

Bestemmingsplan

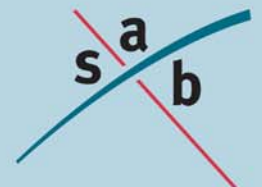
Tweede partiële herziening bestemmingsplan Achterveld en omgeving, Eksterweg

gemeente IJsselstein

Datum: 18 augustus 2011

Projectnummer: 110118

ID: NL.IMRO.0353.201105Eksterweg-VO01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project	5
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Haalbaarheid van het plan	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Beleid	8
3.3	Milieu	12
3.4	Externe veiligheid	16
3.5	Water	17
3.6	Flora en fauna	21
3.7	Archeologie	23
3.8	Verkeer en parkeren	23
4	Economische uitvoerbaarheid	24
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6	Afweging en conclusie	26
Bijlagen		27

- Akoestisch onderzoek Eksterweg IJsselstein, SAB, 05 april 2011
- Verkennend bodemonderzoek Broeksdijk 3a (zuidzijde) te IJsselstein, 29-06-2004, 5134.04, geo- en milieutechnisch adviesbureau van Dijk
- Briefrapport quick scan flora en fauna, 25 februari 2011, SAB B.V.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In IJsselstein bevindt zich tussen de Broeksdijk en de Eksterweg een brede groenstrook. In het bestemmingsplan Achterveld en omgeving is voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de realisatie van één woning mogelijk wordt gemaakt. Omdat in de huidige markt het realiseren van één woning in het duurdere segment niet aantrekkelijk is wil de initiatiefnemer op het perceel twee woningen realiseren. Dit past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid. Om dit project te kunnen realiseren wordt voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Middels een brief hebben burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein toegezegd mee te willen werken aan de bestemmingsverandering.

1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Achterveld binnen de kern IJsselstein. Het perceel is gelegen tussen de Eksterweg en de Broeksdijk. Aan de noordkant is een vrijstaande woning op een ruim perceel gelegen. Aan de zuidkant ligt de Eksterweg. De nieuw te realiseren woningen worden op deze weg ontsloten. Op navolgende afbeeldingen in het plangebied weergegeven.



Luchtfoto plangebied

bron: Google Earth



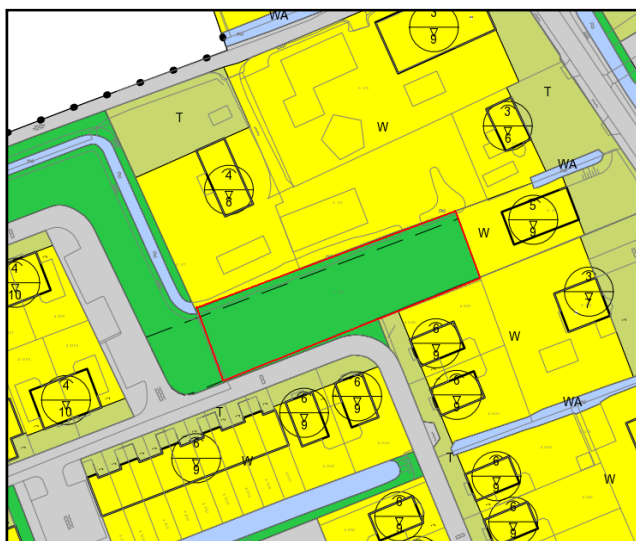
Luchtfoto omgeving plangebied

bron: Google Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het voorliggende project geldt het volgende bestemmingsplan:

- Achterveld en omgeving, vastgesteld door de Raad van de gemeente IJsselstein op 1 februari 2007 en door Gedeputeerde Staten op 15 mei 2007 goedgekeurd. Het bestemmingsplan is op 19 juli 2007 onherroepelijk geworden en inwerking getreden. Binnen het bestemmingsplan geldt voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming 'Groen' kan worden gewijzigd in bijvoorbeeld 'Wonen'. Voorwaarde is wel dat er maar één woning mag worden gebouwd. Om de realisatie van twee woningen mogelijk te maken is ervoor gekozen om een nieuw bestemmingsplan, een zogenaamd postzegel bestemmingsplan, op stellen voor het plangebied. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Achterveld en omgeving'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Achterveld en omgeving'

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de haalbaarheid. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld met thema's beleid, milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 5 zal de maatschappelijke uitvoerbaarheid worden toegelicht. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 de afweging en conclusies.

