

TOELICHTING

VAN HET

***VOORONTWERP* BESTEMMINGSPLAN**

**PRINSES IRENELAAN NAAST 2,
IJSSSELSTEIN**

GEMEENTE IJSSSELSTEIN

Opdrachtnummer : 99.424

IDnr. : NL.IMRO.0353.PrIrenelaannaast2-Vo01

Datum : nov. 2020

Versie : 2

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. :

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	2
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER.....	5
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	9
3	BELEIDSKADER.....	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	15
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	19
4.1	GELUID	19
4.2	LUCHTKWALITEIT	23
4.3	EXTERNE VEILIGHEID	26
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	28
4.5	BODEM	30
4.6	WATER	30
4.7	ECOLOGIE.....	32
4.8	ARCHEOLOGIE	36
4.9	CULTUURHISTORIE.....	37
4.10	DUURZAAMHEID	38
4.11	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	39
5	JURIDISCHE ASPECTEN	41
5.1	INLEIDING.....	41
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	42
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	42
6	UITVOERBAARHEID	46
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	46

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- BIJLAGE 1 RAPPORTAGE GELUIDSONDERZOEK
- BIJLAGE 2 WATERTOETSRESULTAAT
- BIJLAGE 3 RAPPORTAGE QUICKSCAN ECOLOGIE

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan vormt een particulier initiatief voor de herontwikkeling van de gronden ten zuiden van de bestaande woning aan de Prinses Irenelaan 2 te IJsselstein. De eigenaar van de gronden (en tevens initiatiefnemer) is voornemens om de onbebouwde gronden op de hoek Prinses Irenelaan / Koningin Wilhelminalaan her in te richten tot woonperceel voor de nieuwbouw van één vrijstaande woning óf een twee-onder-een-kapwoning. Als onderdeel van deze ontwikkeling wordt ook een deel van het huidige woonperceel Prinses Irenelaan 2 aangewend.

De planlocatie heeft in het geldende bestemmingsplan 'Noordoost' deels de bestemming 'Groen' en deels de bestemming 'Wonen' / 'Tuin'. Omdat het binnen de groenbestemming niet is toegestaan om woningen te realiseren en ook de bouwregels van de woonbestemming niet toereikend zijn, is een nieuw planologisch kader nodig. Het gemeentebestuur van de gemeente IJsselstein staat positief tegenover deze functiewijziging en bijbehorende bestemmingsplanwijziging. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Prinses Irenelaan naast 2, IJsselstein' wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie ligt in het Oranjekwartier, een wijk in het noordelijk deel van IJsselstein. Het gaat om een gedeelte van het huidige perceel aan de Prinses Irenelaan 2 en het naastgelegen perceel op de hoek met de Koningin Wilhelminalaan. De percelen staan kadastraal bekend onder gemeente IJsselstein, sectie D, nummers 1417 (gedeeltelijk), 1723 en 3753. Het plangebied heeft daarmee een totale omvang van circa 420 m².

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 en 2 weergegeven.



Figuur 1 – Globale ligging plangebied op een topografische kaart (bron: PDOK viewer)

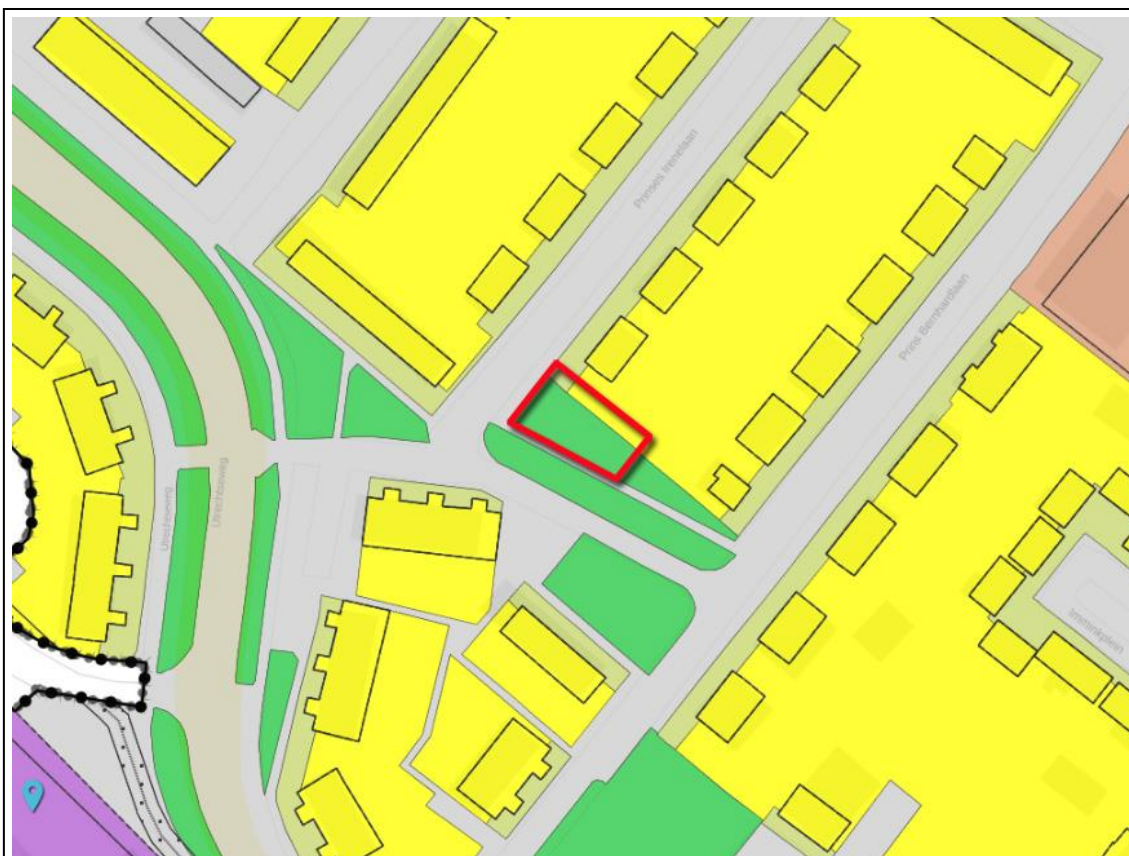


Figuur 2 – Begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart (bron: PDOK viewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Noordoost'. Dit plan is op 30 mei 2013 door de gemeenteraad van IJsselstein vastgesteld. In figuur 3 is een uitsnede van de bijbehorende verbeelding opgenomen, waarbij het plangebied in rood is omlijnd.

In dit bestemmingsplan zijn aan de gronden in het plangebied de bestemmingen 'Groen', 'Tuin' en 'Wonen' toegekend, alsook de aanduiding 'Archeologisch waardevol gebied 3'.



Figuur 3 - Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Noordoost', ter hoogte van het plangebied (rood omlijnd)

Groen (artikel 8)

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, evenals voor nutsvoorzieningen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Tuin (artikel 14)

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Het betreft in de regel voortuinen bij grondgebonden woningen. Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van erkers en luifels. Hiervoor zijn specifieke bouwregels opgenomen.

Wonen (artikel 20)

Op deze gronden zijn, naast woningen, ook voorzieningen toegestaan ten behoeve van het wonen, zoals erven, groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en perceelssontsluitingen. Hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak worden gebouwd. Buiten het bouwvlak zijn bij de woning behorende aan- en bijgebouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Hieraan is een maximum oppervlakte gekoppeld, afhankelijk van het woningtype.

Archeologisch waardevol gebied 3 (artikel 28.3)

Ter plaatse van de aanduiding 'Archeologisch waardevol gebied 3' zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings-) waarden. Het is verboden om op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bepaalde werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren. Dit verbod is echter (onder andere) niet van toepassing als de werkzaamheden of werken een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10 hectare.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Binnen de groenbestemming is het niet toegestaan om woningen te realiseren. Ook past het beoogde woningbouwplan niet binnen de geldende bouwregels van de woonbestemming, onder andere vanwege het ontbreken van een bouwvlak. Om het gebruik voor wonen en ook de bouw van het beoogde woningbouwplan mogelijk te maken is derhalve een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk met een passende (woon)bestemming. Het onderhavige bestemmingsplan 'Prinses Irenelaan naast 2, IJsselstein' voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft het plangebied, zowel de huidige situatie alsook de toekomstige situatie. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart) en de planregels volgt. Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

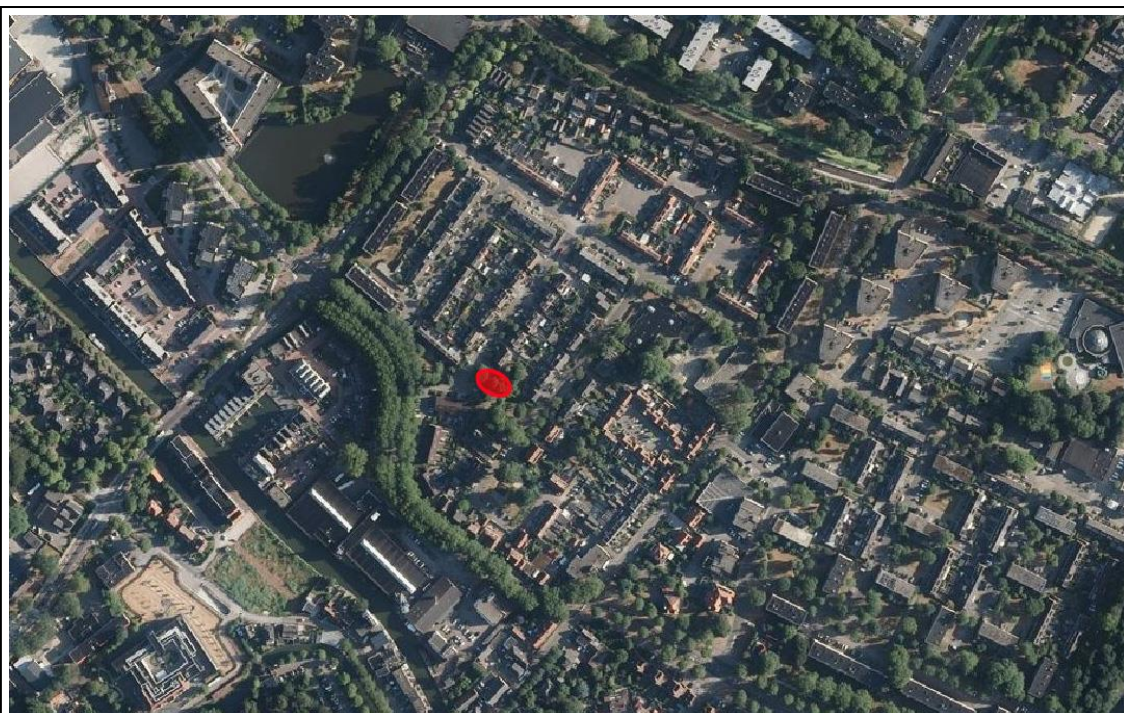
2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke en functionele structuur op hoofdlijnen

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van IJsselstein, in het Oranjekwartier. Het betreft een relatief kleine uitbreidingswijk van de kern IJsselstein uit de jaren 60/70 van de vorige eeuw, net ten noorden van de binnenstad. De wijk wordt begrensd door de Utrechtseweg, de Oranje Nassaulaan, de Prins Willem Alexanderdijk en de Poortdijk.

