

Aanmeldnotitie bestemmingsplan Bedrijventerrein Lage Dijk-Noord IJsselstein

opdrachtgever: HBC Planontwikkeling
datum: 22 november 2023
betreft: Bedrijvenpark Lage Dijk-Noord IJsselstein

Aanleiding

In juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. staat de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor een aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, zal door de initiatiefnemer een meldnotitie opgesteld moeten worden. Na het indienen van de meldnotitie dient het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden. Vervolgens moet de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is vereist als een besluit wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en de besluiten (kolom 4) die daaraan zijn gekoppeld, in gevallen waarin de omvang van activiteiten onder de drempelwaarden (kolom 2 van de D-lijst) liggen.

De initiatiefnemer is voornemens om de gronden bij de hengstenhouderij aan de Lage Dijk-Noord 28-28a te IJsselstein, tussen de N210 en de Techniekweg, te herontwikkelen naar een bedrijventerrein. Daarmee sluit het aan bij het aanliggende bedrijventerrein 'Over Oudland' en vormt de locatie een afronding van het geheel. De planlocatie heeft een oppervlakte van ca. 2 ha.

Het project betreft een activiteit als bedoeld in onderdeel D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De drempelwaarde van kolom 2, die gelijk is aan een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer, wordt niet overschreden. Dit betreft daarnaast ook een activiteit als bedoeld in onderdeel D11.3 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein. De drempelwaarde van kolom 2, die gelijk is aan een oppervlakte van 75 hectare of meer, wordt eveneens niet overschreden.

In de voorliggende meldnotitie komen de volgende aspecten, zoals opgenomen in bijlage III bij de mer-richtlijn (richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (PbEU 2012, L 26)) terug, welke afzonderlijk van elkaar worden behandeld.

1. kenmerken van de projecten;
2. plaats van de projecten;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

1 KENMERKEN VAN HET PROJECT

1.1 OMVANG VAN HET PROJECT

Het project betreft het realiseren van een bedrijventerrein tussen de N210 en de Technieweg te IJsselstein. In totaal omvat de ontwikkeling een totale oppervlakte van ca. 1,9 ha (inclusief infrastructuur, water, groen, etc.). De locatie is kadastraal bekend onder gemeente IJsselstein, sectie H, meerdere percelen met een oppervlakte van ca. 2 ha.

Het beoogde bedrijvenpark bestaat uit drie deelgebieden met kavels voor bedrijven. De ruimtelijke hoofdopzet gaat uit van het continueren van de bestaande voorgevelrooilijnen langs de N210 aan de zuidzijde en de Technieweg aan de westzijde. Zo krijgt het bestaande bedrijventerrein Over Oudland een logische afronding op deze hoek. Aan de zijde van de N210 wordt het profiel met water doorgetrokken, zodat dit in beeld aansluit bij de oostelijk gelegen bedrijventerrein.

Na vaststelling van het bestemmingsplan en verlening van de omgevingsvergunning zal worden gestart met de sloop van de bestaande bebouwing, het bouwrijp maken en de realisatie van de nieuwbouw.

1.2 CUMULATIE MET ANDERE PROJECTEN

Het project is in principe een opzichzelfstaande ontwikkeling, echter ligt het plangebied op 450 m afstand van het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Kroon, IJsselstein'. Deze agrarische gronden hebben een oppervlakte van ca. 20 ha. en wordt getransformeerd tot bedrijventerrein. De effecten die beide plannen met zich meebrengen dienen beschouwd te worden. Zo worden de gezamenlijke effecten in beeld gebracht om te beoordelen of er een cumulatie van negatieve effecten kan optreden.

In totaal wordt ca. 22 ha. aan bedrijventerrein gerealiseerd. De bouwplannen van beide projecten dienen nog uitgewerkt te worden. Het is mogelijk dat de werkzaamheden gelijktijdig worden uitgevoerd. Tijdens de aanlegfase kan er sprake zijn van cumulatie.

