermelding van 2 respirabele vezels in het betreffende monster een extra SEM-analyse uitgevoerd op een opnieuw genomen monster en hieruit kwam een asbestgehalte van 110 mg/kgds. Dit is veel hoger dan de maximale waarde van 10 mg/kgds voor losse respirabele vezels. Op basis daarvan is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest en is een BUS-sanering noodzakelijk.
- In het grondwater zijn barium en zink in gehalten boven de streefwaarden aangetroffen. Dit zijn geen relevante overschrijdingen.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit (algemeen licht verontreinigde bovengrond) geen belemmering voor de bestemming wonen en dus ook niet voor de bouw van een nieuwe woning. Hierbij geldt met inachtneming dat er een sanering plaatsvindt van de asbestverontreiniging ter plaatse van de gootlijn van de meest westelijke van de twee kleine schuren. Voor deze sanering dient een BUS-melding te worden opgesteld, welke akkoord bevonden dient te worden door het bevoegd gezag. De sanering betreft een oppervlak van circa 6 * 1 meter maar mogelijk is het verstandig om een iets langere en bredere strook te ontgraven (bijvoorbeeld 8 * 2 * 0.15 m). Dit betekent een saneringsvolume van nog geen 3 m³.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar. Voor de sanering is een BUS-melding ingediend. Met de bouw mag pas worden begonnen, nadat het Wbb bevoegd gezag (RUD Utrecht) heeft ingestemd met de ingediende BUS-melding.

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

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van het woonperceel aan de Hogebeezendijk 82 mogelijk gemaakt, waarbij de huidige vrijstaande woning en loods gesloopt worden en één nieuwe vrijstaande wordt toegestaan.

De genoemde ontwikkeling kan leiden tot nadelige effecten op flora en fauna. Daartoe is door onderzoeksbureau Blom Ecologie een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek (kenmerk: BE/2020/502/r, d.d. 1 maart 2021) is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

De eerste versie van het onderzoek van 27 juli 2020 is in het 'ROM integraal advies Hogebeezendijk 82 in IJsselstein' van de ODRU (d.d. 19 februari 2021, kenmerk: Z/21/176470 / D - 470597) inhoudelijk beoordeeld. Naar aanleiding van opmerkingen is de onderbouwing met betrekking op de huismus in het ecologisch onderzoek aangepast.

Middels dit oriënterende onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Is het bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor het project zoals hiervoor omschreven uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (art. 3.1.6 Bro)?
- Welke, krachtens de Wet natuurbescherming, beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig op de planlocatie?
- Welke negatieve effecten treden op voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op het de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Brabant?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd?
- Dienen er vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming te worden genomen, en zo ja, welke?

Het onderzoek is opgebouwd uit een veldbezoek (d.d. 29 juni 2020) en raadpleging van externe bronnen.

Soortbescherming

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

Gezien de opmerkingen van de ODRU is de onderbouwing voor de huismus in het onderzoek aangepast:

'De huismus broedt vrijwel altijd bij bebouwing en bouwt zijn nesten onder dakpannen, onder golfplaten, kieren/gaten in de muur en in spantconstructies. Vanuit de nestlocatie en/of vanaf een uitzichtpunt moet de huismus zijn omgeving kunnen zien. Hierbij moet er in de directe omgeving continu voedsel te vinden zijn in de vorm van zaden van grassen, onkruiden en larven van insecten'. De bebouwing op de planlocatie is ongeschikt voor huismussen. Het dak van gebouw A, de woning bestaat deels uit riet en deels uit dakpannen. Het rieten deel sluit nauw aan op gevels. Het deel met dakpannen is eveneens ongeschikt voor huismus nesten gezien er kippengaas is aangebracht onder de eerste rij dakpannen. Er is een kleine opening aanwezig boven het kippengaas waarin scherpe delen van afgeknipt kippengaas uitsteken (en derhalve ongunstig zijn voor huismus als opening naar een nestlocaties) en welke tevens niet van voldoende grootte zijn om huismussen toegang te bieden tot het dak. Het dak van schuur C is reeds verwijderd, waardoor hier geen huismussen onder kunnen nestelen. Schuur B heeft een golfplaten dak welke geen geschikte toegangsmogelijkheden biedt voor huismussen, mede gezien de afwezigheid van een dakgoot of een andere structuur die als opstap kan dienen. Het dak van schuur D heeft geen dakbeschot, waardoor deze eveneens geen mogelijkheden biedt voor het voorkomen van huismusnesten. Overige potentieel geschikte structuren waar huismussen in zouden kunnen nestelen zijn niet aangetroffen. Daarbij heeft het veldbezoek op 29 juni plaatsgevonden. Dit valt in de broedperiode van de huismus. Tijdens het veldbezoek zijn geen (roepende) mannetjes of foeragerende individuen waargenomen. Het voorkomen van nestlocaties van huismus op de planlocatie kan door al het vorengenoemde derhalve uitgesloten worden. De beoogde ontwikkeling leidt tot beperkte aantasting van groene delen. Dit betreffen voornamelijk het verwijderen van verwilderd grasland en enkele lage groene struiken in de voortuin van de woning, en resulteert niet in afname van essentieel leefgebied van de huismus. Van aantasting van nestlocaties en functioneel leefgebied van de huismus is derhalve geen sprake.