Het Oranjekwartier heeft in hoofdzaak een woonfunctie, inclusief bijbehorende infrastructuur en kleinschalige groenvoorzieningen. De woningen die in de wijk aanwezig zijn betreffen met name rij- en twee-onder-één-kapwoningen, waarbij langs de buitenranden ook gestapelde woningbouw aanwezig is (bijvoorbeeld portieketagewoningen en appartementencomplexen). Maar ook vrijstaande woningen komen incidenteel voor.

Het deel van de wijk waar de Prinses Irenelaan onderdeel van uitmaakt kent een orthogonale opbouw, bestaande uit rechte straten. De grondgebonden woningen bestaan hoofdzakelijk uit twee bouwlagen en een kap, waarbij de voorgevels van de woningen georiënteerd zijn op de straten in de wijk. De architectuur van de woningen is relatief eenvoudig en sober, kenmerkend voor de bouwwijze uit die periode.



Figuur 4 – Luchtfoto van het Oranjekwartier e.o.

De verkeersafwikkeling van de woonbuurt vindt voornamelijk via de in het noordwesten gelegen Oranje Nassaulaan en de in het zuiden gelegen Utrechtseweg plaats. Beiden hebben een belangrijke ontsluitingsfunctie, waarbij de Utrechtseweg

de hoofdontsluitingsweg in dit deel van IJsselstein vormt. De Utrechtseweg heeft in oostelijke richting een aansluiting op de N204 en daarmee de rijksweg A2.

2.1.2 Het plangebied en directe omgeving

Het plangebied zelf heeft betrekking op een gedeelte van het perceel Prinses Irenelaan 2 en het naastgelegen perceel direct zuidelijk daarvan, op de hoek met de Koningin Wilhelminalaan. Het plangebied grenst daarmee in het noorden aan een woonperceel behorend bij een twee-onder-een-kapwoning aan de Prinses Irenelaan 2 en in het oosten aan een woonperceel behorend een vrijstaande woning aan de Prins Bernhardlaan 23. In het zuiden grenst het plangebied aan een wandelpad en naastgelegen groenstrook parallel aan de Koningin Julianalaan. De Prinses Irenelaan zelf zorgt voor een begrenzing van het plangebied in het westen.



Figuur 5 – Luchtfoto ter hoogte van het plangebied in relatie tot de directe omgeving

In het plangebied is weinig bebouwing aanwezig. Er is alleen een garage aanwezig, behorend bij de woning Prinses Irenelaan 2. Deze bestaat uit één bouwlaag, is plat afgedekt en heeft een oppervlakte van ca. 17 m². Deze garage heeft een 'eigen' in- en uitrit op de Prinses Irenelaan.

Het gebied direct ten noorden en westen van deze garage is ingericht als tuin. Voor het overige is het plangebied onverhard en vooral ingericht als groenzone, bestaande uit diverse bomen en struiken.

De aangrenzende wegen (de Prinses Irenelaan, Koningin Wilhelminalaan) kunnen getypeerd worden als relatief rustige woonstraten waar een maximumsnelheid van

30 km per uur geldt. De inrichting van de wegen is hierop afgestemd. De Koningin Wilhelminalaan sluit in het westen aan op de Utrechtseweg. Zoals reeds aangegeven vervult laatstgenoemde een belangrijke ontsluitingsfunctie in de verkeersstructuur van IJsselstein.

Bijgaande figuren geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied en haar directe omgeving.



Figuur 6 – Foto van het plangebied, gezien vanuit het westen. Met links de Prinses Irenelaan en rechts de Koningin Wilhelminalaan (bron: Google Streetview)



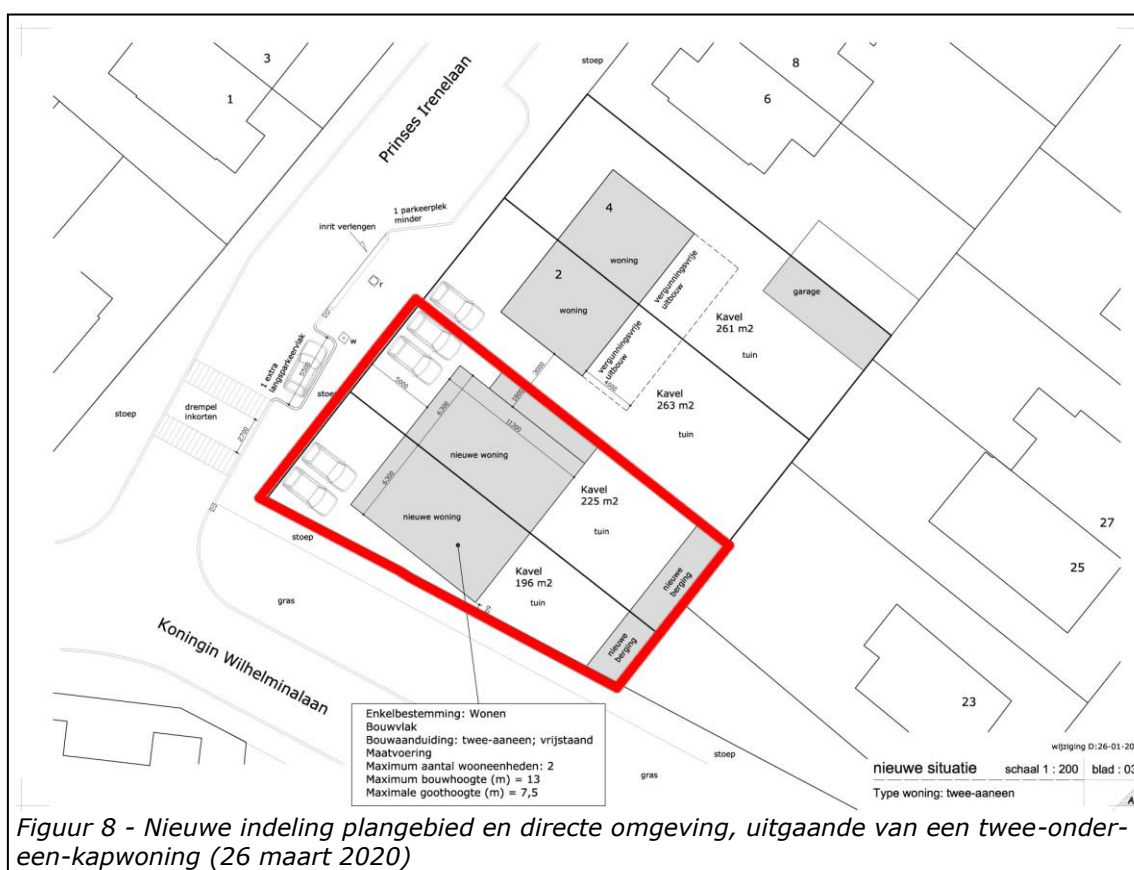
Figuur 7 – Foto van de bestaande garage binnen het plangebied, en de bestaande twee-onder-een-kapwoning op het perceel Prinses Irenelaan nr. 2 (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Bebouwing

Met het plan wordt beoogd om de grotendeels onbebouwde gronden op de hoek Prinses Irenelaan / Koningin Wilhelminalaan her in te richten tot woonperceel voor de nieuwbouw van één vrijstaande woning óf een twee-onder-een-kapwoning. Als onderdeel van deze ontwikkeling wordt ook een deel van het huidige woonperceel Prinses Irenelaan 2, de eerste woning in de Prinses Irenelaan, aangewend. Gezien de ligging aan de groenstrook is de achter- en zijtuin van deze woning relatief groot. Door een deel van het perceel Prinses Irenelaan 2 mee te nemen in de planontwikkeling ontstaat er een nieuw woonperceel van in totaal ca. 420 m² groot.

Momenteel is nog niet precies bekend hoe de nieuwe woning/ woningen eruit komt/ komen te zien. Wel heeft de initiatiefnemer een verkavelingsplan op laten stellen die de ruimtelijke kaders weergeeft (zie figuur 8).



Gelet op de ruimtelijke situatie ter plaatse, waaronder het gegeven dat er in de directe nabijheid veel grondgebonden woningen op de 'kopse kanten' van de aangrenzende straten aanwezig zijn, vormt woningbouw een min of meer logische invulling. Door te kiezen voor een nieuwe vrijstaande woning óf een twee-onder-een-kapwoning wordt bovendien aangesloten bij het stedenbouwkundig beeld van de directe omgeving. De voorgevel van de nieuw te bouwen woningen zijn georiënteerd op de Prinses Irenelaan en worden in dezelfde rooilijn als de naastgelegen twee-onder-een-kapwoning (Prinses Irenelaan 2 en 4) gebouwd.

Daarbij wordt uitgegaan van twee bouwlagen met een kap. Omdat de architectuur iets zal afwijken van de bestaande woningen in de directe omgeving is een hogere goot- en bouwhoogte voorzien dan deze bestaande woningen. Desalniettemin zullen de ruimtelijke mogelijkheden voor de nieuwbouw gelijk zijn aan de vigerende bouwregels die van toepassing zijn op de woningen in de directe omgeving (goothoogte maximaal 6,5 meter en een dakhelling van maximaal 55 graden, zie ook paragraaf 2.2.3).

Al met al sluit het geheel goed aan op het bestaande stedenbouwkundige beeld in de omgeving. Het relatief brede wegprofiel ter hoogte van het plangebied, inclusief de te behouden groene zone parallel aan de Koningin Wilhelminalaan, is hier debet aan.

2.2.2 Verkeer en parkeren

De nieuw te bouwen woning zullen rechtstreeks op de Prinses Irenelaan worden ontsloten. Hiervoor zal een aantal wijzigingen in de openbare ruimte worden doorgevoerd, zoals het verlengen van de bestaande in- en uitrit naar het plangebied, alsook aanpassingen aan de bestaande verkeersdrempel en het verplaatsen van de (langs)parkeerplaats ter hoogte van het plangebied.

De verkeersaantrekkende werking van maximaal twee nieuwe woning is zeer beperkt. Op basis van de zogenaamde CROW-richtlijnen wordt uitgegaan van maximaal 17 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersafwikkeling kan zonder problemen op de Prinses Irenelaan en via de Koningin Wilhelminalaan plaatsvinden en zal probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld. Verder is er voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen (2 parkeerplaatsen per woning, gebaseerd op het 'Parkeerbeleidsplan IJsselstein').

