



Ruimtelijke onderbouwing

Utrechtsestraat 67A

IJsselstein

In opdracht van:	De heer De Haan
Uitgevoerd door:	W. Boera, AgROM
Datum:	21 december 2022

AGROM Advies Ruimtelijke Ordening Milieu

T: 023- 540 625 4 / M: 06- 47873064
W: www.agrom.nl / E: info@agrom.nl



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	3
1.1. AANLEIDING	3
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED	4
1.3. GELDEND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4. LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	7
2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING PROJECTGEBIED	7
2.2. BESTAANDE SITUATIE PROJECTGEBIED	9
2.3. VISIE VAN GEWENSTE INITIATIEF EN BIJBEHORENDE MOTIVERING	10
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	13
3.1. RIJKSBELEID	13
3.2. PROVINCIAAL BELEID	16
3.3. GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	22
4.1. WATER	22
4.2. BODEM	23
4.3. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	25
4.4. ECOLOGIE	27
4.5. MILIEUZONERINGEN	29
4.6. EXTERNE VEILIGHEID	31
4.7. GELUID	32
4.8. LUCHTKWALITEIT	33
4.9. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	36
4.10. DUURZAAMHEID.....	37
4.11. VERKEER EN PARKEREN	38
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....	39
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	39
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39
HOOFDSTUK 6: MOTIVERING	40

BIJLAGEN

1. *Verkenkend en aanvullend milieukundig bodemonderzoek 'Nieuwbouw 2 woningen aan de Utrechtsestraat 67a in IJsselstein', Koops Grondmechanica, projectnummer: 5557, d.d. 17 oktober 2022;*
2. *Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, IJsselstein, Utrechtsestraat 67A, Transect, projectnummer 21030126, d.d. 20 april 2021;*
3. *Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), Transect, projectnummer 21050037, d.d. 10 juni 2022;*
4. *Quickscan Wet natuurbescherming Utrechtsestraat 67a te IJsselstein, Blom Ecologie, kenmerk BE/2021/987/r, d.d. 13 oktober 2021;*
5. *Aanvullend onderzoek naar de huismus in het kader van de Wet natuurbescherming, Blom Ecologie, project: 2022-0403, d.d. 14 juni 2022.*

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de ontwikkeling van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67A, gelegen in de binnenstad van IJsselstein. In de huidige situatie is er geen bebouwing aanwezig ter plaatse van het perceel.

Het voorliggende initiatief kan niet vergund kan worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er dient daarom een procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen.

Bij wet is bepaald dat ten behoeve van een dergelijke procedure voorzien dient te worden in een goede ruimtelijke onderbouwing. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt invulling gegeven aan deze bepaling. In deze onderbouwing komen relevante aspecten aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is daarmee om de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling aan te tonen.



Afbeelding: aanzicht op het projectgebied.

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het historische centrum van IJsselstein en is kadastraal bekend onder gemeente IJsselstein, sectie F, nummer 1733. Het projectgebied betreft een hoekperceel gelegen ten zuiden van het perceel Utrechtsestraat 67/67A. Het perceel Vingerhoekhof 6b vormt de westelijk begrenzing van het projectgebied.

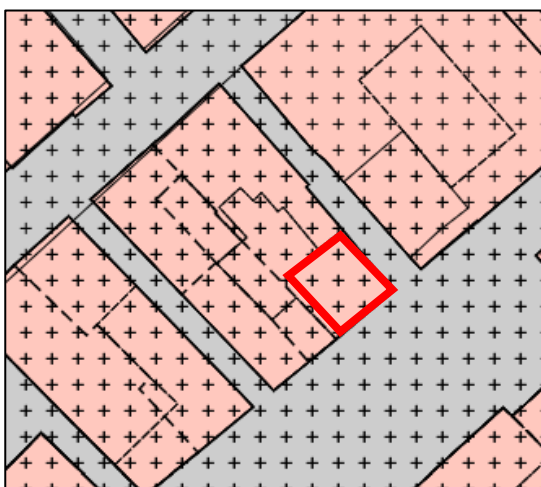


Afbeelding linksboven: ligging van het projectgebied in IJsselstein. Rechtsboven ligging projectgebied in de historische binnenstad van IJsselstein. Afbeelding linksonder: ligging van het projectgebied (geel) binnen de directe omgeving.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan de Utrechtsestraat 67A geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente IJsselstein vastgesteld op 4 juli 2013.

Voor het projectgebied aan de Utrechtsestraat 67A geldt conform het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Centrum' (artikel 4). Tevens geldt voor het gehele projectgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 21' (artikel 15) en 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' (artikel 17). Ook ligt het projectgebied in de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' (artikel 21.4).



Afbeelding: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Binnenstad' ter plaatse van het projectgebied.

Centrum' (artikel 4).

Gronden met de bestemming 'Centrum' mogen gebruikt worden voor detailhandel, uitgezonderd supermarkten en uitsluitend op de begane grond, horeca tot ten hoogste categorie 1c (lichte horeca), uitsluitend op de begane grond. Wonen boven de begane grond.

Voorts zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, groenvoorzieningen en erven toegestaan. Het gehele projectgebied is voorzien van een bouwvlak met een maximum goothoogte van 3,5 meter.

Waarde - Archeologie - 21 (artikel 15)

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en instandhouding van archeologische waarden. Bij grond roerende werkzaamheden van meer dan 20 m² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Gezien het beoogde initiatief is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

Waarde - Beschermd stadsgezicht (artikel 17)

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het stadsgezicht.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor nieuwe ontwikkelingen voor zover en indien daardoor de karakteristiek/kenmerken van het dorpsgezicht niet onevenredig worden aangetast. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de monumentencommissie. In paragraaf 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt hier nader op ingegaan.

Vrijwaringszone - molenbiotoop' (artikel 21.4)

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mag binnen een afstand van 100 m vanaf het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht. Binnen een afstand van 100 tot 400 m vanaf het middelpunt van de wiek mag geen bebouwing worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot de molen, gerekend vanaf het onderste punt van de verticaal staande wiek. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken als er sprake is van een situatie waarin vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bebouwing. Voorwaarde is dat de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt. Het nieuwe kleinschalige gebouw sluit aan op de belendende bebouwing waardoor de er geen sprake is van beperking van windvang en zicht op de molen.

Conclusie

De beoogde nieuwe situatie, waarbij twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67A worden gerealiseerd, kan niet worden mogelijk gemaakt op basis van het vigerende bestemmingsplan. De gewenste ontwikkeling is qua functiegebruik (wonen op de begane grond) en bouwregels (hoger bouwen dan goothoogte 3,5 meter) in strijd met de vigerende bedrijfsbestemming. Om het initiatief te kunnen realiseren dient derhalve een procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen.