2 Het project

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Eksterweg te IJsselstein. De Eksterweg is gelegen in het noordwesten van IJsselstein in de wijk Achterveld. De wijk Achterveld is in verschillende fasen tussen eind jaren '70 en halverwege jaren '90 gerealiseerd. De eerste fase, begrensd door Kasteelkwartier, Achtersloot, de tramlijn en Eiteren, bestaat uit woonerven met aaneengebouwde woningen. De tweede fase is het gebied dat wordt ingesloten door Duizendblad, Achtersloot en de tramlijn/Weegbree. De bebouwing bestaat hier grotendeels uit aaneengebouwde woningen en twee-onder-eenkappers. De woningen langs de tramlijn – Weegbree begeleiden het traject van deze infrastructuur. Ook in de navolgende bebouwingsfasen zijn overwegend aaneengebouwde woningen gerealiseerd met aan de rand van de woonbuurten, op de overgang met het buitengebied, veelal vrijstaande woningen en twee-onder-eenkappers. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een dergelijk gebied.

De nabij gelegen Achtersloot betreft een historisch bebouwingslint dat in de loop der jaren is verdicht. Daarnaast is een groot deel van het lint binnen de bebouwde kom opgenomen door de bouw van de wijk Achterveld.

De directe omgeving van het plangebied ligt op het snijvlak van de oude, min of meer gegroeide situatie aan de Achtersloot enerzijds en de planmatige, rechte straten met gelijke woningen van Achterveld anderzijds. Op het perceel staat momenteel een grote schuur. Verder is het terrein als groenzone in gebruik.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om twee woningen te bouwen aan de Eksterweg in IJsselstein. Binnen de huidige wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan mag uitsluitend één woning worden gebouwd. De bouw van twee woningen is door de gemeente afgewogen en mag in principe worden gerealiseerd. Voor de ontwikkeling zijn wel een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld.

2.2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De bouw van twee woningen is stedenbouwkundig mogelijk mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. De woningen moeten min of meer worden gesitueerd achter de woningen aan de Achtersloot;
2. De erftoegangsweg moet in het verlengde van de Eksterweg zijn gesitueerd;
3. De watergang moet worden hersteld en gehandhaafd. Dit verwijst naar de historische ontginning van de Achtersloot;
4. De voorgevels moeten in rooilijn staan met de woningen aan de Eksterweg;
5. Voor woning één geldt: één laag met kap, brede voorgevel en langskap;
6. Voor woning twee geldt: maximale goothoogte 4 meter, maximale nokhoogte 7 meter, breedte voorgevel maximaal 6 meter, dwarskap (voorkeur mansardekap);
7. De woningen mogen geen kopie zijn van de architectuur van de woningen in Achterveld;

8. Bijgebouwen en aanbouwen zijn mogelijk, mits aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan Achterveld e.o.

Doel van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is de woningen te integreren in het kleinschalige karakter van de locatie. De woningen moeten hiervoor verschillend in massa en uitwerking zijn. Daarnaast liggen de woningen wel in lijn met de bestaande woningen aan de Eksterweg waardoor voorkomen wordt dat er een te volgebouwd beeld ontstaat, gekeken vanuit de straat.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of de realisatie van de nieuw te bouwen woningen aan de Eksterweg ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan ondermeer het ruimtelijk beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook het beheergerichte deel van het onderhavige plan is getoetst op haalbaarheid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Beleid

3.2.1 *Rijksbeleid*

Nota Ruimte (2004)

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020 en wordt een doorkijk gegeven tot 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van veiligheid. Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op “ontwikkelingsplanologie” en minder op “toelatingsplanologie”.

Conclusie

Aangezien het plangebied niet binnen een nationaal landschap is gelegen is de Nota Ruimte geen direct beoordelingskader. Wel kan gesteld worden dat de bouw van twee woningen niet in strijd is met de nota.

Structuurvisie Randstad 2040 (2008)

Op 5 september 2008 heeft het kabinet, in het kader van de nieuwe Wro, de structuurvisie voor de ontwikkeling van de Randstad tot 2040 vastgelegd. De Structuurvisie Randstad 2040 is een onderdeel van het kabinetsbrede “Programma Randstad Urgent”. Daarin werken gemeenten, provincie en stadsregio’s samen met het kabinet aan een sterke Randstad en een sterk Nederland. Het kabinet wil met Randstad 2040 aangeven dat ook het werken aan de lange termijn nu urgentie heeft. Met behulp van de Structuurvisie Randstad 2040 wil het kabinet bereiken dat de Randstad een duurzame en internationaal concurrerende topregio wordt.