2.2.3 Vertaling in het bestemmingsplan

Het gehele plangebied krijgt de bestemming 'Wonen', uitgezonderd de gronden tussen de beoogde voorgevel van de nieuwe woning(en) en de Prinses Irenelaan. Deze zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'.

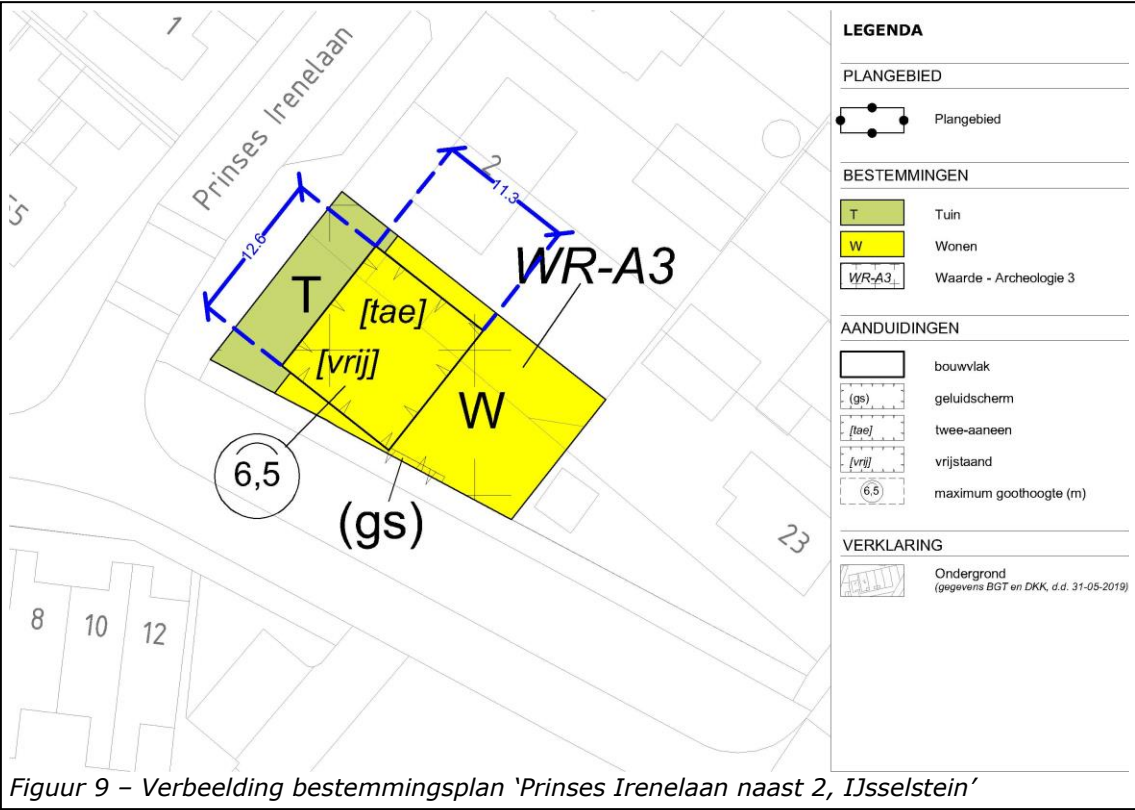
Binnen de bestemming 'Wonen' is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen waarbinnen de nieuwe woning(en) gebouwd dient te worden. Omdat momenteel nog niet duidelijk is of er vrijstaande woning danwel een twee-onder-een-kapwoning wordt gebouwd, is een tweetal bouwaanduidingen aangegeven: 'vrijstaand' en 'twee-aaneen'. Hiermee ontstaat de nodige flexibiliteit bij de uitwerking van de (bouw)plannen. Vanwege de breedte van het bouwvlak zullen er niet meer dan twee woningen in totaal gebouwd worden.

Verder is de toegestane goothoogte van de woningen, de zogenaamde hoofdgebouwen, op de verbeelding aangeduid. Deze bedraagt maximaal 6,5 meter. De dakhelling van de hoofdgebouwen mag daarbij maximaal 55 graden bedragen. Deze bepaling is terug te vinden in de bouwregels van de woonbestemming en is daarmee afgestemd op de plansystematiek uit het bestemmingsplan 'Noordoost'. Buiten het bouwvlak is maximaal 60 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan indien sprake is van een vrijstaande woning en maximaal 50 m² (per bouwperceel) in geval van een twee-aaneen gebouwde woning (2/1 kap).

Tevens is voorzien in een aanduiding 'geluidwal', waarbinnen een geluidwal van minstens 1,5 m. hoogte moet worden gerealiseerd, conform de voorwaardelijke verplichting voor het wegverkeerslawaai van de Koningin Wilhelminalaan. Hierover wordt in hoofdstuk 4.1 nader ingegaan.

Verder is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' voor het plangebied van toepassing. Dit is een vertaling van de archeologische beschermingsregeling uit het geldende bestemmingsplan 'Noordoost' (zie ook paragraaf 4.8 uit deze plantoelichting).

In figuur 9 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven. De afmetingen van het bouwvlak zijn hier nog in aangeduid



3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van diverse overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.3).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'.

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen nationale belangen in het geding. De functiewijziging in

het voorliggende bestemmingsplan ten behoeve de bouw van maximaal twee nieuwe woningen, past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het plangebied worden slechts twee nieuwe woningen gerealiseerd. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing. Overigens sluit de bouw van de nieuwe woningen in het plangebied wel aan op een belangrijk uitgangspunt van de 'ladder'. De woningen worden immers in bestaand stedelijk gebied van de kern IJsselstein gerealiseerd.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit de bovengenoemde gebieden. Daarmee is de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, de Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) vastgesteld. Nadien is er nog een (2^e) partiële herziening vastgesteld (2018). De samenvoeging van deze verschillende versies heeft geresulteerd in een zogenaamde geconsolideerde versie van de PRS (d.d. 10 december 2018).

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort

en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hierna) een belangrijke rol. De PRS heeft als doelstelling om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op drie pijlers, te weten:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven:

- Accent op de binnenstedelijke opgave;
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

Vooraf eerstgenoemde, de binnenstedelijke opgave, is van toepassing op het plangebied waarbij ook de beleidsaspecten 'duurzame leefomgeving' en 'vitale dorpen en steden' van belang zijn.

Algemene beleidslijn verstedelijking

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels voor wat betreft bedrijventerreinen, kantoren, cultuurhistorie e.d. Met andere woorden, de verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol.

Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat de locatie binnen de rode contour (stedelijk gebied) ligt.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016)

Gelijktijdig met de hiervoor genoemde PRS is de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016) door Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. Ook hiervan is een geconsolideerde versie (d.d. 10 december 2018) beschikbaar.

Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in diverse thema's (artikelen) die voor de gehele provincie gelden, thema's voor het landelijk gebied en thema's voor het stedelijk gebied.

Verstedelijking en duurzaamheid

Conform de PRS is het plangebied in de PRV aangeduid als stedelijk gebied. In aanvulling hierop is voor het plangebied ook nog de volgende regel met betrekking tot duurzaamheid van toepassing: *De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.* (Artikel 4.1 lid 3)

In de toelichting op dit artikel is het volgende vermeld:

"Bij zowel het bouwen als renoveren van kantoren en woningen en bedrijfsruimten als het herstructureren of aanleggen van woonwijken en bedrijventerreinen is het van belang dat gemeenten en initiatiefnemers nadenken over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken (onder andere toepassen van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte). Hiermee dragen ruimtelijke plannen bij aan het doel van 10% duurzame energiegebruik in 2020 zoals verwoord in de PRS. Om kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen niet onnodig te belasten met regelgeving is het artikel gericht op uitleglocaties en transformaties. Dit neemt niet weg dat andere locaties deze aandacht niet behoeven.

De voorgenomen ontwikkeling (bouw van maximaal 2 woningen) kan worden aangemerkt als een kleinschalige binnenstedelijke ontwikkeling. Energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen zijn daarbij een aandachtspunt. Voor een nadere toelichting inzake dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 4.10.

Overige regels

Naast de hiervoor genoemde regel voor het stedelijk gebied gelden ook nog de volgende algemene regels voor het plangebied:

- Mobiliteitstoets; De toelichting op een ruimtelijk besluit waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben, een beschrijving van de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten voor de verschillende vervoerwijzen en een analyse of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan. (Artikel 1.6)
- Overstroombaar gebied; Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'overstroombaar gebied' bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. (Artikel 1.13 lid 2)

Aan deze regels is op de volgende wijze invulling gegeven:

- Voor de mobiliteitstoets wordt verwezen naar paragraaf 2.2.2.
- Het plangebied ligt binnendijs, heeft een relatief beperkte omvang en betreft een binnenstedelijke ontwikkeling. De verharding binnen het plangebied neemt daarbij niet significant toe. Om die reden zijn specifieke bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's niet noodzakelijk. Voor een nadere toelichting inzake het aspect water wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

Gezien het voorgaande wordt geconstateerd dat het initiatief niet in strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie IJsselstein (kwaliteit met karakter)

De Structuurvisie IJsselstein dateert uit 2003. Voor het bestaand stedelijk gebied zijn hierin kwaliteitsverbetering, herstructurering, een zekere intensivering van ruimtegebruik en meer differentiatie in woonmilieus als uitgangspunten benoemd. Het Oranjekwartier is daarbij specifiek aangeduid als te vernieuwen/herstructureren woongebied. In algemene zin kan gesteld worden dat het initiatief een

herstructurering betreft, waarbij de ruimte intensiever wordt gebruikt, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit.

Gelet op het voorgaande wordt geconstateerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie IJsselstein (Een parel tussen stad en waard)

De Woonvisie IJsselstein is in samenwerking met de IJsselsteinse Woningbouw Vereniging en de Provincie Utrecht opgesteld en is op 24 april 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze visie wordt onder andere de volgende ambitie beschreven:

Met de keuze voor kwaliteit zal het bestaande IJsselstein niet genoeg ruimte kunnen bieden om de autonome groei van de eigen bevolking op te vangen. Door kansen voor differentiatie in woonmilieus goed te benutten kan wel de slag worden gemaakt naar 'een IJsselstein dat in beginsel ruimte biedt aan alle bevolkingsgroepen', maar niet naar 'een IJsselstein dat in beginsel ruimte biedt aan alle inwoners om er hun hele leven te kunnen blijven wonen' (opvang autonome groei). In die differentiatie is specifieke aandacht nodig voor ouderen, starters, en mensen met een laag inkomen.

Tot 2020 worden onder andere de volgende effecten van deze ambitie gezien:

- In 2020 heeft IJsselstein 14.200 woningen, 800 meer dan in 2007.
- Ook na 2020 groeit vanuit IJsselstein de woningvraag (met 1.200 woningen tussen 2020 en 2030). Het zal in de verdere toekomst steeds moeilijker worden om op deze woningbehoefte in te spelen.