Qua bouwhoogte sluit de beoogde ontwikkeling aan op het opgestelde Beeldkwaliteitplan Binnenstad IJsselstein. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie van het projectgebied beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de toetsing van het gewenste initiatief aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid alsmede de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de motivering van het initiatief nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie omgeving projectgebied

Het projectgebied gelegen op de hoek Utrechtsestraat 67/67A en Vingerhoekhof 6b ligt in de historische binnenstad van IJsselstein. De binnenstad is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De plattegrond van de historische kern van IJsselstein is bij benadering rechthoekig. Het stratenpatroon heeft een symmetrische opbouw met een middeleeuwse oorsprong. De bebouwing is vooral ontstaan in de lengterichting van de rechthoek, langs de Benschopperstraat, de Utrechtsestraat, de Kerkstraat en de IJsselstraat. De historische kern was aan alle zijden omgeven door stadsmuren en poorten. Deze zijn in de loop van de 19e eeuw gesloopt. De beperkte uitbreidingsmogelijkheden binnen de stadsgrachten heeft geleid tot een dicht bebouwd stedelijk gebied met smalle straatjes en steegjes. De percelen zijn er in het algemeen smal en diep en de panden staan direct aan de straat, zonder voortuin. De bebouwing is met uitzondering van enkele bijzondere gebouwen als de kerken, de molen en het stadhuis, kleinschalig van karakter.

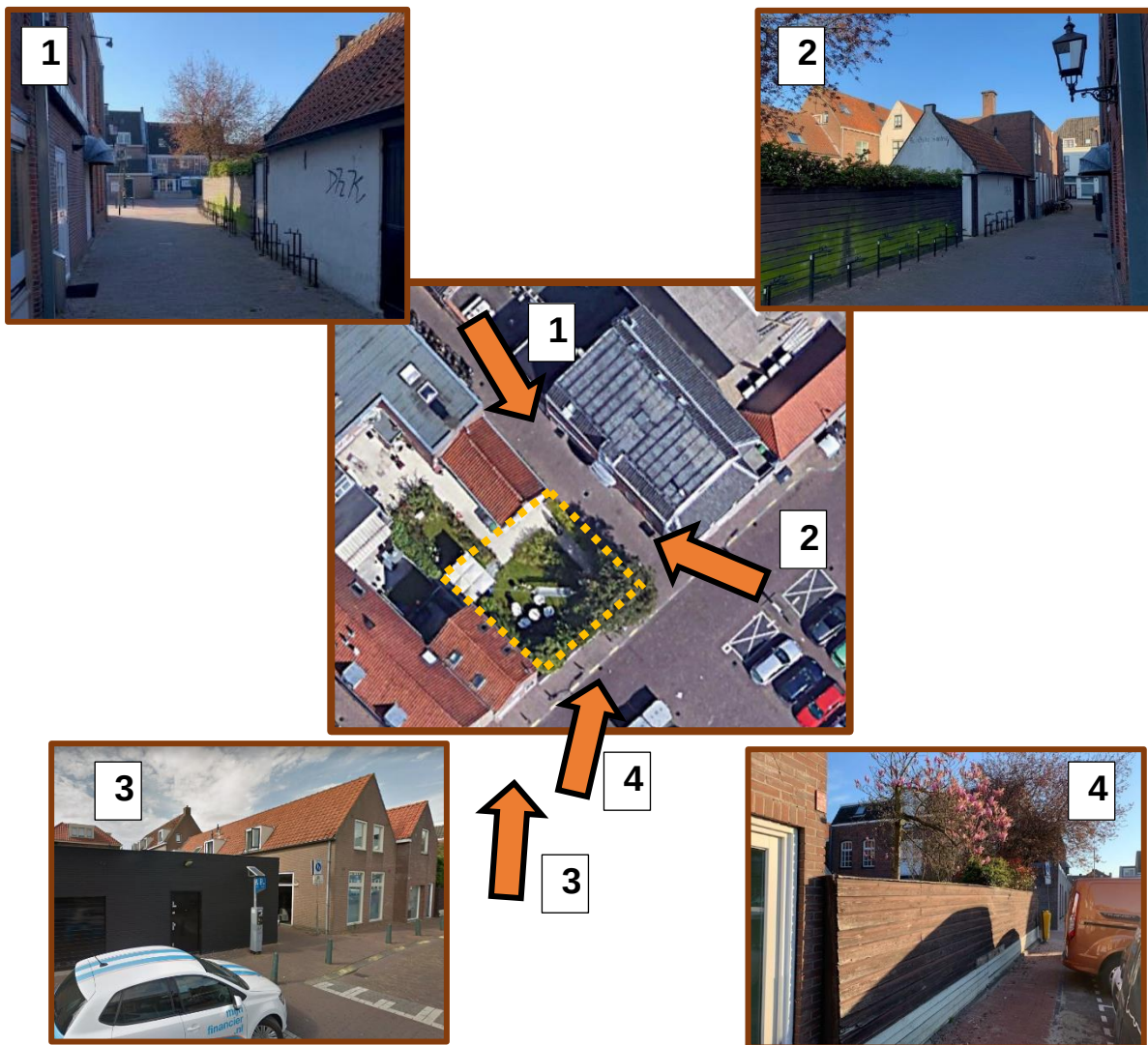


Afbeelding: ligging projectgebied in historische binnenstad van IJsselstein

In de directe omgeving van het projectgebied zijn verschillende centrumfuncties aanwezig. Het betreft hier naast de reeds aanwezige woningen, horecavoorzieningen, winkels en dienstverlening. De Vingerhoekhof wordt momenteel opnieuw ingericht door de gemeente IJsselstein. De aanwezige kleinschalige panden zijn veelal opgebouwd uit één a twee bouwlagen met kapconstructie.

Grenzend aan de noordzijde van het projectgebied bevindt zich de schuur 'De Oude Smidse'. Deze schuur is onderdeel van het projectgebied. De Oude Smidse betreft het witte gebouw op onderstaande foto's 1 en 2.

De onderstaande afbeelding geven een indruk van de directe omgeving van het projectgebied.