Onderstaand worden de aspecten uitgelicht waarbij cumulatie tot een mogelijk negatief effect zou kunnen leiden.

Verkeer

De ontwikkeling van Lage Dijk-Noord leidt tot een toename van activiteiten en daarmee ook tot een toename van vervoersbewegingen. Er is een toename te verwachten van het gebruik van de auto, het openbaar vervoer en de fiets. Voor De Kroon is een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd om de effecten op de N210 te bepalen door alle nieuwe ontwikkelingen. Met de ombouw van de Baroniewegrotonde tot verkeerslichtgeregeld kruispunt als maatregel ontstaat er een situatie waarin de doorstroming op de N210 aanzienlijk verbeterd.

De ontwikkeling van Lage Dijk-Noord leidt in vergelijking met de ontwikkeling van De Kroon tot een kleine toevoeging van vervoersbewegingen op de N210. Door de maatregel die getroffen wordt ten behoeve van De Kroon is de verwachting dat er geen nieuwe knelpunten ontstaan in het kader van verkeer. Daarnaast wordt met de ontwikkeling van

Lage Dijk-Noord rekening gehouden met een belangrijke fietsroute, waarbij de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft. Hiermee wordt extra aandacht besteed aan langzaam verkeer in en rondom het plangebied van Lage Dijk-Noord.

Gezien het voorgaande is het niet te verwachten dat de onderhavige ontwikkeling samen met de ontwikkeling van De Kroon leidt tot negatieve cumulatieve verkeerseffecten.

Geluid

De ontwikkelingen van Lage Dijk-Noord en Bedrijvenpark De Kroon leiden tot meer verkeer en daarmee ook tot meer geluid ten opzichte van de huidige situatie. De geluidbelasting van De Kroon op omliggende woningen is onderzocht en hieruit blijkt dat deze ontwikkelingen niet leidt tot negatieve geluideffecten. Deze woningen liggen op meer dan 600 m afstand van het plangebied van Lage Dijk-Noord.

Daarnaast is voor wat betreft de bedrijven die mogelijk worden gemaakt, voor beide ontwikkelingen, rekening gehouden met de afstand tot gevoelige bestemmingen (woningen) in de omgeving. Er wordt aan de relevante richtafstanden voldaan.

Er wordt niet verwacht dat de verkeerstoename en de toename van bedrijvigheid van onderhavig plan samen met de ontwikkeling van De Kroon zal leiden tot negatieve cumulatieve geluideffecten.

Luchtkwaliteit

De ontwikkelingen van De Kroon en Lage Dijk-Noord zorgen voor een toename van verkeer en daarmee samenhangend mogelijk ook voor een toename van luchtverontreiniging. Volgens de gegevens van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs de (snel)wegen en verder het gebied in ruim onder de wettelijke grenswaarden liggen.

Voor beide ontwikkelingen is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat, voor zowel De Kroon als de Lage Dijk-Noord, de grenswaarden niet worden overschreden. Er wordt in beide gevallen ruim voldaan aan de grenswaarden. De effecten van het extra verkeer en van de bedrijfsemissies van de totale ontwikkeling zullen niet tot een dusdanige stijging leiden dat de concentraties van luchtverontreinigende stoffen toeneemt tot boven de grenswaarden.

Er zijn geen negatieve cumulatieve effecten te verwachten voor het aspect luchtkwaliteit.

Ecologie

Lage Dijk-Noord ligt op ca. 4,7 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek'. Voor Bedrijvenpark De Kroon en Lage Dijk-Noord zijn stikstofberekeningen uitgevoerd. Voor De Kroon is een verschilberekening uitgevoerd waaruit blijkt dat tussen de vermeden emissies en de emissies in de aanleg- en gebruiksfase de NOx depositie op alle kwetsbare habitats en leefgebieden ten gevolge van het plan in de aanleg- en gebruiksfase niet groter is dan bij het huidige agrarische gebruik. Significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen voor deze ontwikkeling worden uitgesloten.