De Randstad is in 2040 een topregio van internationale betekenis met krachtige, aantrekkelijke steden die goed bereikbaar zijn over de weg en met het openbaar vervoer. Deze regio heeft veel verschillende en aantrekkelijke woonomgevingen en voldoende groen en water om te recreëren. Hij is klimaatbestendig en veilig tegen overstromin-

gen. Bovendien profiteert de Randstad in 2040 optimaal van de metropolitane diversiteit en kracht van de specifieke internationale topfuncties in Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Hiertoe zijn robuuste en flexibele keuzes gemaakt. Robuust in de zin dat ook bij onvoorziene omstandigheden en ontwikkelingen de keuzes meerwaarde hebben. Flexibel omdat op weg naar 2040 er ook ruimte moet zijn en moet blijven om nieuwe inzichten en innovaties toe te kunnen passen in de invulling van de keuzes.

Voor wat betreft wonen streeft het kabinet ernaar om woningen te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. Tot 2040 moeten 500.000 woningen aan de bestaande voorraad worden toegevoegd. In eerste instantie gaat het om uitbreidingslocaties in en nabij de grote steden. Daarna wordt beoordeeld of er voor de toevoeging van woningen nog uitleggebieden noodzakelijk zijn.

Conclusie

De woningen in het plangebied worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Dit kleinschalige project is passend binnen het beleid van de structuurvisie Randstad 2040.

3.2.2 Provinciaal beleid

Streekplan 2005 - 2015 (Structuurvisie)

Het Streekplan Utrecht 2005 - 2015 is op 13 december 2004 vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. Het grondgebied van de provincie is verdeeld in verschillende deelgebieden. De gemeente IJsselstein valt in het deelgebied Stadsgewest Utrecht en maakt onderdeel uit van het als 'stedelijk gebied' aangeduide gebied. Het besluit gebied ligt binnen de rode contour.

Stedelijk gebied IJsselstein

In de afgelopen decennia heeft IJsselstein een sterke ontwikkeling doorgemaakt, waarbij verschillende woonwijken rondom de historische binnenstad zijn gesitueerd. De woonwijken zijn hoofdzakelijk traditioneel van opzet, waarbij de randen geen bijzondere kwaliteiten hebben meegekregen. Binnen de kern IJsselstein is een woningbouwprogramma van 800 woningen. Dit programma is te realiseren door het benutten van restcapaciteit, inbreiden en transformeren. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede uit het streekplan.



Uitsnede Streekplankaart en de rode contour

Conclusie

Onderhavig project voorziet in de bouw van twee woningen. Het betreft een kleinschalig project binnen de kern van IJsselstein. Binnen het bebouwde gebied is ruimte voor De bouw van de woningen past binnen het streekplanbeleid.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

De provincie Utrecht heeft op 21 september 2009 de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. De verordening is op 24 december 2009 in werking getreden. Doel van de provinciale verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels van de verordening richten zich primair tot gemeenteraden, verantwoordelijk voor het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels van de verordening hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten. Dit betekent dat vigerende bestemmingsplannen buiten de werking van de verordening vallen.

De provincie Utrecht heeft er voor gekozen geen nieuw beleid te formuleren en vast te leggen in een nieuwe structuurvisie. Het "Streekplan Utrecht 2005 - 2015" is op 1 juli 2008 van rechtswege omgezet in een structuurvisie. Provinciale Staten hebben beleidsneutraal het provinciaal belang benoemd aan de hand van de zogenaamde richtinggevende beleidsuitspraken uit het Streekplan. Beleidsneutraal betekent dat het streekplanbeleid ongewijzigd blijft. Niet alle richtinggevende beleidsuitspraken zijn tot provinciaal belang benoemd. Het provinciaal belang is vastgelegd in de "Beleidslijn nieuwe Wro".

Binnen de provinciale verordening ligt het projectgebied binnen de rode contour in het stedelijke gebied.

Conclusie

Voor wat betreft de projectlocatie geeft de Provinciale Ruimtelijke Verordening geen richtlijnen aan.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie IJsselstein, kwaliteit met karakter

De Structuurvisie IJsselstein heeft tot doel de ruimtelijke toekomst vast te stellen en de kansen te benutten voor de gewenste toekomstbeelden. Hierbij gaat het met name om een kwalitatieve opgave, hoe na een periode van sterke groei de kansen kunnen worden benut voor versterking van de ruimtelijke kwaliteiten, in zowel stedelijk als landelijk gebied, alsmede een verbetering van de leefomgeving. Hierbij staan de volgende doelstellingen centraal: "Versterking van de eigen identiteit van IJsselstein binnen de stadsregio als middelgrote dynamische stad met historisch hart aan de Hollandse IJssel en als poort naar het Groene Hart. Werken aan een duurzaam leefbare stad, met aandacht voor kwaliteit en een gedifferentieerd aanbod van woningen, arbeidsplaatsen en voorzieningen, met respect voor landschap en natuur en een duidelijke plaats voor water. Deze doelstellingen zijn vervolgens vertaald naar ontwikkelingsstrategieën voor verschillende deelgebieden.