- Vleermuizen

De planlocatie heeft mogelijk een essentiële betekenis voor beschermde soorten. Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar gebouwbewonende vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Tijdens de werkzaamheden dient de kolonisatie van rugstreeppad te voorkomen worden. Hiervoor zullen maatregelen genomen te worden.

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is derhalve het 'Vleermuisonderzoek aan de Hogebeezendijk 82 te IJsselstein' uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Dit onderzoek (project: BE/2020/591, d.d. 13 augustus 2021) is opgenomen als

bijlage bij deze toelichting. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Vleermuisprotocol (NGB, 2017).

In de periode augustus 2020 - juni 2021 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Vleermuisprotocol (NGB, 2017 & 2021). Tijdens het onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Tevens heeft de planlocatie geen functie als essentiële vliegroute of essentieel foerageergebied. De beoogde ontwikkeling leidt derhalve niet tot overtreding van een verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Vervolgstappen zijn niet noodzakelijk, een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

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

Houtopstanden

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

Stikstof

Een berekening naar stikstofdepositie is niet nodig. Het plangebied aan de Hogebeezendijk 82 ligt op meer dan 4 km van Natura 2000 gebieden. Gezien de beperkte omvang van het plan wordt geen relevante bijdrage van stikstof op Natura 2000 gebieden verwacht.

Conclusie

Het bestemmingsplan is, onder voorbehoud van de uitkomst van het nadere onderzoek naar vleermuizen, uitvoerbaar in relatie tot het aspect flora en fauna.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

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

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg. Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de

Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

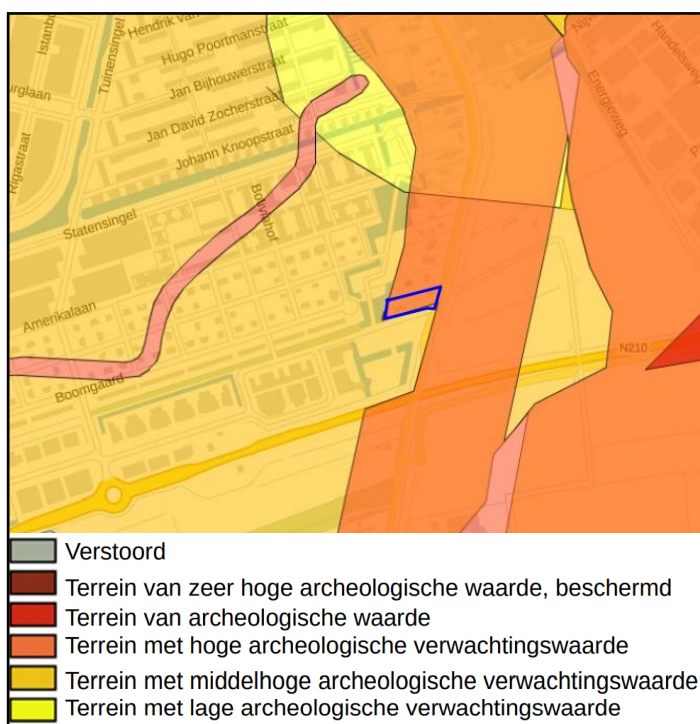
Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Archeologisch beleid IJsselstein

In het plangebied geldt vastgesteld gemeentelijk archeologisch beleid. Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart uit 2011 heeft het plangebied aan de Hogebeezendijk 82 een hoge archeologische verwachting (zie onderstaande afbeelding). Het beleid voor terreinen van hoge archeologische verwachting in het buitengebied van IJsselstein is dat bij ingrepen groter dan 100 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm onder maaiveld rekening gehouden moet worden met archeologische waarden.