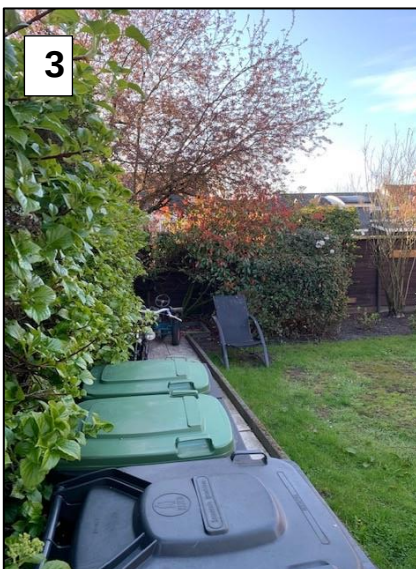
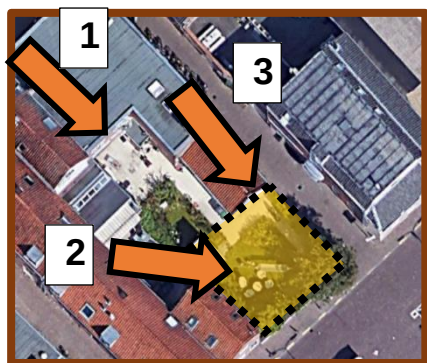
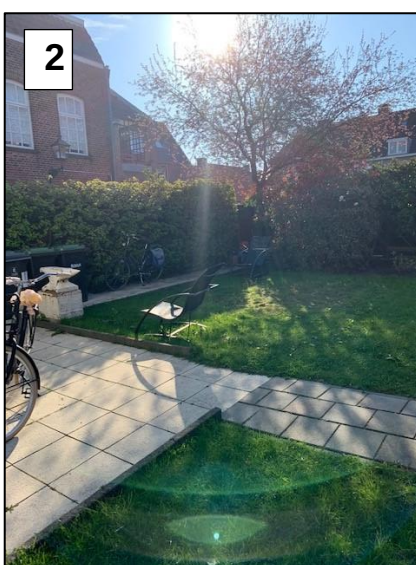
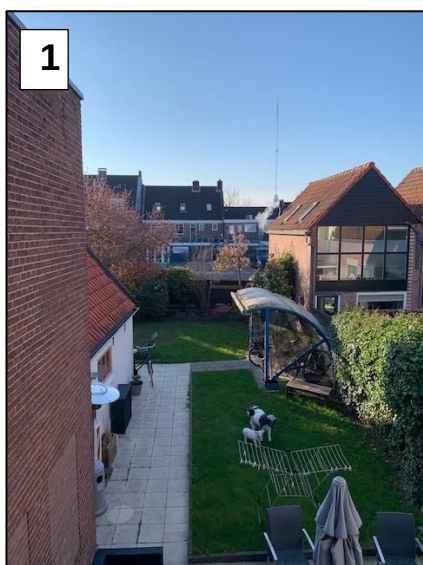


Afbeelding: zicht op de projectlocatie gezien vanaf verschillende punten.

2.2. Bestaande situatie projectgebied

Het projectgebied betreft een kavel van 102 m², gelegen ten zuiden van het perceel Utrechtsestraat 67/67A. Het projectgebied wordt door schuttingen begrensd met de Vingerhoekhof. De projectlocatie is momenteel in gebruik als buitenruimte/tuin. De huidige gebruikers zijn kamerhuurders van het perceel Utrechtsestraat 67/67A. Dit perceel is eveneens in eigendom van de initiatiefnemer.

De onderstaande afbeeldingen geven een indruk van de bestaande situatie van het projectgebied.

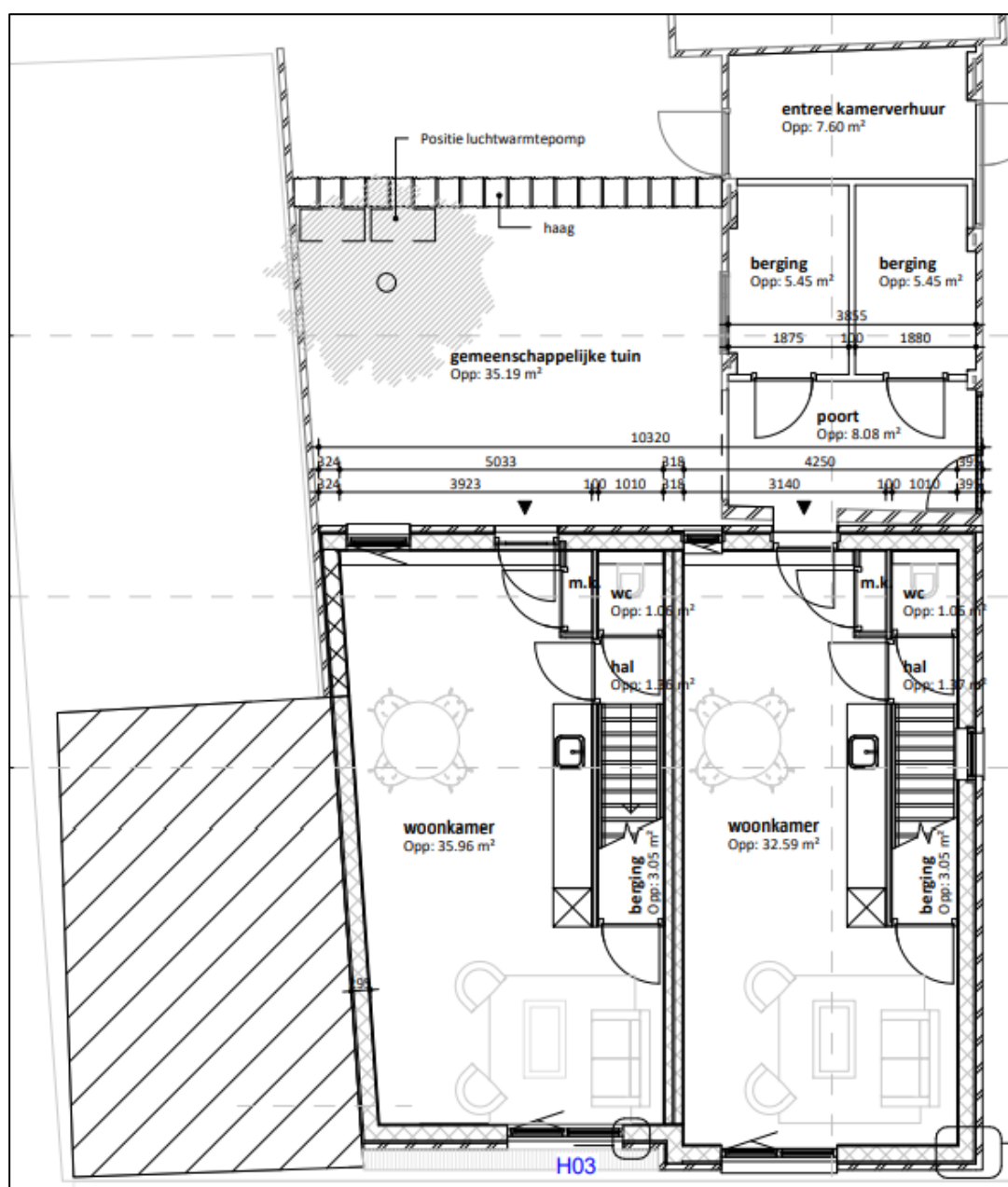


Afbeelding: zicht op de projectlocatie gezien vanaf verschillende punten.

2.3. Visie van gewenste initiatief en bijbehorende motivering

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de realisatie van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67A. Achter het pand aan de Utrechtsestraat 67/67A, een hoofdwinkelstraat in IJsselstein, bevindt zich naast een oude schuur 'De Oude Smidse' nog een tuin. Middels schuttingen grenst deze direct aan de Vingerhoekhof.

Door EVA architecten in eerste instantie een haalbaarheidsstudie (d.d. 1 november 2019) uitgevoerd. Deze haalbaarheidsstudie is op 24 juni 2020 en 19 augustus besproken met de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit 'MooiSticht'. De haalbaarheidsstudie heeft geresulteerd in een nadere uitwerking in de vorm van een definitief ontwerp (d.d. 23 juni 2022).