Conclusie

Onderhavig project versterkt het gedifferentieerde woningaanbod in de kern IJsselstein. Het project past binnen het beleid van de structuurvisie.

Toekomstvisie IJsselstein Dichtbij (2010)

De toekomstvisie IJsselstein dichtbij is op 21 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. In de toekomstvisie van IJsselstein zijn de volgende kernkwaliteiten beschreven. Drie kwaliteiten springen het meest in het oog. IJsselstein is allereerst een stad met een sterke sociale samenhang. Mensen zijn zeer betrokken bij de gemeenschap en op elkaar. Dit geldt voor zowel inwoners als ondernemers. De samenhang komt onder meer tot uitdrukking in een actief verenigingsleven en tal van evenementen. Daarnaast is IJsselstein 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. In de visie wordt gestreefd om in 2025 te bereiken dat inwoners en ondernemers zich verbonden voelen met de stad. De sociale samenhang moet kracht bezitten. De ruimtelijk-historische uitstraling moet een 'thuis' bieden. Daarnaast moet de gemeente als partner aan de zijde van de inwoners en de ondernemers staan.

Conclusie

Onderhavig project tast de beschreven kwaliteit in de toekomstvisie niet aan. Derhalve kan het project binnen deze visie worden uitgevoerd.

Nota bedrijvigheid in woonwijken (april 2010)

Steeds vaker willen mensen hun beroep of bedrijf vanuit eigen huis uitoefenen. De nota Bedrijvigheid in woonwijken dient als grondslag voor nieuwe bestemmingsplannen voor de woonkern IJsselstein met betrekking tot het beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. In de nota is een eenduidige regeling opgenomen die wordt overgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen. Deze regeling houdt in dat:

- De woonfunctie van de woning en de bijbehorende aan- en bijgebouwen dient in overwegende mate te worden gehandhaafd.
- Degene die de gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep of bedrijf uitoefent.
- De bebouwde oppervlakte van een woning en de bijbehorende aan- en bijgebouwen, die voor het aan huis gebonden beroep of bedrijf worden benut, mag maximaal 30% van het woonoppervlak bedragen, met een maximum van 50 m².
- Het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren c.q. afbreuk doen aan het karakter van de woonwijk of buurt:
 - a. alleen aan huis verbonden activiteiten die vallen onder categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn toegestaan (volgens de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering") of het moet een activiteit betreffen die qua aard en omvang daarmee gelijk te stellen is;
 - b. geen medewerking wordt verleend aan detailhandel, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de bedrijfsactiviteit (max. 15% van de omzet);
 - c. er wordt geen medewerking verleend aan horeca-, prostitutie- of seksinrichtingen.
- Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en de parkeersituatie ter plaatse.
- De activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de woonomgeving;
- Het college van burgemeester en wethouders kan aan de ontheffing nadere voorschriften verbinden.

Om het beleid in nieuwe bestemmingsplannen te kunnen verwerken zijn er regels opgesteld omtrent beroeps- of bedrijfsactiviteiten die één op één kunnen worden overgenomen in de regels van bestemmingsplannen.

Conclusie

De in het beleid uiteengezette regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het voldoet daarmee aan het gestelde in het beleid.

3.3 Milieu

3.3.1 Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies zoals woningen. In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2007) indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- 1 Past de nieuwe bestemming in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

Ad1

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van IJsselstein en is te categoriseren als een woonwijk die met name gebruikt wordt als woongebied. De woonbestemming van onderhavig project past binnen het gebied en zal niet tot hinder leiden.

Ad2

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd. Het gaat om een meubelstofeerderij en een melkveehouderij, beide aan de Achtersloot gelegen. De meubelstofeerderij ligt op circa 30 meter afstand van het projectgebied. De melkveehouderij op circa 200 meter. Voor een meubelstofeerderij geldt een richtafstand van 10 meter, voor een melkveehouderij dient 100 meter te worden aangehouden. De omgeving laat de nieuwe bestemming dus toe.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van onderhavig project.

3.3.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Onderzoek

Door SAB is een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd voor de locatie. De ligging van de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, is bepaald met behulp van de standaardrekenmethode I-berekening. Op de afbeelding op de volgende pagina is de ligging van de 48dB contour te zien.

¹ Akoestisch onderzoek Eksterweg IJsselstein, SAB, 05 april 2011



Ligging 48dB contour

Conclusie

Uit dit onderzoek blijkt het bouwvlak buiten de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, van de Achtersloot ligt. Nader onderzoek naar de optredende geluidsbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeer op de Achtersloot is daarom niet noodzakelijk.