Afbeelding: uitsnede archeologische beleidskaart gemeente IJsselstein (Van Rooij en De Boer 2011).

Beschouwing archeologie

- *Archeologisch bureauonderzoek (BO)*

Door Bureau voor Archeologie is een archeologisch bureauonderzoek (BO) uitgevoerd voor het plangebied aan de Hogebeezendijk 82, te IJsselstein. Dit onderzoek (Rapport 846, d.d. 21 oktober 2019) is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

De vraagstelling van het onderzoek luidt: hoe kan rekening gehouden worden met eventuele archeologische waarden bij de voorgenomen ontwikkeling? Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA, protocol 4002. In het kader van het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied.

Het plangebied ligt in de Rijn-Maasdelta. Het plangebied bevindt zich op de Benschop beddinggordel. De bodemopbouw bestaat rivierafzettingen (Formatie van Echteld) met inschakelingen van veen. Op basis van de geomorfologische kaart ligt het plangebied in een rivierkom. Volgens de bodemkaart zijn in het plangebied kalkloze poldervaaggronden van zware klei aanwezig. Op de zandige oever- en beddingafzettingen van de Benschop beddinggordel is bewoning mogelijk in het Neolithicum. De top van de beddingafzettingen ligt op een diepte tussen -4 en -7 m NAP (4 tot 7 m onder maaiveld).

Uit de historische ontwikkeling van het plangebied blijkt dat het plangebied ligt langs een laatmiddeleeuwse ontginningsas van de polder Hoge Biezen. In dit verband kunnen in het plangebied resten van ontginningsboerderijen en hun mogelijke opvolgers aanwezig zijn. De werkzaamheden bij de bouw van de woning kunnen leiden tot verstoringen van archeologische waarden.

In het archeologisch bureauonderzoek wordt aanbevolen om voorafgaand aan het uitvoeren van de graaf werkzaamheden een karterend booronderzoek uit laten voeren om de aard en intactheid van het bodemprofiel nader te bepalen en om te bepalen of archeologische resten aan- of afwezig zijn.

Aan de hand van de gegevens die uit het booronderzoek komen kan worden bepaald of verder archeologisch onderzoek noodzakelijk is, of dat het plangebied (deels) kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen. Op grond van de resultaten van het archeologisch bureauonderzoek en het advies zal het bevoegd gezag (gemeente IJsselstein) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijk omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

In het 'Advies archeologie Hogebeezendijk 82 IJsselstein' van de ODRU (d.d. 19 maart 2021, kenmerk Z/21/176470 / D - 485705) is het aangepaste Plan van Aanpak voor archeologisch booronderzoek op het perceel Hogebeezendijk 82 in IJsselstein akkoord bevonden. Voorts zijn de opmerkingen voor het aspect archeologie uit de ROM adviezen van de ODRU (d.d. 19 februari 2021, kenmerk: Z/21/176470 / D - 470597 en d.d. 10 mei 2021, kenmerk: Z/21/176470 / D - 499344) verwerkt in het bestemmingsplan.

- *Inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende en deels karterende fase*

Door Bureau voor Archeologie een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende en deels karterende fase uitgevoerd voor het plangebied aan de Hogebeezendijk 82, te IJsselstein. Dit onderzoek (ISSN: 2214-6687, d.d. 2 juni 2021) is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