Actualisatie woonvisie/analyse woningmarkt

Op dit moment wordt gewerkt aan een actualisatie van de gemeentelijke woonvisie, die naar verwachting in het voorjaar van 2019 wordt vastgesteld. Ter voorbereiding hiervan is inmiddels een eerste analyse van de woningmarkt in IJsselstein uitgevoerd. Deze analyse geeft een actuele indicatie van de woningbehoefte in de gemeente IJsselstein.

In de analyse wordt uitgegaan van een woningbehoefte van 630 woningen tot 2030.

Relatie met het plangebied

Het plangebied heeft betrekking op een grotendeels onbebouwd perceel in het Oranjekwartier in de kern IJsselstein. De relatief kleinschalige nieuwbouw van één vrijstaande woning óf een twee-onder-een-kapwoning past binnen de woningbouwprogrammering en sluit aan bij de woningbehoefte in de gemeente IJsselstein. Daarmee voldoet het plan aan de uitgangspunten van de Woonvisie.

3.3.3 Groenstructuurplan IJsselstein (Groen met karakter)

Het Groenstructuurplan IJsselstein dateert uit 2009. Dit plan omvat onder andere de ambitie om de verbinding tussen stad en landschap te behouden en te versterken.

Omdat er in het Oranjekwartier relatief weinig groen aanwezig is, hebben de bestaande groenstroken in het gebied Utrechtseweg – Koningin Wilhelminalaan – Prins Bernhardlaan een belangrijke invloed op de uitstraling van de wijk. Reden dat deze groenstroken aangewezen zijn als structureel en in het geldende bestemmingsplan ook de bestemming 'Groen' hebben gekregen. Dit geldt ook voor het zuidelijke perceel binnen het plangebied. Hoewel als onderdeel van de beoogde woningbouwontwikkeling een deel van de groenbestemming wordt gewijzigd in een

woonbestemming, blijft de bestaande groenstrook parallel aan de Koningin Wilhelminalaan ongewijzigd gehandhaafd. Daarmee blijft een robuust stuk openbaar groen in dit deel van de wijk aanwezig en wordt het beoogde plan aanvaardbaar geacht.

3.3.4 Welstandsnota 2013

De Welstandsnota 2013 is op 19 december 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Op grond van deze nota maakt het plangebied deel uit van 'Woongebieden' waarvoor in relatie tot het voorliggende plan de volgende criteria gelden:

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande architectuur en de architectuur van naastgelegen panden. Bestaande gevelritmes, goothoogten en nokhoogten in hoofdzaak respecteren.
- Gevelindeling en -opbouw evenwichtig en samenhangend.
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel.
- Bij individuele woningbouw (veelal vrijstaand, tweekappers of korte rijen): behoud van het individuele karakter van de afzonderlijke panden of series van panden, zonder dat dit afsteekt tegen de omgeving.
- Aanpassingen mogen, in overleg, ook op een eigentijdse wijze gebeuren en mits van een hoog niveau.
- Toevoegingen zoals een schotelantenne, een airco-unit of andere (technische) installaties o.i.d. zijn toegestaan, mits passend bij de beeldkwaliteit van het bouwwerk.
- Bij een toevoeging blijft het oorspronkelijke dakvlak goed herkenbaar; de randen van de bestaande dakvlakken blijven gehandhaafd.
- Andere, niet oorspronkelijke materialen (zoals kunststof), zijn toegestaan voor kozijnen, ramen, betimmeringen met behoud van bestaande indeling.
- Dakkapellen dienen in principe aan te sluiten op de bestaande dakkapellen op soortgelijke woningen in de straatwand en van hetzelfde type.

Door te kiezen voor een nieuwe vrijstaande woning óf een twee-onder-een-kapwoning wordt aangesloten bij het stedenbouwkundig beeld van de directe omgeving. De voorgevel van de nieuw te bouwen woningen zijn georiënteerd op de Prinses Irenelaan en worden in dezelfde rooilijn als de naastgelegen twee-onder-een-kapwoning (Prinses Irenelaan 2 en 4) gebouwd. Daarbij wordt uitgegaan van twee bouwlagen met een kap. Hoewel er nog geen (definitief) bouwplan bekend is, zal naar alle waarschijnlijk de architectuur wel iets afwijken van de bestaande architectuur in de omgeving, welke erg eenvoudig en schraal is. Desalniettemin zullen de ruimtelijke mogelijkheden voor de nieuwbouw gelijk zijn aan de vigerende bouwregels die van toepassing zijn op de woningen in de directe omgeving (goothoogte maximaal 6,5 meter en een dakhelling van maximaal 55 graden), waarmee het geheel goed aansluit op het bestaande stedenbouwkundige beeld in de omgeving.

De definitieve toetsing aan de welstandscriteria vindt plaats tijdens de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning.

3.3.5 Beleidsplan Duurzaamheid Gemeente IJsselstein & Duurzaamheidsprogramma IJsselstein 2016-2020

Het Beleidsplan Duurzaamheid Gemeente IJsselstein en het bijbehorende Duurzaamheidsprogramma IJsselstein 2016-2020 zijn op 9 juni 2016 door de

gemeenteraad vastgesteld. 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:
Vertienvoudiging zonne-energie en 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 (tegenover 7,5 nu);
- Het gebruik van het aantal deelauto's is met 20% toegenomen ten opzichte van 2016;
- De huidige oplaadinfrastructuur is met minimaal 5 openbare oplaadpunten uitgebreid.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.10.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

4.1 Geluid

4.1.1 Beleid en regelgeving

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen het onderdeel wegverkeerslawaaai van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen gezondeerde bedrijventerreinen en/of spoorwegen.

Wegverkeerslawaaai

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 1 - zonebreedtes

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe

woningen bedraagt 63 dB. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden, zijn niet toegestaan.

Gemeentelijk geluidsbeleid

De gemeente IJsselstein heeft aanvullend geluidsbeleid opgesteld. Dit is verwoord in het 'Toetsingskader hogere grenswaarden – Geluid in IJsselstein' van juni 2010.

Het geluidsbeleid gaat enerzijds in op de toepassing van geluidsbeperkende maatregelen. Anderzijds worden ook voorwaarden aan de geluidssituatie rondom en in de gebouwen zelf gesteld. De gemeente IJsselstein is opgedeeld in woonwijkgebieden waarop het aanvullend gemeentelijk beleid van toepassing is. De nieuwe woning bevindt zich binnen deze woonwijkgebieden.

Hierin is het volgende opgenomen dat voor het onderzoek van belang is:

- In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen 30 km/uur wegen te worden meegenomen;
- Bij een ontwikkeling binnen een woonwijkgebied, hanteert de gemeente de volgende grenswaarden:

Voorkeurswaarde (wettelijk)	Maximale ontheffingswaarde	Opmerking
48 dB	53 dB	<i>Binnenwijkse 30 km/u wegen</i>
	58 dB	<i>Alleen erftoegangswegen en gebiedsontsluitingswegen met een regime van 30 km/u</i>
	63 dB	<i>Alleen langs gebiedsontsluitingswegen met regime ≥ 50 km/u (compensatie vereist)</i>

Tabel 2 – gemeentelijke grenswaarden

De gemeente IJsselstein kijkt naar de gecumuleerde geluidsbelasting waarbij rekening wordt gehouden met het stiller worden van het verkeer in de toekomst. Om verwarring te voorkomen hanteert de gemeente hiervoor de term $LCUMplus$, dit is de gecumuleerde waarde inclusief correctie conform artikel 110g Wgh.

4.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

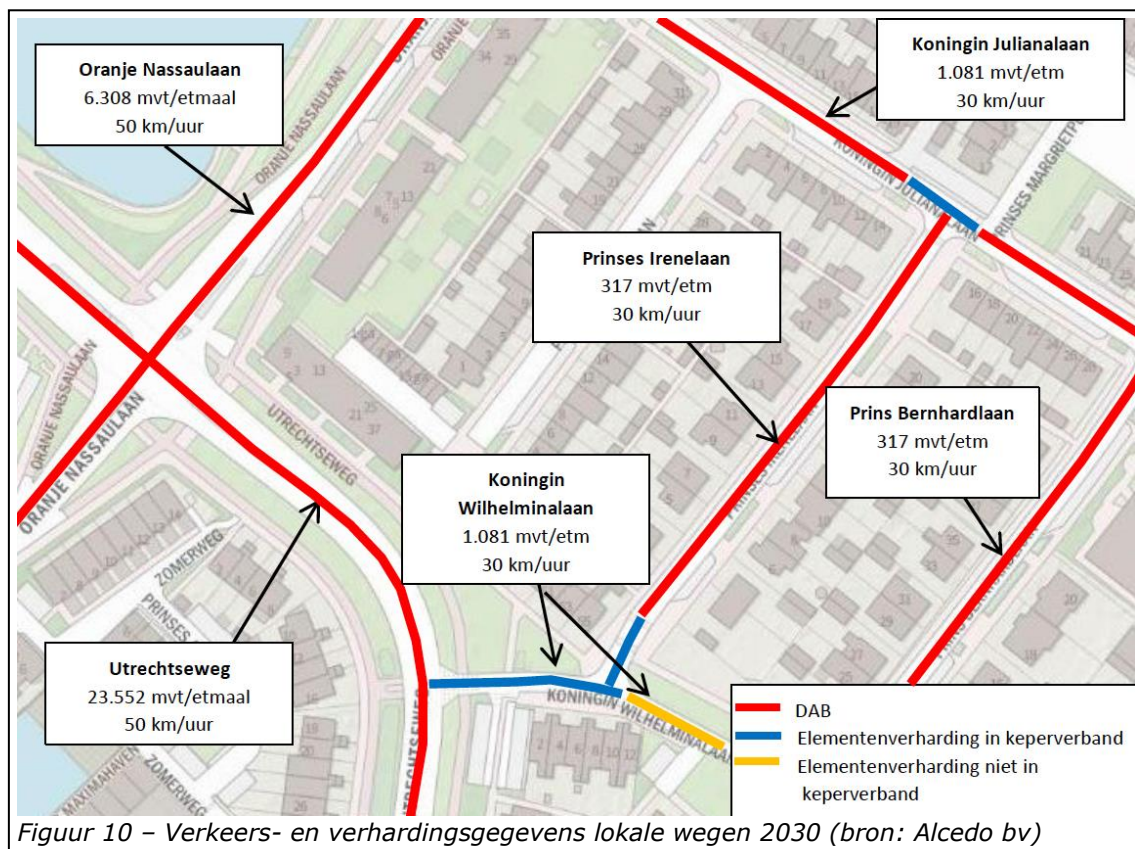
Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal twee nieuwe woningen mogelijk. Daarbij ligt het plangebied in de geluidszone van de Utrechtseweg en de Oranje Nassaulaan, waar een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. De overige wegen in de directe omgeving (zoals de Prinses Irenelaan, Koningin Wilhelminalaan, Prins Bernhardlaan) kennen een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Door adviesbureau Alcedo b.v. is een geluidsonderzoek opgesteld om de geluidsdruk op de gevel van de nieuwe woningen in kaart te brengen. De rapportage is als bijlage¹ bij deze toelichting gevoegd.