Wanneer de afschermende werking van de woningen aan de Achtersloot wordt betrokken in de berekening van de 48 dB-contour, dan blijkt dat de geluidscontour dichterbij de Achtersloot ligt en de geluidsbelasting in het plangebied nog verder afneemt. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

3.3.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Aan de Achtersloot 37 is een melkveehouderij gelegen. De afstand van het plangebied tot de melkveehouderij is ongeveer 200 meter. Voor een melkveehouderij dient een afstand aangehouden te worden van 100 meter tot aan een geurgevoelig object. In onderhavig plangebied is hiervan sprake.

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan.

3.3.4 Bodem

Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van een functieverandering. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie(s). Het doen van bodemonderzoek bij bouwactiviteiten is een verplichting uit het Besluit Indieningsvereisten. De functies waarbij sprake is van langdurig verblijf (langer dan drie uur) van mensen is bodemonderzoek noodzakelijk.

Situatie plangebied

Door van Dijk geo- en milieutechniek is in 2004 een verkennend onderzoek² uitgevoerd voor de locatie. Voor verschillende percelen in de omgeving is de afgelopen 10 jaar verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit leidde vrijwel overal tot het vinden van lichte verontreinigingen in de bodem maar niet in het grondwater. Omdat dit lichte verontreinigingen zijn is de locatie zelf aangemerkt als onverdachte locatie en onderzocht conform de NEN 5740. Wel is er extra aandacht besteed aan de gedempte sloot op het terrein. Daarnaast blijkt uit de boomgaardenkaart dat er een boomgaard heeft gezeten op de locatie. Deze is echter gedateerd als 'ouder dan 1950' waardoor het niet aannemelijk is dat er onganochloorbestrijdingsmiddelen zullen worden aangetroffen. Uit analyse van de grondmonsters blijkt dat de zandige toplaag van de bodem licht is verontreinigd met Pak. Hetzelfde geldt voor de kleiige onderlaag van de gedempte sloot. Het grondwater is ter plaatse matig verontreinigd met Nikkel en licht met Arseen. Strikt genomen dient met betrekking tot het verhoogde gehalte aan nikkel een nader onderzoek te worden uitgevoerd. Echter gezien het feit dat de tussenwaarde net wordt overschreden en een verhoogd gehalte aan nikkel vaker wordt vastgesteld in agrarische gebieden, wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe bestemming. Eventueel afgegraven grond dient voor toepassing op een andere locatie aanvullend onderzocht te worden op onganochloorbestrijdingsmiddelen.

3.3.5 Lucht

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkings-

² Verkennend bodemonderzoek Broeksdijk 3a (zuidzijde) te IJsselstein, 29-06-2004, 5134.04, geo- en milieutechnisch adviesbureau van Dijk

programma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die "in betekende mate" (IBM) bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriele regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Situatie plangebied

In het plangebied worden twee woningen gerealiseerd. Een plan van deze omvang kan worden gedefinieerd als niet in betekende mate. Daarbij is het in het kader van de luchtkwaliteit aanvaardbaar de woningen op deze locatie te realiseren.

Conclusie

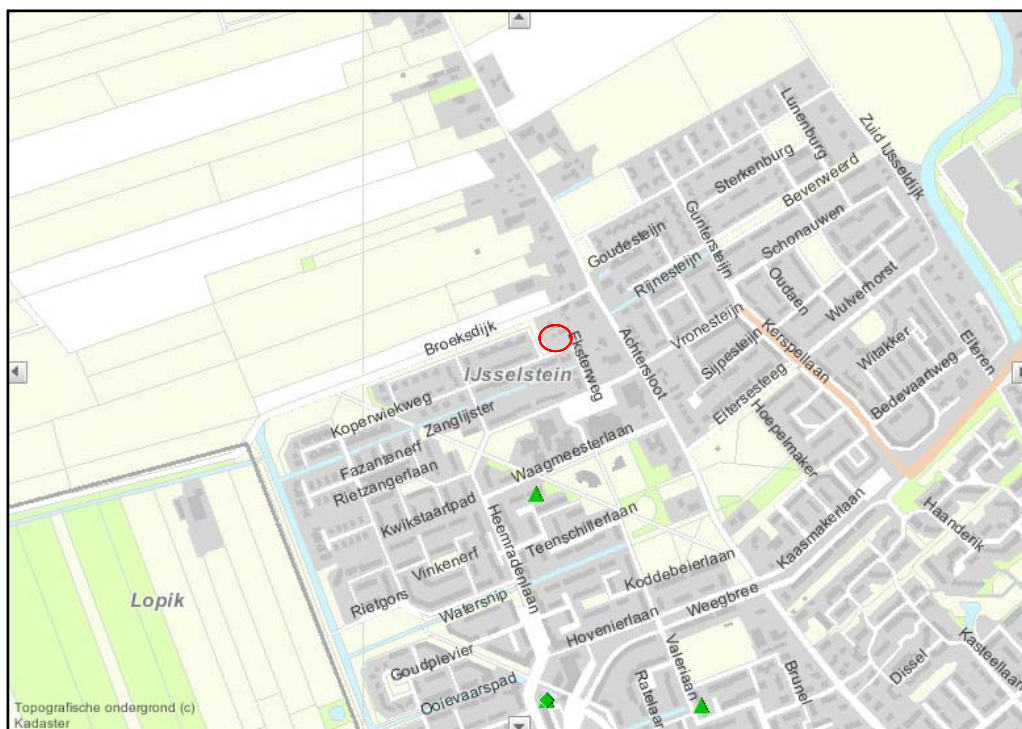
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling in onderhavig plangebied.