De vraagstelling van het onderzoek luidt: hoe kan rekening gehouden worden met eventuele archeologische resten bij de voorgenomen ontwikkeling? In het plangebied zijn vijf handboringen gezet. Hieruit blijkt dat het bodemprofiel hoofdzakelijk bestaat uit een afwisseling van komafzettingen en veen. In de komafzettingen is een potentiële laklaag, c.q. een oude bodem, aangetroffen op circa 250 cm – mv. Omdat het waarschijnlijk om een onderwaterbodem gaat worden ook op dit niveau geen archeologische resten verwacht. Het bodemprofiel is in overeenstemming met wat op de bodemkaart en geomorfologische kaart kon worden verwacht. Het betreft een kalkloze poldervaaggrond in een rivierkomvlakte. Het bodemprofiel is grotendeels intact. Wel is de top van het bodemprofiel omgewerkt over een dikte van 20 tot 70 cm. In dit omgewerkte pakket zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische resten. Het omgewerkte pakket is waarschijnlijk geheel te relateren aan het huidige erf dat uit het midden van de 19e eeuw komt. Onder de onderste veenlaag in boorprofiel 3 ligt een kalkrijke en sterk siltig kleipakket van 50 cm dik. De top van het pakket ligt op 440 cm -mv (-414 cm NAP). Op basis van de textuur kan worden gesteld dat dit een pakket crevasse- of oeverafzettingen betreft. Het pakket is ongerijpt (slap en kalkrijk). Deze crevasse- of oeverafzettingen zijn vermoedelijk gevormd vanuit de Benschop beddinggordel. Het booronderzoek heeft geen aanwijzingen voor archeologische resten opgeleverd. In het onderzoek wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Conform advies van de ODRU kan de dubbelbestemming Waarde Archeologie uit het bestemmingsplan verwijderd worden.

- *Wettelijke meldplicht voor archeologische toevalsvondsten*

Hoewel op basis van de uitgevoerde archeologische onderzoeken een zeer lage verwachting is voor het aantreffen van archeologische resten en er geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk is, kan nooit helemaal worden uitgesloten dat bij uitvoering van de werkzaamheden alsnog archeologische vondsten worden gedaan. Als bij uitvoering vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat het archeologische vondsten betreft, is op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet verplicht om deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid. Om praktische redenen kan deze melding gedaan worden bij de gemeente.

Beschouwing cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Voorliggende bestemmingsplan maakt de sloop-nieuwbouw van een vrijstaande woning mogelijk. In fysieke zin worden hiermee geen cultuurhistorische kwaliteiten in de omgeving aangetast.

In de onderstaande linker afbeelding is te zien dat de huidige woning aan de Hogebeezendijk 82 relatief dicht bij de weg is gepositioneerd. Voor het bepalen van de nieuwe positionering van de woning is in overleg met welstand gekeken naar een goede balans in voor- en achtererf. In de nieuwe situatie wordt aangesloten op de karakteristieke vertoning van de kopgevels van de hoofdbebouwing richting de Hogebeezendijk en de ruimere voortuinen van de overige woningen

aan de Hogebeezendijk (zie rechte onderstaande afbeelding). Hierbij verbeterd de openheid tussen bebouwing en de zichtbaarheid in het landschap.



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

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect cultuurhistorie. Op basis van de resultaten van de uitgevoerde archeologische onderzoeken kan het plangebied vrijgegeven worden en is het bestemmingsplan dus uitvoerbaar in relatie tot het aspect archeologie. De wettelijke meldplicht blijft echter wel van toepassing

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai 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

Het initiatief voorziet in het toevoegen van één extra nieuwe geluidsgevoelige functie, zijn een woning.

In verband met de realisatie van de woning is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) door adviesbureau Kragten een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringplichtige (spoor)wegen waarvan de zone het plangebied overlapt. Het plan is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Hogebeezendijk en de Weg der Verenigde Naties (N210). Het akoestisch onderzoek 'Bouw woning Hogebeezendijk 82', projectnummer: AGR019-0001, d.d. 2 maart 2020, is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

De eerste versie van het akoestisch onderzoek (d.d. 23 juli 2020) is in het 'ROM integraal advies Hogebeezendijk 82 in IJsselstein' van de ODRU (d.d. 19 februari 2021, kenmerk: Z/21/176470 / D - 470597) inhoudelijk beoordeeld. Op basis van het advies van de ODRU is de cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek artikel 110g Wgh toegevoegd aan het akoestisch onderzoek.

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

Hogebeezendijk

Ten gevolge van het wegverkeer op de Hogebeezendijk bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 54 dB inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt wel gerespecteerd. Maatregelen teneinde het verlagen van de geluidbelasting stuiten op overwegende bezwaren.