¹ Alcedo B.V., 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Woningbouwontwikkeling aan de Prinses Irenelaan 2 te IJsselstein' (rapportage 20197223.R02.V01)', 29 april 2020

Voor de bepaling van de geluidsbelastingen is een rekenmodel opgesteld volgens standaard rekenmethode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. In dit driedimensionale model zijn onder andere wegen, verharde vlakken, gebouwen, geluidsschermen en kruispunten opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van relevante verkeers- en verhardingsgegevens van de nabijgelegen wegen.



Resultaten rekenmodel

Voor de volledige rekenresultaten wordt naar de rapportage in de bijlage verwezen. Onderstaande is een samenvatting van de relevante resultaten.

Weg	Geluidsbelasting (incl. correctie conf. Art. 110g Wgh)	Overschrijding (wettelijke) voorkeurs- grenswaarde	Overschrijding maximaal toelaatbare grenswaarde
<i>Wegen 50 km/u</i>			
Utrechtseweg	54 dB	ja	nee
Oranje Nassaulaan	37 dB	nee	nee
<i>Wegen 30 km/u</i>			
Kon. Wilhelminalaan (maatgevend)	54	ja	nee
Cumulatief wegen 30 km/u	54	ja	nee

Tabel 3 – geluidsbelastingen (bron: Alcedo bv)

Bovenstaande tabel geeft de verschillende geluidsbelastingen weer en of deze de (wettelijke) voorkeursgrenswaarde en wel de maximale toelaatbare grenswaarde overschrijden.

Toetsing aan beleid

De geluidsbelasting van de Utrechtseweg bedraagt 54 dB en overschrijdt de (wettelijke) voorkeurswaarde. Eveneens is de cumulatieve belasting van de wegen met een 30 km/uurs regime met 54 dB hoger dan deze waarde. Maatgevend daarin is de Koningin Wilhelminalaan met een belasting van 54 dB. Daarbij wordt eveneens de grens uit het gemeentelijke geluidsbeleid van 53 dB voor binnenwijkse (30 km/u) wegen met 1 dB overschreden

De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op de woningen bedraagt ten hoogste 62 dB (exclusief correctie artikel 110g Wgh). Daarmee bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting $L_{CUMplus}$ (inclusief correctie Wgh), conform het gemeentelijk geluidsbeleid, ten hoogste 57 dB. Deze waarde overschrijdt daarmee niet de maximaal toelaatbare grenswaarde.

Maatregelen

Het treffen van maatregelen, in de vorm van het vervangen van wegdekverharding om daarmee het wegverkeerslawaaï te reduceren, is redelijkerwijs niet mogelijk.

Daarmee resteert het vaststellen van hogere waarden en het zorgen voor voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau.

Conform het gemeentelijke geluidsbeleid mag een hogere waarde worden vastgesteld, zolang er sprake is van een geluidsluwe gevel of buitenruimte en minimaal één verblijfsruimte aan deze zijde is gelegen.

Bij de noordelijke woning is ter plaatse van de noordelijke (zij)gevel sprake van een geluidsluwe gevel. Indien aan deze gevel minstens één verblijfsruimte wordt gerealiseerd, wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Bij de zuidelijk woning is, ten gevolge van het verkeerslawaaï van de Kon. Wilhelminalaan, geen sprake van een geluidsluwe gevel. Aanvullende maatregelen zijn daarom vereist.

Zoals gezegd is het in het kader van voorliggend bouwplan niet realistisch om de wegdekverharding op de Kon. Wilhelminalaan te vervangen. Een geluidsreducerend scherm aan de zuidzijde van het perceel scherm is een geschikt alternatief.

Conform het gemeentelijk beleid wordt getoetst aan de gecumuleerde geluidsbelasting en bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 54 dB. Door op de grens van het perceel een geheel gesloten afscherming te plaatsen, kan op de begane grond aan de voorkeursgrenswaarde worden voldaan. Om te kunnen voldoen dient de afscherming geheel gesloten te worden uitgevoerd met een lengte van tenminste 5,0 meter en een hoogte van tenminste 1,5 meter. Daarmee wordt voldaan aan een geluidsluwe gevel op de begane grond waaraan een verblijfsruimte kan worden gerealiseerd.

In dat kader wordt voldaan aan de voorwaarde om een besluit hogere grenswaarde vast te stellen.

Gelet op het voorgaande wordt geadviseerd om burgemeester en wethouders te verzoeken voor beide woningen een hogere grenswaarde van 54 dB vanwege de Utrechtseweg vast te stellen

Vertaling in het bestemmingsplan

Om het betreffende geluidsschermborging ook planologisch te borgen is op de verbeelding de functieaanduiding 'geluidsschermborging' opgenomen. In de regels is bovendien een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van de gronden voor de woonfunctie uitsluitend is toegestaan, als ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermborging' een scherm met een bouwhoogte van minimaal 1,5 meter en een gerealiseerd en in stand wordt gelaten.

4.1.3 Conclusie

De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai overschrijdt de voorkeursgrenswaarde, maar niet de maximaal toegestane grenswaarde. In het geval van voorgenomen bouwplan, kan voor beide woningen een geluidsluwe gevel worden gerealiseerd. Voor de zuidelijke woning is daarvoor echter een aanvullende maatregel noodzakelijk in de vorm van een geluidsdicht scherm langs de zuidelijke perceelgrens van minstens 5 m. lang en 1,5 m. hoog. Daarmee kan middels een door het B&W vastgestelde hogere grenswaarde van 54 dB, aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden voldaan.

In dit kader zal het verzoek om hogere waarden gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Wat betreft de in het akoestisch onderzoek genoemde verwijzing naar het binnenniveau wordt de bepaling uit het Bouwbesluit bedoelt. Voor woningen stelt het Bouwbesluit dat de geluidsisolatie van de uitwendige scheidingsconstructies (zoals gevels) zodanig moet zijn dat het binnenniveau in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB. Voor de volledigheid wordt dan ook gemeld dat aanvullend, bij de verlening van de omgevingsvergunningen voor bouwen, aangetoond dient te worden dat er aanvullende (geluidwerende) maatregelen worden getroffen om te voldoen aan een aanvaardbaar binnenniveau.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet luchtkwaliteit (Wlk) zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/³.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de

zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/\text{m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekzone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

4.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

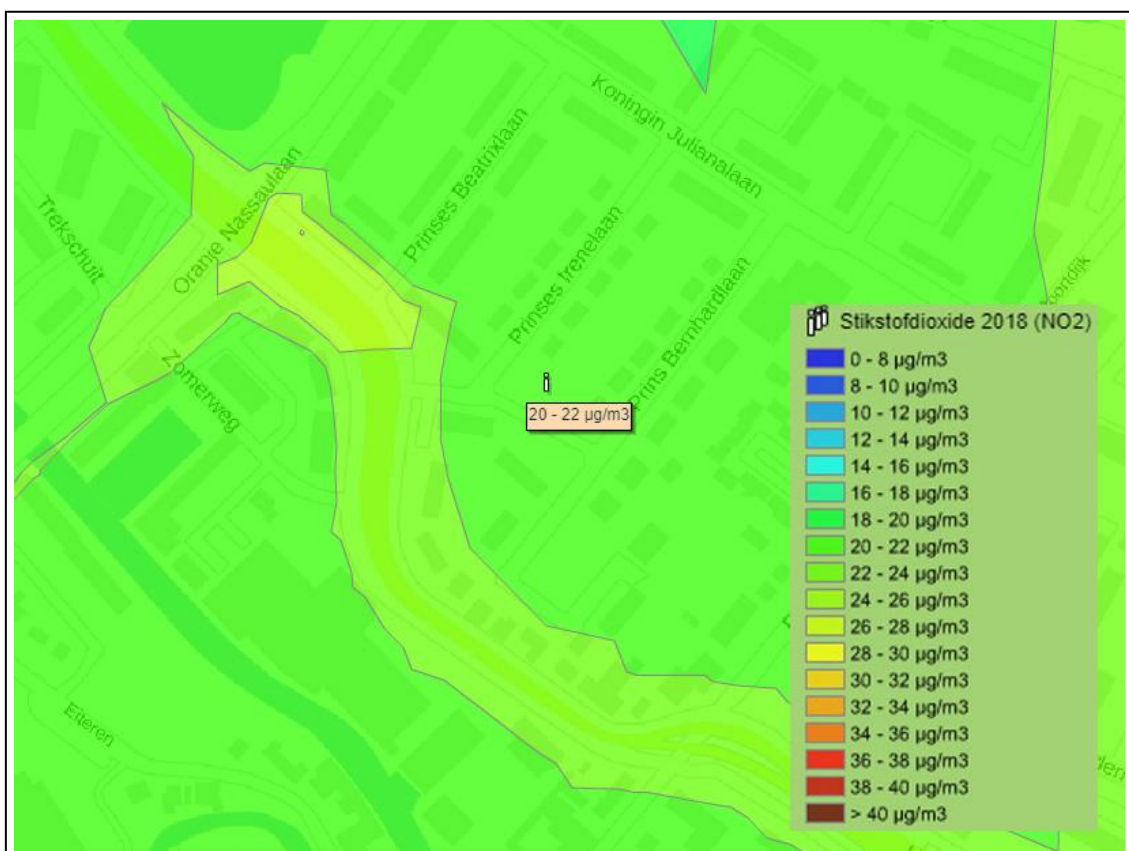
Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal twee nieuwe woningen mogelijk. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wlk gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