Afbeelding: globale situatietekening met functie-indeling.

Het plan behelst twee grondgebonden woningen voor starters. De bestaande schuur vormt de schakel tussen bestaand en nieuw en functioneert als entreegebouw. Deze ruimte biedt toegang tot de individuele bergingen en gemeenschappelijke tuin. De woning die grenst aan de poort wordt ook ontsloten vanaf deze overdekte ruimte, de andere woning vanaf de binnentuin.

De plot heeft aan de zijde van het Vingerhoekhof een breedte van circa tien meter. Om aan te sluiten bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing aan deze zijde is het bouwvolume opgedeeld in twee panden. Ieder pand is afgedekt met zadeldak waarvan de kilgoot tussen beide iets hoger ligt voor de eenheid in het beeld maar ook de gewenste interne vrije hoogte van beide woningen. De nokrichting van de daken ligt in het verlengde van de overige daken, parallel aan de diepe kavels. De nieuwbouw is door goot- en bouwhoogte ondergeschikt aan de bebouwing aan de Utrechtsestraat en sluit qua materiaalgebruik aan op de aangrenzende bebouwing. In detaillering en compositie wordt een eigentijds beeld nagestreefd. De kwaliteit van deze woningen ligt in de gezamenlijke tuin en het kunnen ervaren van de volledige kapconstructie in de slaapkamers.



Afbeelding: aanzicht projectgebied vanaf zuidzijde (Vingerhoekhof)



Afbeelding: aanzicht projectgebied vanaf de noordzijde (binnentuin)

In relatie tot de ecologie zien wij voor de fauna nestkasten geïntegreerd in het metselwerk. Een drietal kasten voor de huismus aan de noordoostzijde met een bescheiden geveltuin in de poort. In de tuin, die verder semiverhard en vooral groen zal worden ingericht wordt tevens een nieuwe boom aangeplant ter compensatie van een bestaande boom die door de nieuwbouw komt te vervallen.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Conclusie

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de ontwikkeling van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67A, gelegen in de binnenstad van IJsselstein. Het plan sluit aan bij de behoefte om in voldoende woningen te voorzien. Het plan sluit aan bij het streven van het rijk om steden en regio's op een duurzame wijze te versterken.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

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

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaardewegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Ladder Duurzame Verstedelijking

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

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

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

Conclusie

Relevant in relatie tot het verantwoorden van de ladder voor duurzame verstedelijking is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) blijkt dat de realisatie van 11 woningen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling gekwalificeerd wordt. Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de realisatie van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67A. Het initiatief betreft derhalve geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een nadere verantwoording is derhalve niet nodig. Voorts kan gesteld worden dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. Het initiatief is in lijn met de Ladder Duurzame Verstedelijking.

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

De opgaven op het terrein van water zijn omvangrijk en worden in de toekomst alleen maar groter. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreinigingen en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om infrastructuur zoals waterkeringen, bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te

vervangen of te renoveren. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid voor de periode 2022-2027: waterveiligheid, waterkwaliteit en klimaatadaptatie. Het beschrijft tevens de uitvoering daarvan en het beheer van de rijkswateren en rijkswaargewegen. De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, de woningbouw en de transitie landelijk gebied is noodzakelijk. Voor een integrale aanpak van de opgaven wordt het water- en bodemsysteem meegenomen als leidend principe.

In het NWP stelt het kabinet drie hoofdambities voor 2050 en verder:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat is in lijn met het bepaalde in het waterplan. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het projectgebied.

3.2. Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie 2015-2028 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

In het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft het aspect ruimtelijke kwaliteit een centrale plek toebedeeld gekregen. Volgens de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit betrekking op zowel het behoud van het bestaande als het creëren van nieuwe kwaliteit. De afweging of een ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit legt de provincie Utrecht bij de gemeenten. De provincie Utrecht heeft in het provinciale beleid wel getracht aan te geven wat belangrijke aspecten zijn bij ruimtelijke kwaliteit.

In de Provinciale ruimtelijke structuurvisie zijn de volgende pijlers vastgelegd:

- a. Duurzame leefomgeving
- b. Beschermen kwaliteiten
- c. Vitale dorpen en steden
- d. Dynamisch landelijk gebied

De pijlers 'duurzame leefomgeving' en 'beschermen kwaliteiten' leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de 'vitale dorpen en steden' en het 'dynamisch landelijk gebied' plaats kunnen vinden. Het samenspel tussen deze pijlers leidt tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

Accent op de binnenstedelijke opgave

De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag naar (woningen in) stedelijke woonmilieus, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en winkelpanden en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

De provincie heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. De provincie wil deze kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de realisatie van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67A. Middels de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt een hoogwaardig, in aansluiting op de historische binnenstad, woonmilieu beoogd. Voor ontwikkelingen binnen stedelijk gebied gelden geen aanvullende eisen vanuit de provincie. Het plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals verwoord in de Provinciale Structuurvisie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Bij de nieuwe structuurvisie hoort ook de herziende versie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De PRV is gelijktijdig met de PRS vastgesteld en bevat regels voor gemeenten. De gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het maken van ruimtelijke plannen. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren. De bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening hebben met name betrekking op ontwikkelingen in stedelijk gebied of in het landelijk gebied.

Conclusie

Uit de kaart 'Wonen en werken' blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het 'stedelijk gebied'. De grens van de aanduiding 'stedelijk gebied' wordt ook wel de 'rode contour' genoemd. In artikel 4.1 'Stedelijk gebied' staat dat een ruimtelijk plan in een dergelijk gebied bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking.

Onderstaande afbeelding toont de ligging van het projectgebied binnen het bestaand stedelijk gebied.



Afbeelding: Globale ligging projectgebied binnen bestaand stedelijk gebied

3.3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2025 IJsselstein Dichtbij

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

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

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

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

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de realisatie van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67A. Middels de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt een hoogwaardig, in aansluiting op de historische binnenstad, woonmilieu beoogd. Met de toevoeging van de twee woningen wordt bijgedragen aan de

woningbehoefte binnen de gemeente IJsselstein. De beoogde ontwikkeling is in lijn met de toekomstvisie van de gemeente IJsselstein.

Woonvisie gemeente IJsselstein 2019 - 2030

De gemeenteraad van de gemeente IJsselstein heeft de Woonvisie 2019 - 2030 vastgesteld op 4 juli 2019. In de Woonvisie 2019 - 2030 legt de gemeente IJsselstein de prioriteiten van het lokale woonbeleid voor de komende jaren vast. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij wordt concreet ingezet op de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de jaren daarna richting 2030. De doelen uit de woonvisie zijn uitgewerkt in een vijftal pijlers:

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

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

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

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

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de realisatie van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67A. Middels de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt een hoogwaardig, in aansluiting op de historische binnenstad, woonmilieu beoogd. Middels de herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied wordt er aangesloten op de woningbehoefte binnen de gemeente IJsselstein. Hiertoe is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de Woonvisie 2019 - 2030.