Voor Lage Dijk-Noord is ook een stikstofberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositietoename groter dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebieden. Ook hier

kunnen negatieve effecten door stikstof worden uitgesloten. Daarmee kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve cumulatieve effecten zijn op Natura 2000-gebieden.

De herontwikkeling van Lage Dijk-Noord gaat gepaard met sloopwerkzaamheden. Uit de quickscan Wet natuurbescherming volgt dat de locatie een essentiële betekenis kan hebben voor beschermde soorten, namelijk grootoorvleermuis, huismus en kerkuil. Aanvullend onderzoek wordt voor de vaststelling van het plan uitgevoerd om te bepalen of de te slopen bebouwing en de te saneren groenstructuren een relevante functie hebben voor deze soorten. Daarnaast is de planlocatie mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Derhalve dient te allen tijde voldaan te worden aan de algemene zorgplicht. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen.

Er kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve cumulatieve natuureffecten optreden.

Conclusie

Voor de overige thema's is er geen cumulatie van milieueffecten te verwachten omdat voor deze aspecten de effecten met name lokaal optreden en geen plangebied overschrijdend effect hebben.

Er kan gezien het voorgaande geconcludeerd worden dat er geen negatieve cumulatieve effecten optreden door het voorliggende plan.

1.3 GEBRUIK VAN NATUURLIJKE HULPBRONNEN

Bij de sloop van de bestaande bebouwing, het bouwrijp maken van het terrein en de realisatie van bedrijfsgebouwen zal gebruik worden gemaakt van niet-vernieuwbare hulpbronnen. Hierbij gaat om het niet-vernieuwbare hulpbronnen die gebruikt worden, zoals fossiele brandstoffen, grondstoffen en gecertificeerde materialen. In de gebruiksfase van het project wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van vernieuwbare hulpbronnen, zoals zonne-energie. De hoeveelheid restproducten en gasverbruik wordt daarmee beperkt.

Resumerend kan gesteld worden dat het gebruik van natuurlijke hulpbronnen zich met name concentreert in de aanlegfase. De milieugevolgen hiervan zijn van een omvang die geen aanleiding geeft tot het laten opstellen van een m.e.r.

1.4 PRODUCTIE VAN AFVALSTOFFEN

Als gevolg van het project zal er een toename van de productie van afvalstoffen ontstaan. Deze afvalstoffen komen voort uit afval uit de bouwfase en regulier afval van de bedrijven. In lijn met de landelijke tendens ten aanzien van het scheiden van afval zal ook het afval van de bedrijven in toenemende mate gescheiden worden afgevoerd. Dit resulteert in een kleinere hoeveelheid stoffen die feitelijk als afvalstoffen gezien moeten worden. Verder komt de productie van afvalstoffen als gevolg van agrarische bedrijfsactiviteiten te vervallen.

De toename van de productie van afvalstoffen leidt tot een toename van de afvoerfrequentie of een andere wijze van afvoeren. De milieugevolgen hiervan zijn van een omvang die geen aanleiding geeft tot het laten opstellen van een m.e.r.

1.5 VERONTREINIGING EN HINDER

Met het voorgenomen plan worden geen gevoelige objecten gerealiseerd. In de omgeving van het plangebied zijn met name andere bedrijven gevestigd, waardoor de toekomstige bedrijven omliggende functies niet zullen hinderen. Dit wordt in hoofdstuk 3 nader toegelicht. Daaruit blijkt dat het project geen risico op verontreiniging en hinder met zich mee brengt.

1.6 HET RISICO VAN ONGEVALLEN, MET NAME GELET OP DE GEBRUIKTE STOFFEN OF TECHNOLOGIEËN

De stoffen of technologieën die toegepast worden bij de bouwwerkzaamheden brengen geen verhoogd risico op ongevallen, anders dan de gebruikelijke risico's bij bouwwerkzaamheden, met zich mee. Het project heeft geen betrekking op het mogelijk maken van een Bevi-inrichting binnen het projectgebied.