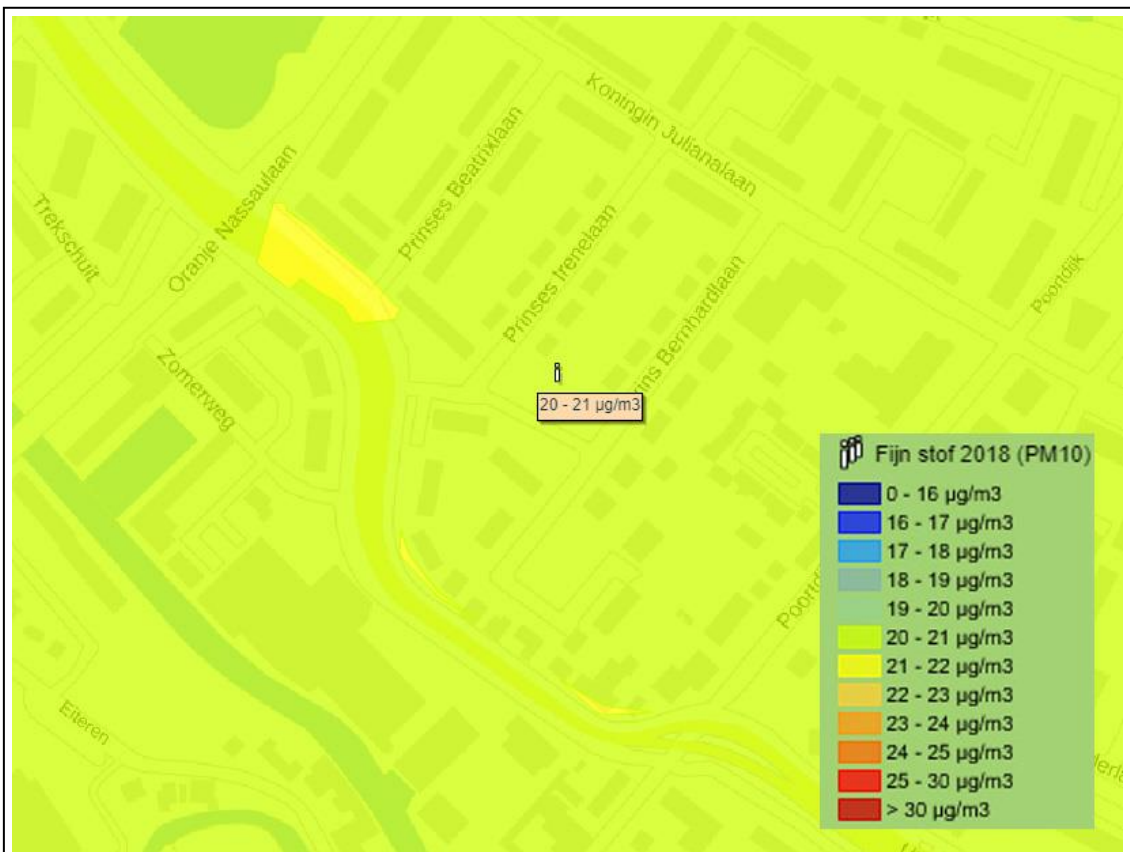
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve ook nader inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van de door de Omgevingsdienst Utrecht opgestelde luchtkwaliteitskaarten (zie bijgaande figuren 11 en 12). Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de wettelijke normering wordt voldaan.

Voor stikstofdioxide (NO_2) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie in 2018 tussen 20 en $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$, en voor fijn stof (PM_{10}) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie tussen 20 en $21 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Op grond van dezelfde kaarten, maar dan voor de beschouwde situatie in de toekomst (het jaar 2030), blijkt dat deze concentraties nog lager zijn.

Ook de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt niet wordt overschreden (ligt tussen de 12 en 13 $\mu g/m^3$, voor het jaar 2018).



Figuur 11 – Uitsnede luchtkwaliteitskaart (peiljaar 2018) voor wat betreft de concentratie NO2 ter hoogte van het plangebied (bron: Omgevingsdienst regio Utrecht, maart 2019)



Figuur 12 – Uitsnede luchtkwaliteitskaart (peiljaar 2018) voor wat betreft de concentratie PM10 ter hoogte van het plangebied (bron: Omgevingsdienst regio Utrecht, maart 2019)

De advieswaarden van de GGD en WHO ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM₁₀ en $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{2,5}) worden niet helemaal gehaald. Omdat het gaat om een lichte overschrijding is de verwachting dat door verbetering van de autotechniek er in de toekomst voldaan wordt aan deze waarden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het plan.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen binnen aanvaardbare grenzen te blijven. Binnen externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

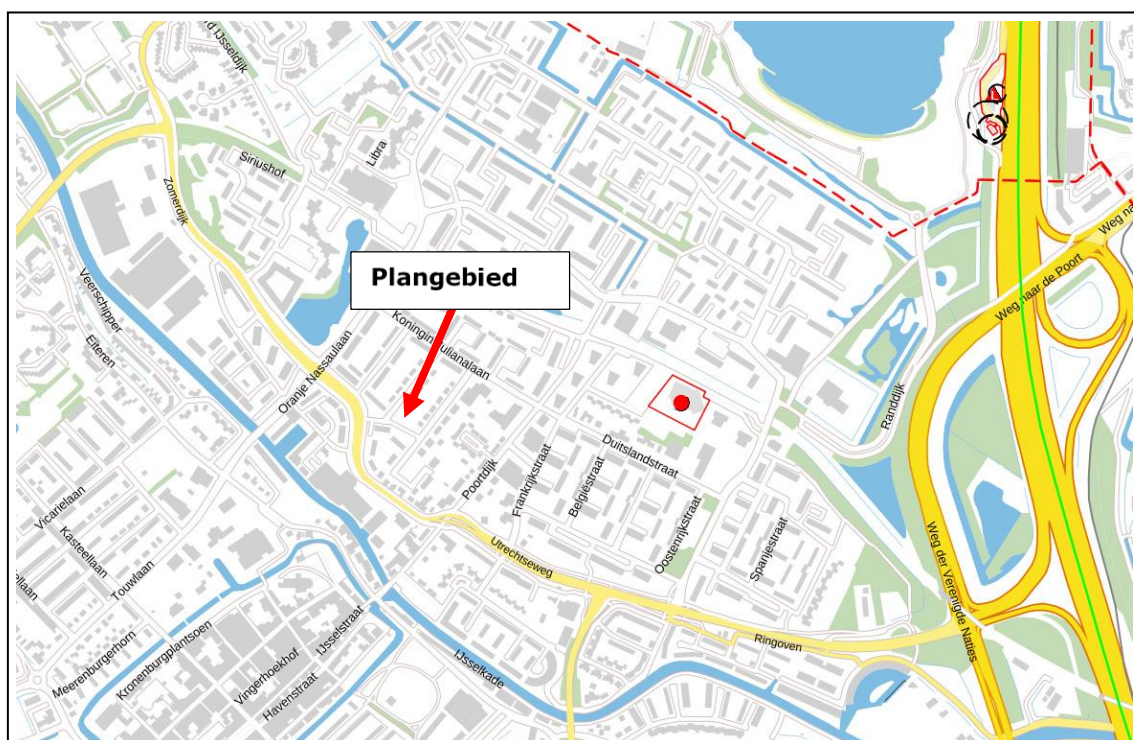
- het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Wettelijk kader

De regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Regeling Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} - contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.



Figuur 13 – Uitsnede risicokaart, met daarin aangegeven de risicobronnen in relatie tot het plangebied (bron: risicokaart.nl)

4.3.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 13 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

Hieruit blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied zich geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en relevante buisleidingen bevinden. Daarmee zijn er geen externe veiligheidsrisico's verbonden aan de beoogde woonfunctie.

4.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

4.4.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in onderstaande tabel.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m

6	1.500 m	1000 m
---	---------	--------

Tabel 4 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied
(bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. In een dergelijk gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. De aan te houden afstanden in een gemengd gebied zijn ook opgenomen in tabel 1.

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging (van 'Groen' naar 'Wonen') zodat de bouw van maximaal twee nieuwe woningen mogelijk wordt gemaakt. Wonen betreft een milieugevoelige functie.

Invloed omgeving op plangebied

Het plangebied bevindt zich in een gebied waar hoofdzakelijk woningen aanwezig zijn. De omgeving is daarmee te typeren als een rustige woonwijk.

Ten noordoosten van het plangebied is aan de Prins Bernhardlaan 22 een dagcentrum voor mensen met een beperking aanwezig. In het geldende bestemmingsplan 'Noordoost' hebben deze gronden een maatschappelijke bestemming, waarbinnen diverse maatschappelijke voorzieningen (o.a. educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, zorg-, welzijns- en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie) zijn toegestaan. De toegestane functies binnen de maatschappelijke bestemming vallen onder maximaal categorie 2 uit de VNG-lijst. De bijbehorende richtafstand op grond van het omgevingstype 'rustige woonwijk' bedraagt 30 meter, gebaseerd op het milieuaspect geluid.

Omdat het bouwvlak van de beoogde woning(en) op tenminste 90 meter vanaf de bestemming 'Maatschappelijk' is gesitueerd, wordt ruimschoots aan de genoemde richtafstand voldaan.

Verder hebben de gronden aan de Utrechtseweg 32 een bestemming 'Bedrijf', welke het geldende bestemmingsplan 'Zeist Noord' nader zijn aangeduid met 'categorie 3.1'. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Omdat het plangebied op ruim 120 meter afstand van dit bedrijf is gesitueerd, wordt ook ruimschoots aan de richtafstand voldaan en bestaan er voor de gewenste nieuwbouw geen milieutechnische belemmeringen in het kader van milieuzonering.

Invloed plangebied op omgeving

Woningen zelf hebben geen richtafstand waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

4.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor het plan.

4.5 Bodem

4.5.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.5.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan beoogt de bouw van maximaal twee nieuwe woningen planologisch mogelijk te maken, waarbij een functiewijziging aan de Prinses Irenelaan (naast nr. 2) wordt voorgestaan. Hoewel een deel van het plangebied al een woonbestemming heeft, wijzigt het meest zuidelijke perceel van een groenbestemming naar een woonbestemming. Gezien het feit dat dit perceel ook al vele jaren als zodanig in gebruik is, gecombineerd met de informatie van het bodemloket (www.bodemloket.nl) en de Omgevingsdienst regio Utrecht waaruit blijkt dat de gronden niet zijn aangemerkt als een 'verdachte locatie', zijn er op voorhand geen redenen om te veronderstellen dat de betreffende gronden niet geschikt zijn voor de beoogde functiewijziging en de bouw van nieuwe woningen.

Desalniettemin zal bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen een actueel bodemonderzoek conform NEN5740 worden uitgevoerd en beoordeeld worden. Dit wordt geborgd door de bouwverordening.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van het plan op voorhand niet in de weg.

4.6 Water

4.6.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Zeist wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR).

4.6.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2010 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet;

Provinciaal

- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie;
- Provinciale Ruimtelijke Verordening;

Regionaal / HDSR

- Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021';
- Legger oppervlaktewateren;
- Keur en handboek watertoets;

Gemeente

- Waterplan IJsselstein.

Op alle bestuursniveaus worden dezelfde basisprincipes gehanteerd over hoe om te gaan met water, te weten:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit);
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid).

Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geïnfilteerd.

4.6.3 Water in relatie tot het plangebied

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied, alsook in de directe omgeving daarvan, is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn ook geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig.

Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook ligt het plangebied niet binnen de 'beschermingszone drinkwaterwinning' uit de PRV.