Welstandsnota IJsselstein

De Welstandsnota 2013 is op 19 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente IJsselstein. Op grond van deze nota kan het plangebied worden aangemerkt als 'Centrumgebied'. De binnenstad van IJsselstein is van grote (cultuur)historische waarde en de aanwezige bebouwing kent een hoge mate van gaafheid. De binnenstad van IJsselstein is beschermd er is door de gemeente IJsselstein het beeldkwaliteitsplan 'Verbeterde Binnenstad' opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan zijn de welstandscriteria voor de binnenstad opgenomen en worden van toepassing verklaard als welstandscriteria voor het centrumgebied. Indien een bouwplan zich aan de voorzijde van het pand/perceel bevindt, vindt de welstandstoets plaats door

de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In de navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op het beeldkwaliteitsplan 'Verbeterde Binnenstad'.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat is op 24 juni 2020 en 19 augustus besproken met de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit 'MooiSticht'. Op hoofdlijnen is de commissie in principe akkoord met betrekking tot model 2 of 3 uitgaande van traditioneel materiaalgebruik (baksteen). Eventueel is een beperkte gevelsprong mogelijk van ca. 30cm om de individualiteit te benadrukken. De 'Oude Smidse' kan een hele goede schakelfunctie spelen.

Beeldkwaliteitplan Binnenstad IJsselstein

Het Beeldkwaliteitplan voor de binnenstad van IJsselstein is een verdere uitwerking van het Ontwikkelingsplan en is in december 2003 door de gemeenteraad van IJsselstein vastgesteld. Het moet gezien worden als een verdere verfijning van de welstandsnota voor de binnenstad. Het Beeldkwaliteitplan gaat met name in op een drietal aspecten:

- richtlijnen voor nieuwbouw in de binnenstad;
- richtlijnen voor gevels, uitstallingen en reclame;
- ontwerpprincipes voor de openbare ruimte.

In het beeldkwaliteitsplan worden richtlijnen voor nieuwbouw/herstructurering van de Vingerhoekhof benoemd. De Vingerhoekhof zal worden geherstructureerd. Het aantal parkeerplaatsen wordt verminderd en de fietsenstalling krijgt een andere plaats. Het parkeren voor bewoners wordt onder bomen gesitueerd en zo beter ingepast. De hof krijgt met de te ontwikkelen woningen een sterkere woonfunctie en een groener, meer tuinachtig karakter. De bestaande erfdienstbaarheden moeten gerespecteerd worden.

Oriëntatie en entrees

De toegangen tot de woningen zijn aan de steeg gesitueerd.

Architectuur

De bebouwing dient aan te sluiten bij de algemene richtlijnen voor bebouwing in de binnenstad en dient een informeel karakter te hebben. De bebouwing dient te voldoen aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. (hierbij worden alle vaste maatregelen en 30% van de variabele maatregelen uit dit Pakket toegepast).

Bouwhoogte en rooilijnen

De bebouwing heeft een maximale nokhoogte van 7,50 m. en bij toepassing van een kap een maximale goothoogte van 4,00 m. Het karakter van de gebouwen is dat van een bijgebouw, de hoofdbebouwing staat langs de straten.

Om de karakteristieken van de panden zoveel mogelijk te handhaven en te versterken dient bij aanbouwen, bijbouwen of wijzigingen aan de gevel de oorspronkelijke gevelopbouw van het pand weer te worden teruggebracht. Nieuwe panden moeten aansluiten bij de maat, schaal, kleur en materialen van de bestaande historische panden in de binnenstad. Nieuwe interpretaties van de architectonische en typologische kenmerken zijn in incidentele gevallen toegestaan.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de realisatie van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67A. Middels de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt een hoogwaardig, in aansluiting op de historische binnenstad, woonmilieu beoogd. Bij de uitwerking van het bouwplan zijn de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan leidend geweest voor het ontwerp. In paragraaf 2.3 wordt nader ingegaan op de ontwerpuitgangspunten van de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling is in lijn met het 'Beeldkwaliteitsplan Binnenstad IJsselstein'.

Beleidsplan Duurzaamheid Gemeente IJsselstein

Het Beleidsplan Duurzaamheid Gemeente IJsselstein is op 9 juni 2016 door de gemeenteraad van de gemeente IJsselstein vastgesteld. Eind 2015 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om de Klimaatverklaring (Parijsverklaring) te ondertekenen. Door ondertekening van de klimaatverklaring heeft de gemeente zich gecommitteerd te werken aan de volgende hoofdambitie:

- In 2050 is IJsselstein klimaatneutraal;
- In 2030 is de gemeentelijke organisatie CO2 neutraal.

In het beleidsplan zijn voor de thema's wonen en verkeer en het jaartal 2020 de volgende relevante doelstellingen opgenomen:

- besparing gasverbruik met 1,5% per jaar;
- 8% duurzame energie lokaal opgewekt tegenover 2% nu, waaronder:
 - o vertienvoudiging zonne-energie;
 - o verdubbeling adressen met zonnepanelen;
- alle nieuwe gebouwen zijn (bijna) energieneutraal ($EPC \leq 0,2$);
- alle nieuwe gebouwen worden duurzaam gebouwd en hebben een score minimaal GPR = 8
- het gebruik van het aantal deelauto's is met 20% toegenomen ten opzichte van 2016.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan het Beleidsplan Duurzaamheid. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar toelichting paragraaf 4.10.

HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Water

Algemeen

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

Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021

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

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

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 vierkante meter in stedelijk gebied en 1000 vierkante meter in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Voor een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m² gelden er vanuit het hoogheemraadschap geen compenserende maatregelen. In de huidige situatie bedraagt de oppervlakte van het plangebied 102 m². Hiertoe is er geen noodzaak voor watercompenserende maatregelen. Voorliggend plangebied is gelegen in stedelijk gebied. De woning zal worden aangesloten op de bestaande riolering. Het gebruik van uitlogende materialen wordt voorkomen.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.2. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