2 PLAATS VAN HET PROJECT

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden of dat het initiatief een negatieve invloed heeft op het omliggende milieu in de omgeving.

2.1 BESTAAND GRONDGEBRUIK

Het bestaande gebruik van de locatie bestaat uit voornamelijk agrarisch gebruik met een hengstenhouderij. Het projectgebied bevat zowel bebouwde en verharde gedeelten als onverharde gedeelten. De belangrijkste wegen in het plangebied zijn de N210 en de Lage Dijk-Noord.

2.2 RELATIEVE RIJKDOM AAN EN KWALITEIT EN REGENERATIEVERMOGEN VAN DE NATUURLIJKE HULPBRONNEN VAN HET GEBIED

In het projectgebied zijn gezien het bestaande grondgebruik geen natuurlijke bronnen aanwezig die als gevolg van het project verloren gaan. In de omgeving van het projectgebied zijn de volgende beschermde en/of kwetsbare gebieden aanwezig:

- Natura 2000-gebieden:
 - Uiterwaarden Lek 4,7 km ten zuidwesten van het projectgebied;
 - Zouweboezem 7,5 km ten zuidwesten van het projectgebied;
 - Lingegebied & Diefdijk-Zuid 10,1 km ten zuidoosten van het projectgebied;
- Natuurnetwerk Nederland:
 - het gebied ten zuidoosten van het projectgebied (440 m);

Er bevinden zich geen (archeologische) rijksmonumenten of archeologische objecten binnen de reikwijdte van het projectgebied.

Met uitzondering van de bovenstaande gebieden zijn er in de omgeving geen gebieden gelegen die gevoelig zijn voor nieuwe activiteiten.

2.3 OPNAMEVERMOGEN VAN HET NATUURLIJKE MILIEU

Ten aanzien van het opnamevermogen van het natuurlijke milieu zijn Natura 2000-gebieden in de omgeving van belang. Het transport en de bouwwerkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). De potentiële effecten op overige kwetsbare gebieden worden in hoofdstuk 3 nader toegelicht.

3 KENMERKEN VAN DE POTENTIËLE EFFECTEN

Bij aanzienlijke potentiële effecten van het project moeten in het bijzonder de samenhang tussen de criteria genoemd in de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen. Bij de besluitvorming is het daarmee mogelijk het milieueffect mee te wegen als een van de belangen.

3.1 BEREIK VAN HET EFFECT

De locatie is gelegen tussen het bestaande bedrijventerrein van IJsselstein en de N210. Het project heeft een dusdanige omvang dat het bereik van de effecten tot buiten het plangebied reikt. Zoals uit het hoofdstuk 2 en het vervolg van dit hoofdstuk blijkt raken deze effecten geen beschermde of kwetsbare gebieden die in paragraaf 2.2 uiteen zijn gezet. Het Natuurnetwerk Nederland, dat ten zuidoosten van het projectgebied is gelegen, is niet beschermd tegen eventuele effecten vanuit het gebied buiten het Natuurnetwerk Nederland (geen externe werking).

De effecten zullen wel reiken tot het bestaande bedrijventerrein en de belastende wegen in de omgeving. De huidige effecten van deze functies zijn naar aard en omvang echter dusdanig fors dat de toename van effecten als gevolg van het betreffende project hieraan ondergeschikt is.

3.2 GRENSOVERSCHRIJDEND KARAKTER

Het project heeft geen grensoverschrijdend karakter en is op dusdanig grote afstand van de landsgrens gelegen dat significante grensoverschrijdende effecten zijn uitgesloten.