3.4 Externe veiligheid

Algemeen

De externe veiligheid wordt beïnvloed door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS,

2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijk stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.



Uitsnede Risicokaart provincie Utrecht

Volgens de Risicokaart van de provincie Utrecht, zie ook afbeelding volgende pagina, zijn er geen risicovolle bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig. Dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft een “Buisleiding” van de Gasunie gelegen ten oosten van het plangebied op ruim 600 meter afstand.

Conclusie

Het aspect Externe Veiligheid levert geen belemmeringen op ten aanzien van de haalbaarheid van het onderliggende bouwplan.

3.5 Water

3.5.1 Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe beleid is de “watertoets”: de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies in de vorm van een watertoets. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van het overleg opgenomen.

3.5.2 Wettelijk kader

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en Waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies. In de waterparagraaf worden de uitkomsten van het overleg opgenomen. In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing zal overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden plaatsvinden. De resultaten van dit overleg zullen in deze paragraaf worden opgenomen. Deze waterparagraaf geeft allereerst een beschrijving van het beleid op het gebied van water op verschillende bestuursniveaus.

Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgelegd waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel wat de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunt worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd. Uitvoering geven aan de verplichtingen van de Kaderrichtlijn is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden en geldt als een resultaatsverplichting. De wateren binnen de EU moeten in 2015 aan de in de KRW gestelde eisen voldoen.

Rijksbeleid

Nationaal Bestuursakkoord Water 2003

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Nationaal waterplan (2009)

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en

diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. Dit gebied omvat grofweg het rivierengebied van Nederland.

Provinciaal beleid

Waterhuishoudingplan provincie Utrecht 2005 - 2010 (2005)

Gedeputeerde Staten van Utrecht hebben op 13 december 2004 het Waterhuishoudingsplan 2005 - 2010 vastgesteld. In het waterhuishoudingsplan zijn de hoofdlijnen van het waterbeleid van de provincie Utrecht vastgelegd. De doelstelling van het plan is: "een veilig en bewoonbaar land en in stand houden. De provincie streeft naar gezonde en veerkrachtige watersystemen en naar een duurzaam gebruik voor mens en natuur". Het belangrijkste uitgangspunt is voor ons 'duurzaam waterbeheer', conform het landelijk beleid vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water en Waterbeheer 21^e eeuw. Duurzaam waterbeheer houdt in dat eventuele knelpunten niet worden afgewenteld in tijd, plaats of milieucompartiment. Daarnaast wordt gestreefd naar een natuurlijker beheer van water, dat minder afhankelijk is van technische maatregelen. Hiervoor is het nodig water als uitgangspunt te nemen voor de ruimtelijke ordening.

Voor de beschrijving van het provinciale beleid worden er zeven verschillende thema's onderscheiden. Hieronder worden de belangrijkste thema's besproken:

- Veiligheid, normering en toezicht secundaire waterkeringen in verband met de veiligheid;
- Waterkwantiteit, samen met de waterbeheerders werkt de provincie de wateropgave verder uit. De provincie stelt maatregelpakketten op voor de oplossing van de problemen. Oplossingen willen we zoveel mogelijk lokaal realiseren door het vasthouden van water. Water bergen beschouwt de provincie als tweede mogelijkheid;
- Waterkwaliteit en ecologie, voor waterkwaliteit gaat het om het voldoen aan de MTR-normen (maximaal Toelaatbaar Risico);
- Stedelijk waterbeheer en waterketen, in het stedelijk gebied zijn maatregelen nodig om de doelstellingen voor de bestrijding van wateroverlast en verdroging en het verbeteren van waterkwaliteit en ecologie te bereiken. Bij de aanleg van nieuw stedelijk gebied en stadsvernieuwing zijn belangrijke kansen aanwezig voor de verbetering van het watersysteem. Doelstelling is voldoende ruimte voor water te maken, meer oppervlakte creëren en bevorderen dat regenwater niet op het riool wordt geloosd.