Weg der Verenigde Naties (N210)

Ten gevolge van het wegverkeer op de Weg der Verenigde Naties (N210) bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 53 dB inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt wel gerespecteerd. Maatregelen teneinde het verlagen van de geluidbelasting stuiten op overwegende bezwaren.

Gemeentelijk geluidbeleid

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

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

De noordgevel is geluidsluw en op basis van het voorlopig ontwerp is aan deze zijde ook minimaal één verblijfsruimte gesitueerd. Derhalve wordt voldaan aan de gestelde richtlijnen uit het gemeentelijk geluidbeleid. Uit een onderzoek naar de geluidwering van de gevel moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Hiertoe is het 'Akoestisch onderzoek gevelgeluidwering Bouwplan Hogebeezendijk 82, IJsselstein' uitgevoerd. Dit onderzoek (rapport: 205302, d.d. 11 september 2020) is als bijlage opgenomen bij deze toelichting kan gebruikt worden voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. Het gevelweringsonderzoek is goedgekeurd door de ODRU.

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de karakteristieke gevelgeluidwering van de nieuw te bouwen woning aan de Hogebeezendijk 82 in IJsselstein zal voldoen aan de

geluidvoorschriften van het Bouwbesluit. Om dit te waarborgen, moeten de gevels worden uitgevoerd zoals in het onderzoek aangegeven bouwkundige uitgangspunten en geluidwerende voorzieningen.

Conclusie

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

4.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

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

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

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

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

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

Beschouwing

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van het woonperceel aan de Hogebeezendijk 82 mogelijk gemaakt, waarbij de huidige vrijstaande woning en loods gesloopt worden en één nieuwe vrijstaande wordt toegestaan.

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

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

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

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

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

Advieswaarden WHO en GG

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

Beschouwing

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

Tabel concentratie NO₂

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

Tabel concentratie PM₁₀

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

Tabel concentratie PM_{2,5}

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

Tabel concentratie EC

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

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

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

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

Risicovolle inrichtingen

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

Externe veiligheid transport

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

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per

jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van het woonperceel aan de Hogebeezendijk 82 mogelijk gemaakt, waarbij de huidige vrijstaande woning en loods gesloopt worden en één nieuwe vrijstaande wordt toegestaan.

Uit een raadpleging van de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid of binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en buisleidingen. Wel is op de risicokaart de Weg der Verenigde Naties (N201) aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Het bestemmingsplangebied is gelegen op minder dan 200 meter afstand van de Weg der Verenigde Naties (N201). Hiertoe is het plangebied gelegen langs een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en is het plangebied gelegen binnen de zone voor de verantwoording van het groepsrisico. Dit houdt in dat het groepsrisico dient te worden onderbouwd.

In de Nota van toelichting op het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Nota van toelichting op de Beleidsregels EV is aangegeven dat in sommige gevallen de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico achterwege kan blijven.

Hiervoor zijn vuistregels in de vorm van drempelwaarden voor vervoersaantallen opgesteld die de gebruiker een indicatie geven van de hoogte van het plaatsgebonden risico of het groepsrisico. Met de vuistregels kan ingeschat worden of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of aanwezigheidsdichtheden te klein zijn om tot een overschrijding te kunnen leiden van grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico dan wel tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde of 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

Voor de Weg der Verenigde Naties zijn geen telgegevens voor het vervoer van gevaarlijke stoffen bekend. Voor wegen waar geen tellingen bekend zijn wordt uitgegaan van 500 vervoersaantallen GF3 per jaar. In de Handleiding risicoanalyse transport (HART) is opgenomen dat wegen buiten de bebouwde kom tot 500 vervoersaantallen GF3 geen 10-6/jaar contour voor het plaatsgebonden risico hebben. Hieruit volgt dat er geen belemmering is vanwege het plaatsgebonden risico.

In tabel 1-6 van de bijlage bij de HART zijn dichtheden vermeld voor overschrijding van 10% van de oriënterende waarde. De locatie waar de woning gerealiseerd wordt is zodanig dunbevolkt dat deze dichtheden niet worden overschreden. Hieruit volgt dat er geen nadere berekening van het groepsrisico noodzakelijk is. Wel moet het groepsrisico beperkt worden verantwoord conform artikel 7 van het Bevt.