3.3 ORDE VAN GROOTTE EN COMPLEXITEIT VAN HET EFFECT

Middels gespecialiseerde onderzoeken zijn de belangrijkste effecten ten aanzien van aspecten als verkeersintensiteit, geluid, luchtkwaliteit en stikstofdepositie in het kader van het bestemmingsplan in kaart gebracht. Op deze manier kan het effect van het project ingeschat worden en een gewogen besluit genomen worden.

Navolgend worden de belangrijkste resultaten van de relevante milieuaspecten uiteengezet.

Water

Ten behoeve van het beoogde plan is een verhardingsbalans. De hoeveelheid te dempen oppervlaktewater en de verhardingstoename wordt gecompenseerd door de realisatie van extra waterberging en verbreden van de greppel tot watergang. Dit voldoet aan de Keur en uitvoeringsregels van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een waterkering. De primaire watergangen die in het gebied liggen worden gehandhaafd. De greppel aan de zuidzijde

van het plangebied is in de legger aangewezen als 'droog profiel droge sloot'. Deze greppel wordt opgewaardeerd en verbreed naar een watergang.

Een vuilwaterriool wordt nieuw aangelegd en er wordt mogelijk aangesloten op bestaande stelsels of transportleidingen.

Door het hemelwaterstelsel ontstaat doorstroming in de watergangen. Dit komt de waterkwaliteit ten goede. Hemelwater dat niet op eigen terrein vastgehouden kan afgevoerd worden naar het oppervlaktewater aan de randen van het plangebied.

De milieugevolgen vanuit het aspect water zijn van een omvang die geen aanleiding geeft tot het laten opstellen van een m.e.r.

Bodem

Om aan te tonen dat de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt te maken is voor het beoogde gebruik zijn er diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Binnen het plangebied is sprake van een matig verhoogde concentratie zink in de bovengrond ter plaatse van de tuin en de ondergrond ter plaatse van het weiland. Op het zuidelijke deel van het erf is asbesthoudend plaatmateriaal op het maaiveld aangetroffen (12,5% chrysotiel).

De hoeveelheid met zink verontreinigde grond ter plaatse van het weiland is ingeschat op 21 m³ (1,0-1,7 m -Mv), gezien deze diepte worden contactrisico's uitgesloten. Verder is ter plaatse van het weiland (0,5-1,0 m -Mv) en ter plaatse van de tuin (0,3 m -Mv) matige verontreiniging met zink aanwezig. Er dient mogelijk een plan van aanpak opgesteld te worden hoe hiermee wordt omgegaan.

Tijdens het actualisatieonderzoek is ter plaatse van het erf een sterke verhoging aan barium, koper en zink aangetroffen in de bovengrond. Ten aanzien van de omvang (8 m³) is er geen sprake van ernstige bodemverontreiniging.

Aanvullend onderzoek naar de milieu hygiënische bodemkwaliteit is uitgevoerd. In de bodemlaag onder de verharding zijn lichte verhogingen aan enkele zware metalen en minerale olie (natuurlijke herkomst) aangetoond. Er zijn geen verhogingen aan bestrijdingsmiddelen, chroom en/of vanadium aangetoond. In de grond zijn geen verhogingen aan bestrijdingsmiddelen aangetoond.

Gelet op het voorgaande zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen vanuit het aspect bodem.

Geluid

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder mogelijk. Er wordt tevens geen geluidgezoneerd industrieterrein of een nieuwe spoorweg mogelijk gemaakt. Er dient wel inzichtelijk gemaakt te worden of de geluidbelasting op bestaande woningen in de omgeving toeneemt als gevolg van de toename van de verkeersintensiteit op de N210 en de Lage Dijk-Noord en de nieuwe wegen op het beoogde bedrijventerrein.

Vanwege de geringe toename aan verkeersintensiteit ten opzichte van huidige verkeersintensiteit op de Lage Dijk-Noord (2.950 mvt/etmaal, bron: Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit), is de toename aan verkeersintensiteit maximaal 7%. Bij deze

toename neemt de geluidbelasting op de bestaande bedrijfswoningen niet merkbaar (< 1 dB) toe.