Bebouwing en verharding

Binnen het plangebied is een bestaand gebouw in de vorm van een garage aanwezig met een grondoppervlakte van ca. 17 m². Deze wordt gesloopt.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van één vrijstaande woning óf een twee-onder-een-kapwoning. Hoewel hiervoor (nog) geen bouwplan bekend is, is al wel duidelijk dat de verharding in het plangebied niet significant zal toenemen. Voor de beoogde woning(en) is immers één bouwvlak opgenomen van in totaal ca. 90 m². Daarnaast is per woning nog 50 m² aan bijgebouwen mogelijk (indien uitgegaan wordt van een vrijstaande woning 60 m²). In totaal is daarmee maximaal 190 m² aan gebouwen toegestaan.

Het totaal aantal vierkante meters aan gebouwen dat binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt is daarmee beperkt. Het realiseren van watercompensatie is op grond van de beleidskaders van het waterschap derhalve niet nodig.

Afval- en regenwater

In vergelijking met het huidige gebruik van het plangebied neemt de afvoer van vuilwater toe. Gezien het beoogde woningtype (vrijstaand óf twee-onder-een-kap) en aantal woningen (maximaal 2) is deze toename beperkt. Verwacht wordt dat deze toename kan worden opgevangen in het bestaande rioleringsstelsel ter plaatse (mede gelet op de ligging in bestaand stedelijk gebied). De woning(en) wordt/ worden derhalve aangesloten op de ter plaatse aanwezig riolering. Via dit rioleringssysteem wordt het afvalwater afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Hierbij wordt gestreefd om het hemelwater dat op de daken neerkomt gescheiden af te voeren en te laten infiltreren in de bodem. Daartoe dient het gebruik van uitlogbare materialen bij het bouwen te worden vermeden.

Watertoets en vervolgtraject

Via de digitale watertoets² is beoordeeld of, en zo ja, welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Hiervoor is een stappenplan doorlopen. Het waterschap HDSR is hierover geïnformeerd. Het doorlopen van het stappenplan heeft ertoe geleid dat het waterschap concludeert dat het voorliggende woningbouwplan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). Er kan volstaan worden met een standaard wateradvies van het waterschap. In dit kader wordt ook verwezen naar bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing waarin de resultaten en samenvatting van de digitale watertoets zijn opgenomen.

4.6.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Ecologie

4.7.1 Beleid en regelgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en

² Resultaten digitale watertoets Prinses Irenelaan naast 2, dossier 20190625-14-20846, IJsselstein, 25 juni 2019

Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk

Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. De provincie Utrecht heeft dit in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) vastgelegd. Uitgangspunt is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

Soortbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.7.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde planontwikkeling op beschermde gebieden en soorten uit de Wnb, is door ecologisch adviesbureau EcoTierra onderzoek uitgevoerd in de vorm van een Quickscan Flora en fauna. De rapportage³ met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied in de kern IJsselstein ligt niet in het NNN of nabij een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone als bedoeld in de Wnb.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het NNN, de Nee-tenzij

³ EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 'Perceel naast Prinses Irenelaan 2 te IJsselstein - Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming', 12 augustus 2019

toets is derhalve niet aan de orde. Het plangebied betreft tevens geen weidevogelgebied of een ander gebied dat is beschermd overeenkomstig het provinciale natuurbeleid. Dergelijk beschermd gebied zal derhalve niet verloren gaan of aangetast worden.

Er liggen geen Natura 2000-gebieden binnen een straal van 3 kilometer. (Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het 'gebied 'Uiterwaarden Lek' op ca 5,5 km ten zuiden van het plangebied.)

De verwachting is dan ook dat er geen rechtstreekse aantasting (veroorzaakt door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid en menselijke aanwezigheid) zal plaatsvinden op de soorten die voor omliggende Natura2000-gebieden zijn aangewezen.

Er worden in het kader van het project (mogelijk) enkele bomen gekapt. Het onderdeel 'houtopstanden' van de Wet natuurbescherming is echter niet van toepassing, daar de bomen (aantal op rij of oppervlakte) niet voldoen aan de definitie die staat voor houtopstanden.

Mogelijke stikstofdepositie

In de genoemde Quickscan is expliciet aangegeven dat het thema verzuring (o.a. in relatie tot het aspect 'stikstof') niet onder de reikwijdte van het uitgevoerde onderzoek valt. In dit kader wordt het volgende opgemerkt en overwogen.

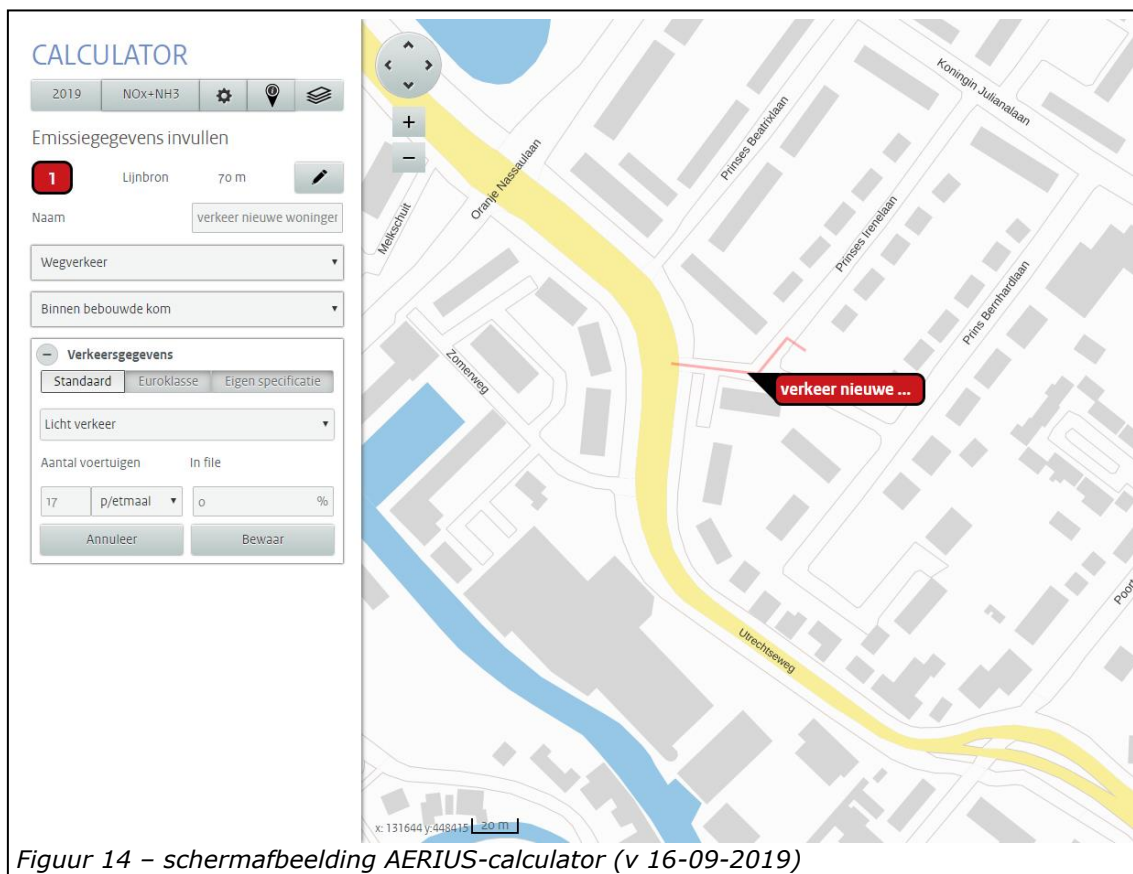
Ruimtelijke projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van (bouw)werkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de projectlocatie). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. Omdat de nieuwe woningen in het plangebied gasloos gerealiseerd (dienen te) worden, is echter alleen het aspect auto- en vrachtverkeer van toepassing.

De emissie (uitstoot) van stikstof in verband met de uitvoering van het bouwplan voor maximaal 2 woningen is echter zo beperkt dat op een afstand van ca. 5,5 km tot de 'Uiterwaarden Lek' (het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied) geen stikstofdepositie is te verwachten. Dat is omdat de stikstofemissie van verkeer niet ver draagt maar vlak bij de weg neer slaat, de locatie in het stedelijk gebied is gesitueerd (waarvan de bebouwing en beplanting in de weg staat aan een grote verspreiding van de uitstoot), en het betreffende Natura 2000-gebied op zeer ruime afstand is gesitueerd. Ditzelfde geldt voor de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase als gevolg van de nieuwbouw.

Hierdoor is dan ook niet te verwachten dat sprake is van stikstofdepositie ($> 0,00$ mol/ha/jr) op het genoemde Natura 2000-gebied als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling.

Een indicatieve berekening met de rekentool AERIUS calculator bevestigt deze conclusie. Zie figuur 14 waarin een schermafdruck van de calculator met de emissiebronnen en rekenresultaten is weergegeven. Daarbij zijn de volgende zaken ingevoerd:

- Licht verkeer 17 voertuigen per etmaal (conform CROW publicatie 381, max 8,2 per etmaal voor koopwoningen twee-onder-een-kap in sterk stedelijk gebied in de bebouwde kom)



Figuur 14 – schermafbeelding AERIUS-calculator (v 16-09-2019)

Soortenbescherming

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde broedlocaties aangetroffen of aanwezig. Algemeen voorkomende soorten broeden binnen het plangebied. De versturende werkzaamheden (sloop-, rooi- en bouwwerkzaamheden) dienen derhalve buiten het broedseizoen plaats te vinden (broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met juli/augustus, afhankelijk van soort en weersomstandigheden).

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn geen soorten (of verblijfplaatsen ervan) waargenomen die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of niet zijn vrijgesteld door de provincie Utrecht. Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.

Vleermuizen

Het is niet te verwachten dat er door vleermuizen gebruik gemaakt wordt van de te amoveren schuur. Tevens zijn er geen verblijfplaatsen in bomen te verwachten. Er zal gevoerd worden binnen het plangebied. Foerageergebied is alleen

beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In onderhavige situatie zal dit niet aan de orde zijn, er is voldoende foerageergebied in de directe omgeving aanwezig. Significante vliegroutes zullen niet worden aangetast. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten aangaande vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde amfibiesoorten kunnen voorkomen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Conclusie en aanbevelingen quickscan

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat in de onderzochte situatie procedurele gevolgen vooralsnog niet zijn uit te sluiten:

- Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- Een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

4.7.3 Conclusie

Naar aanleiding van het uitgevoerde natuuronderzoek in de vorm van een quickscan, wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan.

4.8 Archeologie

4.8.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) uit 2007, welke is geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2021 zijn.

Gemeentelijk beleid

In 2012 heeft de gemeente IJsselstein haar gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie geactualiseerd, gebaseerd op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, d.d. maart 2011. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een kaart van archeologische waarden en verwachtingen opgesteld. Binnen het gemeentelijke beleid worden drie verschillende 'Archeologische waardes' onderscheiden en vier 'archeologische verwachtingszones'. Iedere archeologische verwachtingszone heeft een eigen handleiding over hoe om te gaan met nieuwe ontwikkelingen.