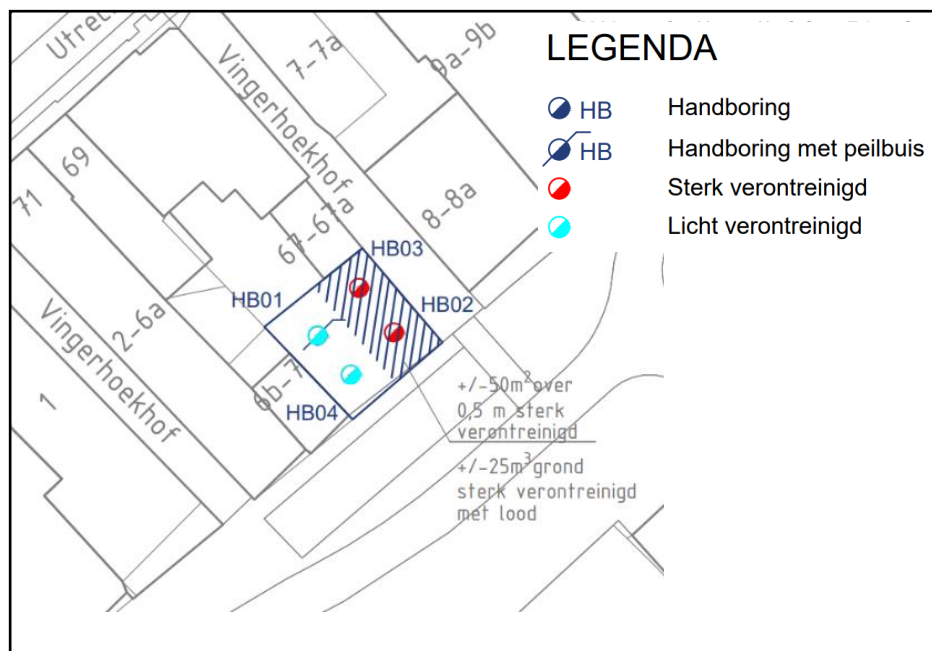
Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de realisatie van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67A. Het projectgebied wordt momenteel benut als buitenruimte/tuin. Door adviesbureau Koops Grondmechanica is het verkennend en aanvullend milieukundig bodemonderzoek 'Nieuwbouw 2 woningen aan de Utrechtsestraat 67a in IJsselstein' uitgevoerd. Dit onderzoek (projectnummer: 5557, d.d. 17 oktober 2022) is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Op grond van het vooronderzoek worden in de bodem verhoogde gehalten lood verwacht. Ook overige zware metalen en PAK kunnen in verhoogde gehalten worden vastgesteld. Desondanks wordt de strategie voor onverdachte locaties (ONV) gehanteerd. De genoemde verontreinigingen met zware metalen en PAK betreffen diffuse verontreinigingen, waarvan de aanwezigheid afdoende vastgesteld kan worden door middel van een standaard verkennend onderzoek. Deze diffuse verontreinigingen leiden niet tot een aangepaste strategie.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat de sterke verontreiniging met lood zich beperkt tot de bovengrond van de boringen HB02 en HB03. Dit terreindeel heeft een omvang van maximaal 50 m². Bij een verontreinigd traject van maximaal 0,5 meter bedraagt de hoeveelheid sterk met lood verontreinigde grond circa 25 m³. Het verder afperken van de verontreiniging is weinig zinvol daar de boringen HB01 en HB04 (met hierin licht verhoogde gehalten lood) binnen 5 meter van

respectievelijk HB03 en HB02 zijn verricht. Aan de andere zijden grenzen de boringen HB02 en HB03 (met hierin sterk verhoogde gehalten lood) aan het Vingerhoekhof en aan de bebouwing van Utrechtsestraat 67/67a. Op onderstaande situatietekening is de contour van de sterke verontreiniging met lood weergegeven.



Daar het erom zal spannen of het hier een ernstig geval van bodemverontreiniging betreft en de bovengrond vanwege de voorgenomen bouwactiviteiten hoe dan ook zal worden verwijderd is overleg geweest met de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU). De ODRU kan mee gaan in de aanbeveling om de verontreiniging als een niet ernstig geval te beschouwen. Tevens betreft het hier een historische verontreiniging.

Na het verwijderen van de bovengrond (waarin de sterk verhoogde gehalten lood zijn aangetoond) vormen de overige lichte verontreinigingen geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er na het verwijderen van de bovengrond geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en vormen ons inziens derhalve geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

De sterk verontreinigde grond dient te worden afgevoerd naar een erkend verwerker. De afvoerbon dient als bewijslast te worden overlegd aan de ODRU. Hier zal aan worden voldaan.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

4.3. Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten.

De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg.

Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

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

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

Beschouwing archeologie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad' geldt ter plaatse van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Het is verboden om of in de deze gronden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:

1. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
2. heilwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
3. verlagen of verhogen van het waterpeil;
4. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
5. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
6. het aanbrengen of verwijderen van diepgewortelde beplantingen.

Gezien het initiatief is door adviesbureau Transect het 'Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, IJsselstein, Utrechtsestraat 67A' uitgevoerd. Dit onderzoek (projectnummer 21030126, d.d. 20 april 2021) is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO)

In het bureauonderzoek is vastgesteld dat sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging binnen een AMK-terrein van hoge archeologische verwachting en resultaten van onderzoeken en vondsten in de omgeving van het plangebied. Het AMK-terrein betreft de historische binnenstad van IJsselstein. Tijdens het veldonderzoek is een 'stadslaag' aangetroffen. Deze is aanwezig vanaf een diepte van circa 25-35 centimeter beneden maaiveld is in het plangebied een 'stadslaag' aangetroffen die gerelateerd kan worden aan de historische kern van IJsselstein. De bebouwing uit de 20^e eeuw lijkt relatief ondiep gefundeerd te zijn, getuige de relatief ondiepe ligging van de 'stadslaag'. Boring 5 vormt hier een uitzondering op, hier is de 'stadslaag' pas vanaf circa 120 beneden maaiveld aangetroffen. In deze laag zijn mogelijk meerdere relevante niveaus aanwezig, maar dit kan op basis van de boorgegevens niet aangewezen worden. De in het bureauonderzoek opgestelde hoge verwachting op archeologische resten uit de periode Laat Middeleeuwen – Nieuwe tijd kan gehandhaafd blijven. Voor de overige perioden kunnen op basis van het booronderzoek geen verdere uitspraken gedaan worden.

Gezien deze onderzoeksresultaten en het advies van de ODRU is door adviesbureau Transect 'Een Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P)' uitgevoerd. Dit onderzoek (projectnummer 21050037, d.d. 10 juni 2022) is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P)

Tijdens het proefsleuvenonderzoek is een vindplaats aangetroffen die uit de inrichting van twee kavels uit de late 19^e eeuw bestaat. De vindplaats bestaat uit een funderingsrest op het noordwestelijke kavel, een erfgrans gevormd door een goot en verschillende ophooglagen met stadsafval uit de 16^e tot 19^e eeuw op het zuidwestelijke kavel. Het gebouw waarvan een fundering is aangetroffen, dateert op basis van historische kaarten uit de tweede helft van de 19^e eeuw. Uit de waardestelling van de aangetroffen vindplaats is gebleken dat er geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats in het plangebied.

Op basis van het archeologisch advies van de ODRU is bijgaand selectiebesluit opgenomen in het onderzoek.

Op basis van de bevindingen van dit onderzoek neemt de IJsselstein een formeel besluit. Namens de gemeente IJsselstein heeft diens adviseur, de Omgevingsdienst regio Utrecht het voorliggende rapport beoordeeld, akkoord bevonden en is het eens met het gegeven selectieadvies. Het proefsleuvenonderzoek heeft in voldoende mate aangetoond dat de aanwezige archeologische resten geen behoudenswaardige vindplaats vormen. Verder archeologisch onderzoek of andere maatregelen ten behoeve van bescherming van de aanwezige archeologische resten zijn niet noodzakelijk voor de ontwikkeling bestaande uit nieuwbouw appartementen. De wettelijke meldplicht voor archeologische toevalsvondsten in art. 5.10 Erfgoedwet blijft wel onverminderd van toepassing.