Daarnaast is voor wat betreft de bedrijven die mogelijk worden gemaakt rekening gehouden met de afstand tot gevoelige bestemmingen (woningen) in de omgeving. Er wordt aan de relevante richtafstanden voldaan.

Gelet op het voorgaande zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen vanuit het aspect geluid.

Luchtkwaliteit

Er is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd. Het onderhavige plan maakt geen gevoelige bestemmingen mogelijk. De bedrijfsemissies en verkeersemissies leiden cumulatief op geen van de rekenpunten tot een concentratietoename stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀) die groter is dan 1,2 µg/m³. (3% van de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³). Het project draagt in niet betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Gelet op het voorgaande zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen vanuit het aspect luchtkwaliteit.

Ecologie

Om aan te tonen wat de effecten van het plan op beschermde soorten en gebieden van de Wet natuurbescherming zijn, is een oriënterend onderzoek uitgevoerd. Door de geplande ingrepen treden mogelijk effecten voor grootoorvleermuizen, huismussen en kerkuilen op. Derhalve is nader onderzoek noodzakelijk. Dit wordt opgestart in 2024 en zal afgerond worden voordat het bestemmingsplan vastgesteld wordt.

In het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt.

Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling, zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase, geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

Gelet op het voorgaande zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen vanuit het aspect ecologie.

Milieuzonering

Het voorliggende bestemmingplan maakt milieubelastende activiteiten mogelijk, te weten bedrijfsactiviteiten van maximaal milieucategorie 3.2. Er dient er voldaan te worden aan de richtafstanden volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', waarbij de woningen in de directe omgeving van het plangebied als maatgevend worden gezien. Er wordt voldaan aan de richtafstanden tot deze woningen. Tevens wordt er ook rekening gehouden met toekomstige woningen aan de overzijde van de N210.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen gevoelige bestemmingen mogelijk. Er wordt van uitgegaan dat de bestaande hengstenhouderij in het plangebied gesloopt zullen worden. Derhalve hoeft niet beoordeeld te worden of er sprake is van hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen door milieubelastende activiteiten in het plangebied en in de omgeving.

Gelet op het voorgaande zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen vanuit het aspect milieuzonering.

Externe veiligheid

In of in de directe nabijheid van het projectgebied komen enkele risicovolle inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen en buisleidingen voor. In verband hiermee zijn de externe veiligheidsrisico's van de nabijgelegen risicobronnen in beeld gebracht middels een onderzoek uitgevoerd.

- Voor wat betreft het tankstation aan rijksweg A2; het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering en er is geen sprake van een groepsrisico. Het plangebied bevindt zich buiten de effectafstand van 200 m.
- Rijksweg A2 en de provinciale weg vormen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico van rijksweg A2 is kleiner dan de oriëntatiewaarde en neemt niet toe door de voorgenomen ontwikkeling. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven. Het plaatsgebonden risico van de provinciale weg N210 vormt geen belemmering. Het groepsrisico is en blijft kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven. Wel heeft Veiligheidsregio Utrecht advies uitgebracht over de mogelijkheden tot de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, waarmee rekening wordt gehouden.
- Aan de noordzijde van het plangebied ligt een DPO-brandstofleiding. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen zijn meegenomen in de beperkte verantwoording van het groepsrisico. Wel geldt aan beide zijden van de leiding een belemmeringenstrook van ca. 5 m. Hiervoor is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen om gevaar en schade te voorkomen en dat het onderhoud van de leiding niet in onevenredige mate wordt bemoeilijkt. Veiligheidsregio Utrecht heeft advies uitgebracht over de mogelijkheden tot bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Rekening wordt gehouden met dat advies.

De milieugevolgen vanuit het aspect externe veiligheid zijn van een omvang die geen aanleiding geeft tot het laten opstellen van een m.e.r. Daarnaast zijn er binnen het plangebied geen inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) toegestaan.

Gelet op het voorgaande zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen vanuit het aspect externe veiligheid.

Archeologie

In het kader van de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein is er allereerst een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Voor het plangebied geldt een hoge verwachting op archeologische resten uit de periode Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen. Deze resten kunnen voorkomen vanaf een diepte van 80 cm -Mv. Er geldt een zeer hoge verwachting op nederzittingsresten uit de IJzertijd, Romeinse tijd en de Bronstijd, omdat deze reeds bekend zijn aan de zuid- en oostkant van het plangebied. Het is zeer waarschijnlijk dat deze resten in het plangebied voorkomen. Om te bepalen of deze resten daadwerkelijk in het plangebied aanwezig zijn is vervolgonderzoek nodig.

Uit eerder uitgevoerd onderzoek blijkt dat de bodemopbouw in het gehele plangebied intact is met uitzondering van de locatie van de bestaande hengstenfokkerij. Dit houdt in dat de verwachting uit het bureauonderzoek volgens dit eerder uitgevoerde booronderzoek gehandhaafd kan worden.

Er dient een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd te worden die erop gericht is de ligging van vindplaatsen te karteren. Geadviseerd wordt om de proefsleuven haaks op de gradiënt van het archeologisch niveau te plaatsen. Voor dit onderzoek is op voorhand een Programma van Eisen (PvE) nodig, dat voor aanvang van het veldonderzoek goedgekeurd dient te worden door het bevoegd gezag, de gemeente IJsselstein.

In het voorliggende bestemmingsplan is, gelijk aan het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied noord en zuid, archeologie', ter bescherming van de verwachte archeologische waarden aan de gronden in het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3' toegekend.

Gelet op het voorgaande zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen vanuit het aspect archeologie.

Cultuurhistorie

In het projectgebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Deze zijn door de aanleg van de A2 en de N210 grotendeels verloren gegaan. De Lage Dijk-Noord wordt als cultuurhistorisch waardevol beschouwd. Deze dijk is daarom ingepast in het stedenbouwkundig plan en blijft in zijn huidige vorm behouden en zal gebruikt worden als doorgaande fietsroute.

Gelet op het voorgaande zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen vanuit het aspect cultuurhistorie.

3.4 WAARSCHIJNLIJKHEID EFFECT

De waarschijnlijkheid van de te verwachten effecten is relatief hoog, omdat deze in beeld zijn gebracht met gespecialiseerde onderzoeken. Wanneer de werkelijke toekomstige effecten kleiner of groter zijn, dan zal dit waarschijnlijk verband houden met onvoorziene zaken en gewijzigde inzichten.

3.5 DUUR, FREQUENTIE EN OMKEERBAARHEID EFFECT

De duur van de potentiële effecten is bij het betreffende project relatief lang, gelijk aan de tijd dat het bedrijventerrein aanwezig is en gebruikt wordt. Na de bouwfase zijn deze effecten relatief constant en hebben deze een hoge mate van voorspelbaarheid. Bij effecten ten aanzien van luchtkwaliteit, stikstofdepositie, verkeer en geluid is sprake van een bepaalde mate van omkeerbaarheid, omdat deze effecten niet of nauwelijks optreden wanneer het bedrijventerrein niet meer in gebruik is.

4 CONCLUSIE

Op basis van deze aanmeldnotitie zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- het plan voldoet aan de op dit moment geldende wet- en regelgeving ten aanzien van alle relevante milieukundige aspecten en de ruimtelijke ordening;
- de voorgenomen ontwikkeling levert geen significante negatieve gevolgen op voor de in de nabijheid van de inrichting gelegen beschermde of kwetsbare gebieden;
- er zijn in de invloedssfeer van het project geen bijzondere omstandigheden.

Toetsing van het plan aan de criteria voor de (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsnotitie leidt tot de conclusie dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Het opstellen van een m.e.r. zal hier geen verandering in brengen en is niet benodigd.