De verantwoording heeft betrekking op de volgende punten:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater;

- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Verantwoording groepsrisico

Ad a: Op circa één kilometer rijden van het plangebied bevindt zich de brandweerpost op de locatie het Jan van der Heydenweg 244. Binnen de provincie Utrecht kan de Regionale ambulance voorziening Utrecht binnen 96% van de gevallen binnen de gestelde normtijd van 15 minuten ter plaatse zijn. Bij een calamiteit op Hogebiezendijk 82 te IJsselstein ligt het St. Antonius ziekenhuis op circa 5 kilometer afstand van de betreffende locatie.

De veiligheidsregio Utrecht heeft voor rampenbestrijding het Regionaal Crisisplan Utrecht 2018-2020 opgesteld. Het Regionaal Crisisplan beschrijft op welke wijze de crisisorganisatie bij een incident of crisis functioneert. Daarnaast bevat het crisisplan de verantwoordelijkheden, de taken en bevoegdheden met betrekking tot maatregelen en voorzieningen die de gemeenten in de regio Utrecht treffen bij de bestrijding van rampen en crises.

Ad b: In voorliggend geval spelen de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid een rol. Zelfredzaamheid zegt iets over de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van een risicobron om zich in veiligheid te brengen, indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. De bewoners van de te realiseren woning zullen hoofdzakelijk bestaan uit zelfredzame personen. Voor de beperkt aanwezige minder zelfredzame personen (waaronder kinderen en ouderen) wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers/begeleiders deze personen kunnen begeleiden, zodat zij gezamenlijk kunnen vluchten. Dit levert dan ook geen beperkingen op.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat conform artikel 9 van het Bevt het bestuur van de Veiligheidsregio Utrecht in de gelegenheid moet worden gesteld om advies uit te brengen over de alle voor hen relevante onderdelen zoals het groepsrisico.

Conclusie

Er is geen aanvullend onderzoek met betrekking tot externe veiligheid nodig. Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.8 Milieuzoneringen

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

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

worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

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

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

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

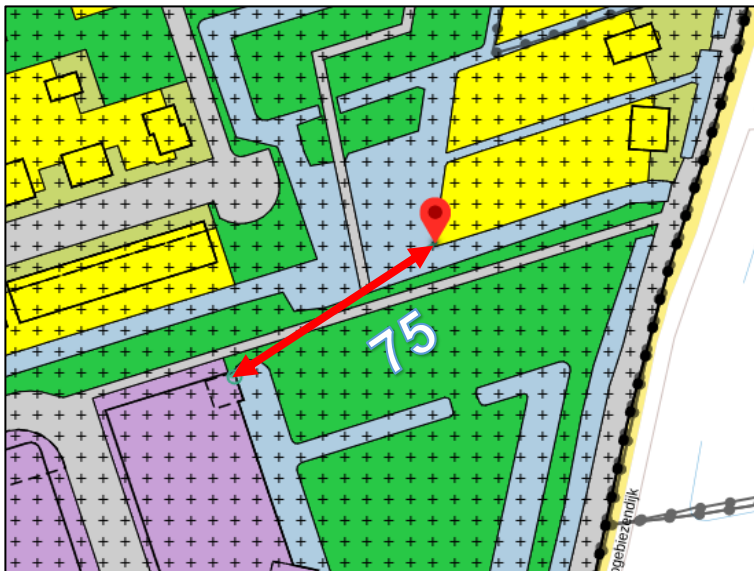
Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

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

Beschouwing

Op basis van het 'ROM integraal advies Hogebeezendijk 82 in IJsselstein' van de ODRU (d.d. 19 februari 2021, kenmerk: Z/21/176470 / D - 470597) is de onderstaande paragraaf tekstueel aangepast.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt het bedrijventerrein De Corridor. De onderlinge afstand tussen het dichtstbijzijnde bedrijf en het plangebied bedraagt circa 75 meter (zie onderstaande afbeelding). Op basis van het geldende bestemmingsplan Zenderpark geldt ter plaatse van dit bedrijf de bestemming 'Bedrijventerrein'. Deze aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2. Hiertoe wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Voorts zijn er op dichtere afstand van het bedrijventerrein reeds woningen aanwezig. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning is goed en de bedrijven op het bedrijventerrein niet worden belemmerd door de ontwikkeling van de woning.



Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

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

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit plan onder de derde optie valt. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop-nieuwbouw van een vrijstaande woning. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de gevolgen ten aanzien van milieuaspecten inzichtelijk gemaakt (hoofdstuk 5). Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r.. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit wijzigingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

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

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van het woonperceel aan de Hogebeezendijk 82 mogelijk gemaakt, waarbij de huidige vrijstaande woning en loods gesloopt worden en één nieuwe vrijstaande wordt toegestaan. 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

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van het woonperceel aan de Hogebiezendijk 82 mogelijk gemaakt, waarbij de huidige vrijstaande woning en loods gesloopt worden en één nieuwe vrijstaande wordt toegestaan.

Qua duurzaamheid gaat de voorzie de nieuwe woning in een warmtepomp installatie, ventilatie met warmteterugwinning (WTW ventilatie), tripleglas of gas gevuld glas en PV Panelen incl. opslagcapaciteit van de pv panelen. De ontwikkeling van de nieuwe woning past binnen de doelstellingen van het Beleidsplan Duurzaamheid.

4.11 Verkeer en parkeren

Omwillen 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

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van het woonperceel aan de Hogebiezendijk 82 mogelijk gemaakt, waarbij de huidige vrijstaande woning en loods gesloopt worden en één nieuwe vrijstaande wordt toegestaan.

Ter plaatse van het plangebied is er ruim voldoende gelegenheid voor parkeren op eigen terrein. Met het oog op de beschikbare wegcapaciteit en de bestaande intensiteiten ter plaatse van de Hogebiezendijk kan gesteld worden dat er geen sprake is van een verkeerstoename als gevolg van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal leiden niet leiden tot verkeerstechnische problemen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot de aspecten parkeren en verkeerscapaciteit 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*

Op 17 juni 2020 heeft EVA architecten een bewonersavond georganiseerd voor direct omwonenden/belanghebbenden. Tijdens de bewonersavond is het plan van de nieuwe woning toegelicht. De bewoners kijken positief tegen de ontwikkeling van deze nieuwe woning aan. Op 21 april 2021 hebben de direct omwonenden nogmaals aangegeven akkoord te zijn met de beoogde ontwikkeling.

- *Vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening*

Het bestemmingsplan is ter toetsing aan enkele vooroverlegpartners van de gemeente IJsselstein verstuurd worden. Er zijn geen inhoudelijke reacties binnengekomen welke van negatieve invloed zijn op voorliggend bestemmingsplan.

- *Ontwerpbestemmingsplan - zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad van IJsselstein.

PM zienswijzen

- *Vaststelling en beroep*

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

HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Inleiding

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

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

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

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

Algemene methodiek

Verbeelding

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

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels:

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

2 Bestemmingsregels:

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

3 Algemene regels:

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

4 Overgangs- en slotregels:

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

Specifieke bestemmingsregeling

Bestemming 'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en boomgaarden. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn geen aan- of uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- Zwembaden en/of overkappingen mogen niet gebouwd worden.
- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 1 m bedragen.
- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 m bedragen.
- De bouwhoogte van pergola's achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2,5 m bedragen.
- De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 5 m bedragen.
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

Voor erkers, aan- of uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen kan op basis van de bouwregels onder voorwaarden worden afgeweken.

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 verkeers- en groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen toegestaan.

De nieuwe woning mag pas worden gebouwd als de huidige woning inclusief de bijbehorende bouwwerken op het adres Hogebeezendijk 82 te IJsselstein conform bijlage 1 van de planregels 'Te slopen bestaand hoofd- en bijgebouwen' zijn gesloopt.

De nieuwe woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximum goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt 5 en respectievelijk 8 meter. Binnen het zuidelijk deel van het bouwvlak bedraagt de bouwhoogte 1,5 meter. Ter plaatse van de functieaanduiding 'kelder' is een kelder toegestaan met een maximale diepte van 3,5 meter onder maaiveld. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - inrit' is een inrit toegestaan naar de kelder.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd. Hierbij geldt een maximale van 60 m².