Dergelijke (toevals)vondsten moeten op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, c.q. ODRU) worden gemeld. Wij adviseren u volgende tekst in de voorschriften bij de vergunning op te nemen:

“Als bij uitvoering van de werkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat het archeologische vondsten betreft, bent u op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet verplicht om deze te melden bij de bevoegde overheid. Om praktische redenen kan deze melding gedaan worden bij de ODRU. De melding dient vergezeld te gaan van een foto van de vondst en gegevens over de exacte locatie van de vondst.”

Beschouwing cultuurhistorie

De binnenstad van IJsselstein aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit betreft het gebied binnen de grachten. Het gebied is als beschermd stadsgezicht aangewezen door de minister van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening bij beschikking van 8 augustus 1966 (nr.120906). De gelijkmatig over de stad verspreid liggende historisch belangrijke bebouwing, het historische beloop van water en straten, de openheid van de binnenterreinen en het karakteristieke groen zijn hierbij als belangrijke aspecten van de aanwijzing genoemd.

Bij de architectonische uitwerking van het bouwplan is het 'Beeldkwaliteitsplan Binnenstad IJsselstein' ter hand genomen. In het beeldkwaliteitsplan worden richtlijnen voor nieuwbouw/herstructurering van de Vingerhoekhof benoemd. Het initiatief is op 24 juni 2020 en 19 augustus besproken met de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit 'MooiSticht'. Op hoofdlijnen is de commissie in principe akkoord met betrekking tot model 2 of 3 uitgaande van traditioneel materiaalgebruik (baksteen). Eventueel is een beperkte gevelsprong mogelijk van ca.30cm om de individualiteit te benadrukken. De 'Oude Smidse' kan een hele goede schakelfunctie spelen.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

4.4. Ecologie

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

De bescherming van ecologische waarden en van planten- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere

soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening Ruimte van de provincie Utrecht is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ondergrondse woelmuis, Bastaardkikker, Gewone pad, Ree, Bosmuis, Haas, Rosse woelmuis, Bruine kikker, Hermelijn, Tweekleurige bosspitsmuis, Bunzing, Huisspitsmuis, Veldmuis, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Vos, Dwergspitsmuis, Konijn, Wezel, Egel, Meerkikker en de Woelrat.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de realisatie van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67A. Het projectgebied wordt momenteel benut als buitenruimte/tuin. Gezien de beoogde ontwikkeling is door Blom Ecologie de 'Quickscan Wet natuurbescherming Utrechtsestraat 67a te IJsselstein' uitgevoerd. Dit onderzoek (kenmerk BE/2021/987/r, d.d. 13 oktober 2021) is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Gebiedsbescherming

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

Houtopstanden

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

Soortenbescherming

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: huismus. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Hiertoe is door Blom Ecologie het 'Aanvullend onderzoek naar de huismus in het kader van de Wet natuurbescherming' uitgevoerd. Dit onderzoek (project: 2022-0403, d.d. 14 juni 2022) is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat in het onderzoeksgebied geen nesten van huismus aanwezig zijn. Hierbij zijn dus ook géén huismusnesten of voor huismus functionele structuren aangetroffen binnen het plangebied. De beoogde ingreep leidt derhalve niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.1, lid 2. Een ontheffing ten aanzien van huismus binnen de Wet natuurbescherming is derhalve niet aan de orde.

Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot de huismus. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op individuen, nesten en/of verblijflocaties van andere soorten in het plangebied. Er zijn in géén vogelnesten aangetroffen binnen het plangebied of de directe omgeving ervan.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect ecologie uitvoerbaar.

4.5. Milieuzoneringen

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

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

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur. Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

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

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

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

Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

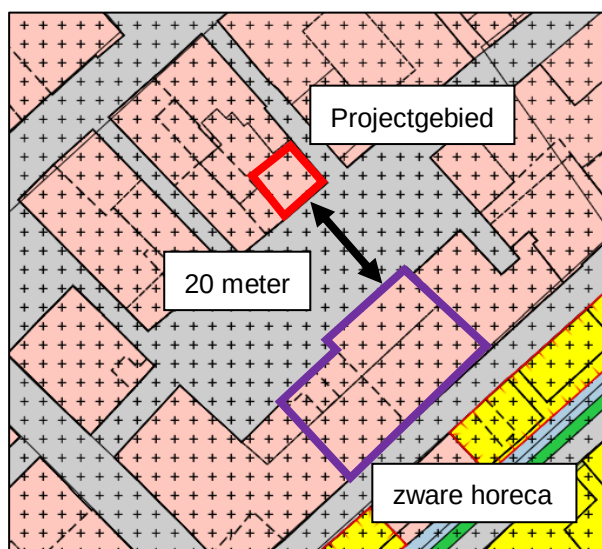
Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de realisatie van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67A. Gezien de gemengde functies in de binnenstad kan het projectgebied aangemerkt worden als 'gemengd gebied'.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is in de directe omgeving van het projectgebied op de begane grond detailhandel en lichte horeca toegestaan. Wonen is toegestaan boven de begane grond. Ter plaatse van het westelijk pand is eveneens dienstverlening toegestaan.

Op basis van de VNG-publicatie zijn restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. (SBI-2008, nr. 561) aangewezen als milieucategorie 1. Voor detailhandel, o.a. warenhuizen, detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken, detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel (SBI-2008, nr. 47, 471, 4722, 4723) alsmede dienstverlening (o.a. kantoren, kappersbedrijven schoonheidsinstituten, SBI-2008, nr. 63, 9602) geldt eveneens milieucategorie 1. Gezien de ligging in gemengd gebied geldt hier een richtafstand van 0 meter.

Ten zuiden van de projectlocatie aan de overzijde van de Vingerhoekhof is zware horeca toegestaan (zie paars kader onderstaande afbeelding). Op basis van de VNG-publicatie geldt voor discotheken, muziekcafés (SBI-2008, nr. 563) een milieucategorie 2. Voor gemengd gebied geldt hierbij een richtafstand van minimaal 10 meter. Gezien de onderlinge afstand van circa 20 meter wordt er voldaan aan de richtafstand.

Aangezien er in de directe omgeving reeds woonfuncties boven de begane grond zijn toegestaan zullen de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor de omliggende bedrijven. Er kan voldaan worden aan een goed woon- en leefklimaat.



Hierdoor kan voldaan worden aan een goed woon- en leefklimaat van de nieuwe woning. Voorts wordt de bedrijfsvoering van de horecavoorziening niet beperkt.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.6. Externe veiligheid

Algemeen

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

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

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

Risicovolle inrichtingen

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

Externe veiligheid transport

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

Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

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

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

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de realisatie van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67A. Raadpleging van de risicokaart leert dat de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen vormt voor het aspect externe veiligheid. In de nabije omgeving van het projectgebied zijn geen risicobronnen aanwezig.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.7. Geluid

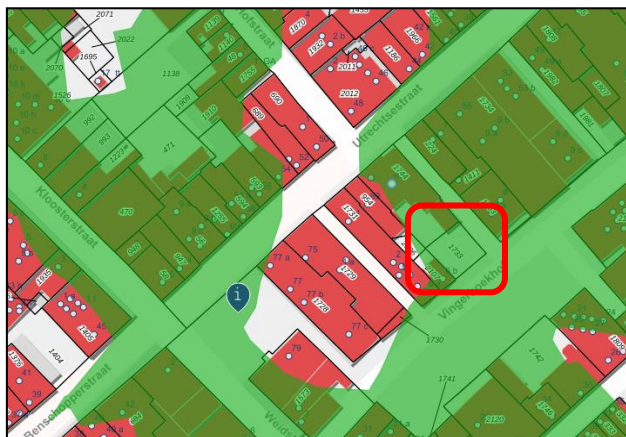
In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt, dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de realisatie van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67A. In de directe omgeving van het projectgebied zijn enkel 30 km/uur wegen aanwezig. Volgens artikel 74 van de Wet Geluidhinder kent een weg waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden geen geluidzones. Volgens de Wet Geluidhinder is voor wegen zonder geluidzones geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

In het kader van goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de beschikbare informatie ten behoeve van de geluidsbelasting ter plaatse van het projectgebied. Op basis van de geluidskaarten van het Geoloket van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) geldt ter plaatse van het projectgebied een lage geluidsbelasting van 38-43 dB. Hiertoe wordt de

voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden en wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk geacht.



Afbeelding: uitsnede Geoloket ter plaatse van het projectgebied (rood omkaderd)

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

4.8. Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

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

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

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

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

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd

worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de realisatie van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67A.

Het toekomstige gebruik blijft ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit.

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

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

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

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

Advieswaarden WHO en GG

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

Beschouwing

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

Tabel concentratie NO₂

Soort norm	Jaar	Concentratie µg/m ³
Jaargemiddelde	2018	10-20
Jaargemiddelde	2030	12-14

Tabel concentratie PM₁₀

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

Tabel concentratie PM_{2,5}

Soort norm	Jaar	Concentratie µg/m ³
Jaargemiddelde	2018	12,5-13
Jaargemiddelde	2030	10,5-11

Tabel concentratie EC

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

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

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.9. Besluit milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

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

Toets Besluit mer

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit plan onder de vierde optie valt. Het besluit kan niet geschaard worden onder een activiteit uit kolom 1. Zo is er geen sprake van een activiteit 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Deze conclusie wordt bekrachtigd door het volgende. Uit recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de uitspraak

ECLI:NL:RVS: 201901464/1/R1 wordt geoordeeld dat een ontwikkeling die uitgaat van de sloop van een schoolgebouw, het invullen van dat gebied met 12 eengezinswoningen, waarbij het bebouwd oppervlak toeneemt en er sprake is van een functiewijziging, niet als een stedelijk ontwikkelingsproject gekwalificeerd kan worden.

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de realisatie van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67A. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Conclusie

Het initiatief is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

4.10. Duurzaamheid

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Per 1 juli 2018 is de Gaswet veranderd. Hierdoor krijgen nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer. Dit komt door een verandering van de gasaansluitplicht. De wetswijziging heeft invloed op nieuwe gebouwen waarvan de bouwvergunning is aangevraagd na 30 juni 2018. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m³ gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

Energie (EPC)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 1 januari 2015 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,4.

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). BENG vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD.

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

Vanaf 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m²).

GPR Gebouw

Een meetinstrument voor duurzame ontwikkeling en het benutten van het besparingspotentieel is GPR Gebouw. GPR Gebouw is een manier om duurzaam bouwen te concretiseren en doet dit door een rapportcijfer te geven op vijf thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Hierbij geldt, hoe hoger het cijfer, hoe duurzamer het gebouw. Door de GPR Gebouw in te vullen wordt meer nagedacht over duurzaamheid tijdens het ontwerpen en (ver)bouwen van gebouwen. GPR Gebouw kan ook gebruikt worden om bestaande woningen en gebouwen te verduurzamen. Na invoering van gegevens in GPR Gebouw betreffende de woningen worden prestaties zichtbaar op de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

Beleidsplan Duurzaamheid

In het Beleidsplan Duurzaamheid Gemeente IJsselstein, Actualisatie Visiedocument IJsselstein Duurzaam (2016) wordt gestreefd naar toekomstbestendige gebouwen waar gekozen is voor duurzaamheid, flexibiliteit, multifunctionaliteit en een goed binnenklimaat (minimaal frisse scholen klasse C). Gedacht kan worden aan hoge plafonds, meer daglicht, energiezuinige systemen, hogere eisen aan ventilatie, verlichting en isolatie, zo min mogelijk dragende binnenmuren en het makkelijk kunnen splitsen en samenvoegen van ruimtes. Bovendien wordt voor alle nieuwe gebouwen uitgegaan van een score van minimaal GPR = 8.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de realisatie van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67A. Momenteel wordt bekeken welke duurzame maatregelen er genomen kunnen worden bij de nadere bouwkundige uitwerking. Hierbij wordt uiteraard rekening gehouden met de waarden vanuit het Beschermd Stadsgezicht.

4.11. Verkeer en parkeren

Een ruimtelijk initiatief kan tot wijzigingen in verkeerstromen en de parkeervraag leiden. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de realisatie van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67A. In de historische binnenstad is parkeren op eigen terrein niet mogelijk.

Indien nodig kunnen toekomstige bewoners gebruik maken van de parkeergarage Eiteren. Het initiatief zal niet leiden tot verkeerstechnische problemen.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van een afwijkingsbesluit te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De beoogde ontwikkeling betreft een privaat initiatief. Het projectgebied en het pand aan de Utrechtsestraat 67(A) is sinds 1928 in familie bezit van de initiatiefnemer. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente IJsselstein zal met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst sluiten. Voor de gemeente zijn aan onderhavig initiatief geen financiële consequenties verbonden. Het initiatief is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft direct aangrenzende omwonenden/gebruikers geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Er waren zowel positieve als negatieve reacties over de ontwikkeling.

Ingevolge het bepaalde bij wet wordt het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft hierbij de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Vervolgens staan beroepsmogelijkheden open.

HOOFDSTUK 6: MOTIVERING

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat heeft betrekking op de ontwikkeling van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67A, gelegen in de binnenstad van IJsselstein. In de huidige situatie is er geen bebouwing aanwezig ter plaatse van het perceel.

Met het initiatief wordt aangesloten bij de behoefte om voldoende geschikte duurzame woningen (kleinere wooneenheden) binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Bij de inpassing en architectuur van het gebouw is rekening gehouden met de waardevolle monumentale karakter van de historische binnenstad van IJsselstein.

In de voorgaande hoofdstukken is het relevante beleid in relatie tot het initiatief beschreven. Het initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het project uitvoerbaar in relatie tot geldende milieu- en omgevingsaspecten.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.