Gemeentelijk beleid

Waterplan IJsselstein Watervisie (2007)

Het Waterplan van de gemeente IJsselstein maakt duidelijk welke ambities de waterpartners voor het water in IJsselstein hebben en wat moet worden ondernomen om deze ambitie te verwezenlijken. Het waterplan heeft het volgende doel:

"Het waterplan bevordert de realisatie van een schoon, veilig en gezond watersysteem en levert een positieve bijdrage aan de leefomgeving. Het water voldoet aan de gestelde kwantitatieve- en kwalitatieve normen en er wordt gestreefd naar een zo optimaal mogelijke (afval)waterketen. Het waterplan geeft de gewenste visie op het waterbeheer van ruimtelijke plannen enerzijds en ontwikkelings-, bestemmings-, beheer-, riolerings-, waterhuishoudings- en inrichtingsplannen anderzijds.

Het waterplan staat niet op zichzelf, maar is een uitwerking van landelijk en regionaal beleid vertaald naar de lokale situatie. Zo sluit dit waterplan aan bij het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), de Kaderrichtlijn Water (KRW) en de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) en is het waterplan de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeheerplan en de waterstructuurvisie van het waterschap. In deze bovenliggende beleidsdocumenten zijn algemene uitgangspunten en principes opgenomen voor de inrichting, het beheer en het gebruik van het watersysteem en de waterketen.

De volgende (gids)principes worden in het waterplan door de waterpartners in acht genomen:

- Niet afwentelen. Knelpunten in de waterkwaliteit en waterkwantiteit worden niet afgewenteld op aangrenzende gebieden of op toekomstige generaties;
- Het waterkwantiteitsbeheer is gericht op water zoveel mogelijk vasthouden, zo nodig bergen en pas in laatste instantie afvoeren;
- Het waterkwaliteitsbeheer en rioleringsbeheer wordt gericht op het schoon houden van water, op het gescheiden houden van schoon en afvalwater en pas in laatste instantie op het zuiveren van vervuild water;
- Bij het bepalen van beleid, de inrichting en het gebruik van water wordt geredeneerd vanuit de natuurlijke karakteristieken van het watersysteem.

Voorts is het waterplan gebaseerd op de volgende uitgangspunten. Deze uitgangspunten worden in het waterplan verder uitgewerkt:

- Water is medebepalend voor de ruimtelijke ordening;
- Binnen het gehele waterbeheer (beheer, onderhoud, verbetering en organisatie) wordt gestreefd naar maatschappelijke aanvaardbare kosten;
- Bij planvorming en uitvoering van maatregelen wordt gestreefd naar optimaliseren van de beleving van betrokkenen;
- De waterpartners kijken naar mogelijkheden voor samenwerking;
- Voor het watersysteem wordt gestreefd naar variëteit, zo min mogelijk versnippering van natte ecosystemen en zelfregulerende robuuste watersystemen met natuurwaarden;
- Voor de waterketen wordt gestreefd naar efficiënt en effectief (her)gebruik van water, optimale afstemming tussen de riolering en de rioolwaterzuivering en een maximaal rendement van maatregelen;
- Het beheer en onderhoud van watergangen wordt doelmatig en efficiënt uitgevoerd.

3.5.3 Watertoets

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen aan de waterhuishouding voldoende aandacht is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het waterspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden. Zonder positieve watertoets is een bouwplan niet goed ruimtelijk onderbouwd.

Compensatie

Het verharde oppervlak neemt met ongeveer 200 m² toe. Een dergelijke geringe toename van verharding vereist geen compensatie in de vorm van extra waterberging. In

het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zal advies worden verkregen omtrent de waterhuishouding van de waterbeheerder.

Conclusie

pm

3.6 Flora en fauna

3.6.1 Wettelijk kader

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

3.6.2 Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 die per 1 oktober 2005 van kracht is geworden. Het is verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Als er kans is op een significant effect dient een passende beoordeling te worden gemaakt. Gedeputeerde Staten kunnen een vergunning alleen verlenen als alternatieve oplossingen voor het project ontbreken, er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang en de initiatiefnemer vooraf en tijdig compensatiemaatregelen treft.

3.6.3 Soortenbescherming

Flora- en faunawet

Soortenbescherming is altijd gericht aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast.

De procedurele consequenties zijn afhankelijk van de soorten die door de ingreep worden beïnvloed. Kortweg kunnen er drie beschermingsregimes worden onderscheiden:

- Beschermingscategorie 1: een groot aantal beschermde soorten is in Nederland algemeen voorkomend. Op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten uit de Flora- en faunawet mogen ruimtelijke ingrepen worden uitgevoerd die tot effect hebben dat de verblijfplaatsen van deze soorten worden aangetaast;

- Beschermingscategorie 2: voor beschermde soorten die niet zo algemeen zijn en dus extra aandacht verdienen, geldt de vrijstelling alleen als er een goedgekeurde gedragscode is;
- Beschermingscategorie 3: voor ongeveer honderd zeldzame soorten geldt géén vrijstelling als het gaat om ruimtelijke ingrepen. Ontheffingen voor deze groep soorten worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep (dienen plaats te vinden) en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Deze uitgebreide toets geldt ook voor alle vogelsoorten.

Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor aantastingen van verblijfplaatsen en belangrijke (onderdelen) van leefgebieden van meer strikt beschermde soorten, is ontheffing ex. Artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

3.6.4 Quick scan flora en fauna

SAB heeft een quick scan flora en fauna³ uitgevoerd. Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de grote afstand tot het beschermde gebied en de tussenliggende elementen (landbouwgrond, wegen en bebouwing) niet van toepassing. Een vergunningaanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet wordt niet noodzakelijk geacht.

In het plangebied zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van de jaarrond beschermde Huismus niet uit te sluiten. Mits de schuur buiten het broedseizoen gesloopt wordt, er voor aanvang van de sloop nestkasten voor huismussen worden opgehangen in de directe omgeving en de toekomstige bebouwing geschikt gemaakt wordt voor de Huismus, zijn negatieve effecten van de plannen op de Huismus niet te verwachten. Met de beoogde plannen worden geen negatieve effecten op strikt beschermde soorten verwacht. Nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen vogels broeden binnen en in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels veroorzaken, dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van globaal half maart tot half juli).

3.6.5 Conclusie

Het aspect flora en fauna levert geen belemmeringen op voor het voorgenomen plan.

³ Briefrapport quick scan flora en fauna, 25 februari 2011, SAB B.V.

3.7 Archeologie

Algemeen

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (Valetta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Tevens dient door de wijziging van de Monumentenwet 1998 bij ruimtelijke planvorming aandacht te worden geschonken aan het aspect archeologie.

Situatie plangebied

Het archeologische beleid van de gemeente IJsselstein is opgenomen in de archeologische verwachtingen beleidsadvieskaart. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een kaart van de archeologische verwachtingen opgesteld. Er kunnen drie archeologische verwachtingszones worden onderscheiden:

- Hoge archeologische verwachting;
- Middelhoge archeologische verwachting;
- Lage archeologische verwachting.

De locatie ligt in een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Er zal een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Aan de hand hiervan worden eventuele consequenties voor het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Het aspect archeologie wordt nog nader onderzocht.

3.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

De twee woningen zullen worden ontsloten via de Eksterweg. De bouw van twee woningen en de daarbij horende verkeersbewegingen leveren een geringe verkeerstoename op voor de Eksterweg. Deze verkeerstoename kan in het heersende verkeersbeeld worden opgevangen. Voor de woningen komt een toegangspad. Dit toegangspad wordt door de beide woningen gedeeld. Beide krijgen recht van overpad voor de andere helft van het pad.

Parkeren

De parkeergelegenheid van de woningen kan op eigen terrein worden gerealiseerd. Hiervoor dienen per woning 2,1 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Gezien de omvang van de kavels (circa 650 m²) is hiervoor voldoende ruimte.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan.

4 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief waarvoor de financiering door de initiatiefnemer zal worden geregeld. Daarnaast zal een anterieure overeenkomst worden gesloten om het aspect planschade en de overige voor de gemeente ontstane kosten af te dekken.

4.1.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning dient op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (BOR) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

4.1.2 Het bestemmingsplan en het exploitatieplan

De exploitatieopzet voor de bouw van de woningen en bijbehorende maatregelen (bouw- en woonrijp maken, saneren, verkeersmaatregelen, damwanden, etc.) kent op deze locatie een positieve verwachting voor wat betreft het resultaat.

Gemeentelijke kosten

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

Overeenkomst

De gemeente IJsselstein en de initiatiefnemer hebben een overeenkomst gesloten en nadere afspraken gemaakt waarin onder meer het verhalen van gemeentelijke kosten is geregeld. De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Voor de gemeente heeft de realisatie van het project derhalve geen onverwachte nadelige financiële gevolgen. Geconcludeerd kan worden dat, gelet op deze situatie, het opstellen van een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, niet noodzakelijk is.

4.1.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan is voldoende aangetoond.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Te zijner tijd worden de resultaten van de procedure in dit hoofdstuk opgenomen.

6 Afweging en conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van twee woningen aan de Eksterweg in IJsselstein, overeenkomstig de in de vorige paragrafen gegeven omschrijving van het project en de projectlocatie zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

Bijlagen