4.8.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt op grond van de genoemde beleidskaart deel uit van een 'lage archeologische verwachting'. Hierop is in het geldende bestemmingsplan 'Noordoost' de gebiedsaanduiding 'Archeologisch waardevol gebied 3' opgenomen, ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings-) waarden. Op grond hiervan mogen in het plangebied echter wel werkzaamheden of werken worden uitgevoerd, voor zover deze een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10 hectare. Gezien de omvang van het plangebied (circa 420 m², ver beneden de drempelwaarde) is derhalve geen nader archeologisch onderzoek nodig.

Desalniettemin zal de bovengenoemde categorie voor de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden wel in het voorliggende bestemmingsplan vertaald worden middels de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 3'. Daarmee wordt aangesloten bij de plansystematiek die binnen de gemeente IJsselstein gebruikelijk is. Deze dubbelbestemming heeft dus vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele (grotere) toekomstige groundbewerkingen.

Indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische waarden worden aangetroffen, dient conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding van de desbetreffende vondsten te worden gedaan.

4.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

4.9.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het

plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

4.9.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor het plan.

4.10 Duurzaamheid

4.10.1 Wetgeving en beleid

Duurzaamheid gaat over de balans tussen mens, milieu en financiën en kan op verschillende niveaus worden gezien. Op het niveau van gebiedsontwikkeling gaat het naast technische maatregelen bij gebouwen om het functioneren van het gehele gebied. De kracht zit in het zoeken naar goede combinaties voor een specifieke locatie waardoor een prettige leefomgeving kan worden ontwikkeld. Bepaalde randvoorwaarden en/of de ruimtelijke omgeving van een plan kunnen kansen voor duurzaamheid opleveren.

Duurzaam bouwen gaat dus verder dan alleen energie. Het gaat ook over duurzaam materiaalgebruik, comfort, binnenmilieu, bouwen voor de toekomst en slim bouwen. Duurzaam bouwen wordt vaak afgekort als 'dubo' en beoogt naast vermindering van de uitstoot van CO₂ ook zaken als:

- bij te dragen aan het welzijn van gebruikers (kwaliteitsbevordering);
- uitputting van grondstoffen te verminderen;
- vervuiling van bodem, water en lucht tegen te gaan.

Energieneutraal (BENG)

Vanaf 1 januari 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. De vastgestelde niveau's voor woningen gelden als volgt:

- Een maximaal energiebehoefte van 25 kWh/m²/jr gebruiksoppervlak;
- Een maximaal primair fossiel energiegebruik, eveneens in 25 kWh/m²/jr gebruiksoppervlak;
- Een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 50%.

Het voorgaande houdt concreet een EPC tussen 0 en 0,2 in. Tot 1 januari 2020 geldt echter nog de wettelijk verplichte EPC van 0,4.

Aardgasvrij (Wet VET)

In de Wet voortgang energietransitie (VET) is bepaald dat per 1 juli 2018 nieuw te bouwen bouwwerken niet meer aangesloten worden op het gasnet. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente, bij zwaarwegende redenen van algemeen belang, een ontheffing verlenen. De omgevingsvergunning voor nieuwe bouwwerken wordt afgekeurd als in de bouwaanvraag geen rekening is gehouden met aardgasvrij bouwen.

Milieuprestatie Gebouwen (MPG)

Voor nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m² is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning een Milieuprestatie Gebouwen (MPG) verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een maximum schaduwprijs van 1,00 euro per m² BVO per jaar. Voor een MPG

berekening kan het instrument GPR Gebouw gebruikt worden. GPR Gebouw is opgebouwd uit vijf verschillende thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Scores variëren van 0 t/m 10. Het is gebruikelijk om uit te gaan van een gemiddelde GPR Gebouw score van 8. GPR Gebouw is een bruikbaar instrument om tot een duurzaam ontwerp te komen voor onder andere woningbouw.

4.10.2 Relatie met het plangebied

Het plan, en daarmee de realisatie van de woningen, zal voldoen aan de duurzaamheidsambities zoals hiervoor genoemd. De woningen worden niet voorzien van een gasaansluiting en er zullen verschillende duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen, hetgeen uiteindelijk in de omgevingsvergunning zal worden onderbouwd.

Bij de definitieve uitwerking van de plannen in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen zullen dan ook alle verplichte documenten met betrekking tot het aspect duurzaamheid en energie worden toegevoegd.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.11.1 Regelgeving

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.11.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in

gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat;
- of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met voorliggende bestemmingsplan worden maximaal 2 nieuwe woningen binnen het stedelijk gebied van IJsselstein voorzien. Daar komt bij dat het plangebied slechts ca. circa 420 m² groot is. Daarmee blijft deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden.

Bovendien geldt dat het voorliggende project gelet op de aard en omvang, niet als een stedelijk ontwikkelingsproject hoeft te worden aangemerkt in de zin van het Besluit m.e.r.. In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 12 juni 2019 (zaaknummer 201807060/1/R1). In deze uitspraak is namelijk geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel door de realisatie van onder andere twee eengezinswoningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel. Dit geldt ook voor het plangebied aan de Prinses Irenelaan. Op grond van bovenstaande uitspraak en motivering wordt geconcludeerd dat in het kader van voorliggend plan geen m.e.r.-procedure nodig is.

4.11.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure nodig.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

5.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Noordoost' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de Digitale Kadastrale Kaart (DKK).

5.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen / Artikel 2 Wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Noordoost'.

Artikel 3 _____ Tuin

De bestemming 'Tuin' is gebruikt voor de gronden die voor de voorgevel(s) van de beoogde nieuwe woning(en) zijn gesitueerd. Op deze gronden zijn tuinen toegestaan. Maar ook in- en uitritten, alsmede parkeervoorzieningen, zijn zonder meer mogelijk.

De bestemming 'Tuin' waarborgt dat de gronden zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing. Gebouwen zijn namelijk niet toegestaan. Wel zijn er onder voorwaarden erkers toegestaan (bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen). Ook toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 4 Wonen

Voor dit artikel is aangesloten bij de regels voor 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Noordoost', waarbij een aantal bepalingen is toegesneden op het woningbouwplan die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

De bestemming 'Wonen' is gegeven aan het deel van het plangebied waar de nieuwe woningen zijn voorzien. Deze gronden kunnen worden gebruikt voor wonen en bijbehorende zaken zoals tuinen en erven. Op de verbeelding is aangeduid welk woningtype (in dit geval vrijstaand en twee-aaneen) is toegestaan. Gestapelde woningen (appartementen) zijn dus niet mogelijk.

Hoofdgebouw

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven. Het hoofdgebouw van de woningen mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goothoogte voor hoofdgebouwen is eveneens op de verbeelding aangeduid (i.c. 6,5 meter). De dakhelling mag daarbij maximaal 55 graden bedragen. Deze bepaling is terug te vinden in de regels en is daarmee afgestemd op de plansystematiek uit het bestemmingsplan 'Noordoost'.

Bijbehorende bouwwerken

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het oprichten van erfbouw bij de woningen in de vorm van bijbehorende bouwwerken (aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). Dit betreft regels voor onder andere de plaats, oppervlakte en hoogte van erfbouw.

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd. Buiten het bouwvlak is maximaal 60 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan indien sprake is van een vrijstaande woning en maximaal 50 m² in geval van een twee-aaneen gebouwde woning (2/1 kap).

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Verder zijn regels opgenomen voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen. Voor de voorgevelijn mogen erf- en terreinafscheidingen niet hoger zijn dan 1 meter en daarachter niet hoger dan 2 meter.

Een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Een woning en bijbehorende bouwwerken mogen onder voorwaarden worden gebruikt voor een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Deze regeling is ook afgestemd op het bestemmingsplan 'Noordoost'.

Voorwaardelijke verplichting geluidwal

Vanwege het verkeerslawaaï van de Koningin Wilhelminalaan dient een geluidscherm op de zuidelijke erfgrans met lengte van 5 meter langs de perceelsgrens en een hoogte van 1,5 meter te worden gerealiseerd. Om het

betreffende geluidsschermborging ook planologisch te borgen is de functieaanduiding 'geluidsschermborging' opgenomen waaraan een zogenaamde voorwaardelijke verplichting is gekoppeld. Hiermee is het gebruik van de gronden voor de woonfunctie uitsluitend toegestaan als ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermborging' over de volle lengte van de aanduiding een scherm met een bouwhoogte van minimaal 1,5 meter wordt gerealiseerd en in stand wordt gelaten.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. De regeling is inhoudelijk afgestemd op de archeologische bestemmingsplanregels van de gemeente IJsselstein.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken, zoals:

- geringe afwijkingen van de ligging van bouw- en aanduidingsgrenzen, voor zover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

De regels bevatten een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft wijzigingsbevoegdheden voor het in geringe mate wijzigen van de ligging van grenzen van bestemmingsvlakken.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel zijn regels voor parkeren opgenomen. Deze zijn overgenomen uit het op 8 november 2018 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein'. Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. In het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van de toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente IJsselstein over een eigen parkeernota beschikt, de 'Parkeerbeleidsplan IJsselstein', wordt in de regels hiernaar verwezen.

Artikel 11 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 12 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan aangehaald kunnen worden.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal twee grondgebonden woningen mogelijk op een perceel aan de Prinses Irenelaan (naast nummer 2, hoek Koningin Wilhelminalaan) in de kern IJsselstein.

Het betreft een particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente IJsselstein zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze worden door middel van leges gedekt. Ook eventuele planschadeposten ex artikel 6.1 Wro komen voor rekening van initiatiefnemer, alsmede de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente IJsselstein wordt in dit kader een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het kostenverhaal is vastgelegd.

Concluderend kan gesteld worden dat in beginsel geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan. Dit betekent dat wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal op de in de gemeente IJsselstein gebruikelijke wijze in procedure worden gebracht.

6.2.1 Voorbereidingsfase

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in geding zijn.

De resultaten van het vooroverleg zullen te zijner tijd in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Participatie

Initiatiefnemers hebben, voorafgaand aan het formele planproces, omwonenden op de hoogte gesteld van voorliggend plan. Gezien de huidige situatie als gevolg van voorschriften omtrent COVID19, is dit middels een schriftelijke toelichting op het bouwplan gebeurt en is gevraagd om een schriftelijke bevestiging of opmerkingen. Voor zover, op moment van schrijven, bekend zijn er geen bezwaren vanuit de omwonenden geuit.

6.2.2 Ontwerpfase

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging (6 weken) kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra eventuele zienswijzen bekend zijn, dan zal een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.

6.2.3 Vaststellingsfase

Na de terinzagelegging neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd.