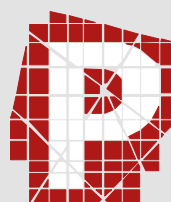


Bestemmingsplan

partiële herziening
bestemmingsplan Landelijk
Gebied, Achtersloot 122

Gemeente IJsselstein



plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.0353.Achtersloot122-Va01

Datum: 29 april 2021

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM16018

Opdrachtgever: Fam. Keijzer



Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL002150639B90
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer	4
1.3	Ligging plangebied	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied	5
1.5	Beschrijving plan.....	6
2	Beleidsmatige onderbouwing	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Rijksbeleid	11
2.3	Provinciaal beleid.....	13
2.4	Gemeentelijk beleid	17
3	Milieutechnische uitvoerbaarheid	19
3.1	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	19
3.2	Bedrijven en milieuzonering	20
3.3	Geluidhinder	20
3.4	Ecologie	21
3.5	Bodem	22
3.6	Luchtkwaliteit	22
3.7	Externe Veiligheid	24
3.8	Archeologie	26
3.9	Waterhuishouding	27
3.10	Verkeer en Parkeren	29
4	Juridische planbeschrijving.....	32
4.1	Plansystematiek.....	32
4.2	Opzet van de regels	32
4.3	De bestemmingen.....	33
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.....	34
5.1	Economische uitvoerbaarheid	34
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6	Bijlage(n).....	37



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voormalige boerderij aan de Achtersloot 122 is reeds lange tijd in gebruik als woning. De bestemming van de locatie is echter nog altijd Agrarisch met waarden. Het feitelijk gebruik komt niet meer overeen met de bestemming. De beoogde ontwikkeling voor de locatie is om de achterliggende huisstal om te bouwen tot een woning. De huisstal wordt omgebouwd waarbij Nul-op-de-meter het uitgangspunt is. In de volgende paragrafen wordt het plan en de duurzaamheidsmaatregelen toegelicht. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw planologisch kader nodig. Voorliggend plan voorziet in een nieuw (postzegel)bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk door het wijzigen van de bestemming van Agrarisch naar Wonen. Binnen de bestemming Wonen zijn twee woningen toegestaan. Dit bestemmingsplan motiveert dat de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is in zijn omgeving en dat voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de aanleiding en het plan beschreven. In hoofdstuk 2 volgt de beleidsmatige onderbouwing van het plan. In hoofdstuk 3 is beschreven hoe het plan voldoet aan de wettelijke (milieu-)regelgeving. Hoofdstuk 4 gaat in op de regels zoals die gelden voor het bestemmingsplan. Tot slot beschrijft hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Achtersloot 122 te IJsselstein. De Achtersloot is een ontsluitingsweg aan de noordzijde van IJsselstein van het aangrenzende agrarische buitengebied. Aan de Achtersloot ligt van oudsher lintbebouwing. De bebouwing en de functies aan de Achtersloot zijn zeer divers en in de tijd van met name agrarisch gewijzigd naar meer gemengd van wonen, agrarisch, recreatief en kleinschalige bedrijvigheid. Achtersloot 122 is de eerste bebouwing buiten de bebouwde kom van IJsselstein aan de oostzijde van de weg.



Luchtfoto met plangebied in omgeving (bron: Google Earth)





Luchtfoto van plangebied met globale plangrens (bron: Google Earth)

1.4 Vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is 'Landelijk Gebied Noord en Zuid'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 17 december 2015. Het bestemmingsplan is voor wat betreft de opzet van de regelgeving gebaseerd op het omliggende den voor de locatie vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Planspecifiek

Onderstaand is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan weergegeven. De uitsnede toont dat de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' is. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – 3'. Om de woonbestemming en de tweede woning mogelijk te maken is een nieuw planologisch beleidskader nodig. Voorliggend plan voorziet in het nieuwe planologische kader.



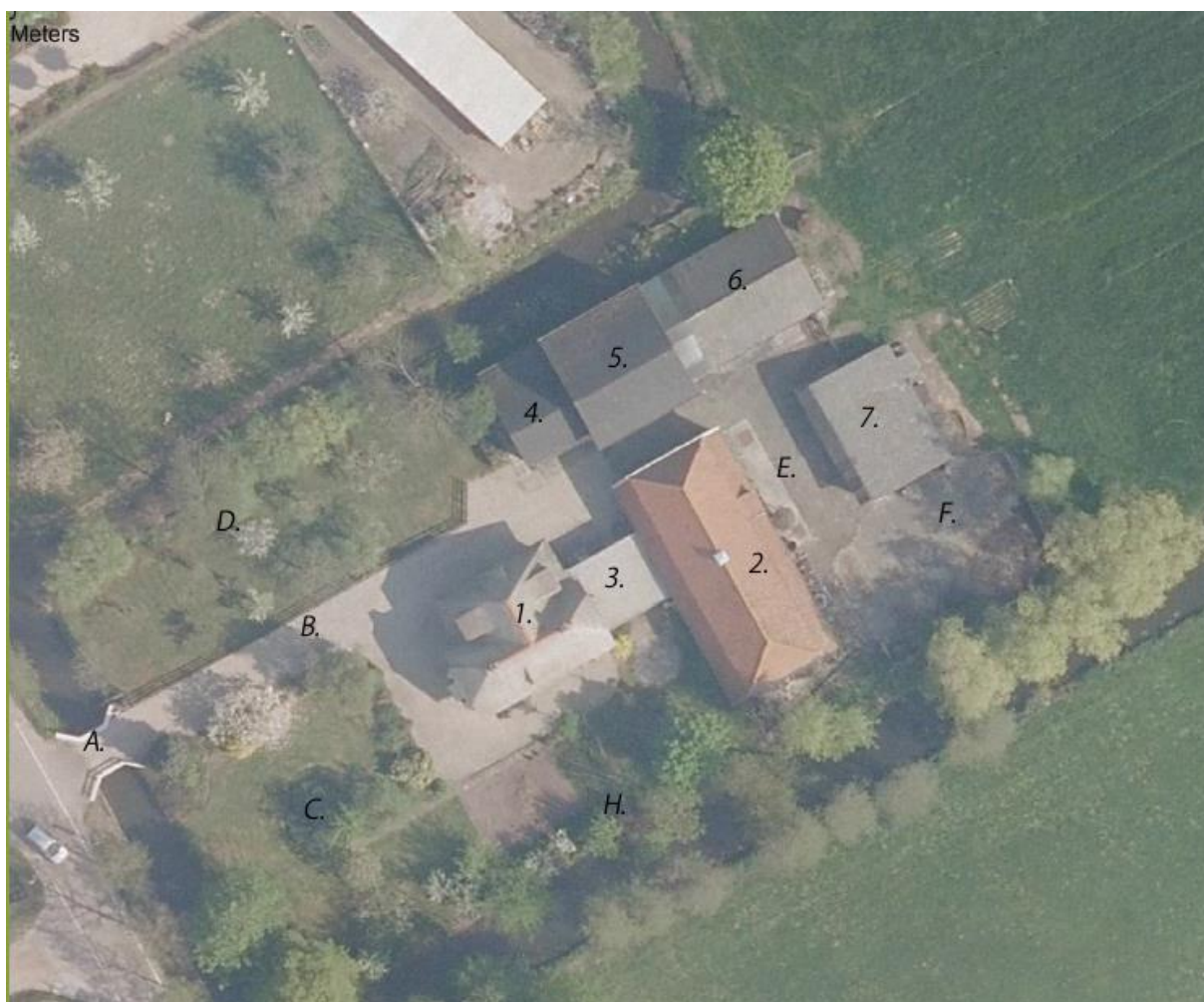
Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale plangrens (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



1.5 Beschrijving plan

1.5.1 Inrichtingsplan

De eigenaar is voornemens de huisstal met bijkeuken te verbouwen tot woonhuis. Het perceel zal dan gesplitst worden in het voorhuis met bijkeuken en dubbele garage en een bewoonbaar gemaakte huisstal met bijkeuken, kapschuur, stal en wagenberging. Het achterliggende weiland wordt ecologisch ingericht ten behoeve van de woonfunctie. De planontwikkeling is in overleg met de gemeente en de ervenconsulent tot stand gekomen. Het overleg met de ervenconsulent heeft geresulteerd het ontwerp op de volgende pagina. In onderstaande paragraaf wordt de inrichting van de locatie beschreven. Onderstaand eerst de luchtfoto met de bestaande onderdelen, daarna het ontwerp van de ervenconsulent en de bijbehorende toelichting.



Luchtfoto Achtersloot 122 bestaande situatie

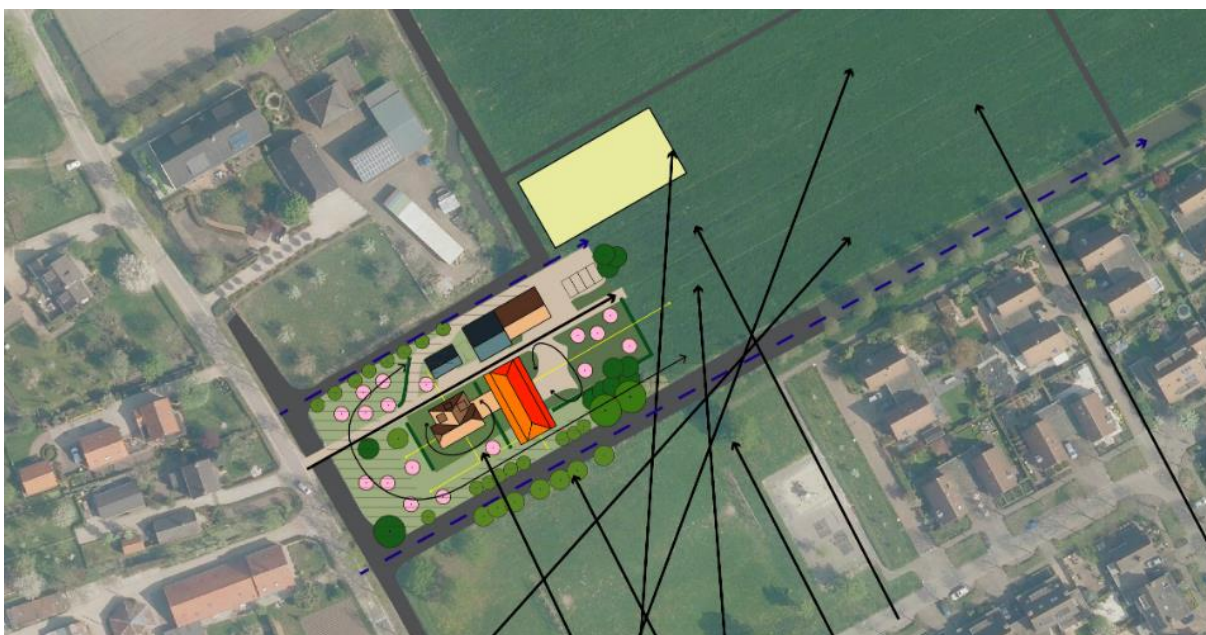
Gebouwen

1. Woonhuis
2. Huisstal
3. Tussendeel
4. Dubbele garage
5. Varkensstal met hoge kapberging
6. Stal
7. Wagenberging

Elementen

- A. Stenen brug
- B. Erfpad
- C. Voortuin
- D. Boomgaard
- E. Achtererf
- F. Mestplaats





Inrichtingsplan (bron: Ervenconsulent - Mooisticht)

De boomgaard aan de voorzijde zal in stand gehouden worden. Op verzoek van de Gemeente zal er geen tweede brug komen en zal de bestaande brug niet verlegd worden. De oprit zal afgesplitst worden na de bestaande brugopgang, door de boomgaard naar de zijkant en achter de bestaande schuren. De bestaande bomen zullen, waar mogelijk, in tact gelaten worden, de meeste bomen zijn echter oud, ziek en van slechte kwaliteit, en moeten wel binnen afzienbare tijd vervangen worden door gezonde exemplaren. Achter de stallen gaat deze oprit over in een pad van 3,5 meter breed.

De noodzakelijke ingrepen aan de bebouwing (onderhoud/herstel en geschikt maken aan de nieuwe functies) worden met gevoel voor de originele uitstraling van het erf gedaan. Samenhang tussen de bebouwing is daarbij belangrijk. Stal 6 en de bijkeuken zullen aan de buitenkant bekleed worden met hout, aangevuld met gevelbeplanting. De uitstraling wordt zo ondergeschikt aan de woning. De herenboerderij uit 1928 zal de uitstraling blijven bepalen vanaf de Achtersloot. Het gehele beeld blijft van een boerderij op de oude stroomrug van de Hollandse IJssel met achterliggende strokenverkaveling.

De scheidslijn tussen de twee percelen zal lopen op de huidige scheiding van de 2 bijkeukenen, ongeveer 3 meter uit de gevel van de stalwoning. Het voorperceel zal dan bestaan uit het voorhuis met bijkeuken, bijgebouw, voor- en zijtuin. Het achterliggende perceel bestaat uit de duurzaam verbouwde stalwoning met bijkeuken, 2 bijgebouwen, omliggend erf en achterliggend weiland. Er zal een groene afscheiding geplaatst worden vanaf de scheidslijn van de aanbouw tot de sloot aan de zuidkant. Deze zal bestaan uit een takkenril van wilgentakken met staanders van essenhout, die van onze eigen knotbomen gesnoeid worden. Hierdoor ontstaat een natuurlijke afscheiding, wat een goed toevluchtsoord is voor veel vogeltjes, insecten en kleine zoogdieren. Deze takkenril kan aan beide kanten vergroend worden door bijvoorbeeld klimplanten of een beukenhaag. De hoogte is max. 1.80 meter.

De zichtlijnen zullen behouden blijven vanuit de omgeving naar het achterliggende land, om de landschappelijke beleving vanaf het lint (Achtersloot) en de naastgelegen woonwijk te waarborgen (zie kaart). Door de sloop van de mestplaat wordt het aanzicht zelfs verbeterd. Het woongedeelte zal wel de



benodigde privacy moeten krijgen. Dit kan door een vlechthaag te maken langs de slootkant tegen de inkijk vanuit het speelveld op het terras en de achterpui. Een vlechthaag werd van oudsher al toegepast om weilanden op een natuurlijke manier af te bakenen. Deze zal bestaan uit inheemse soorten en besdragende struiken. Dit levert bessen voor mens, vogels en muizen. Tevens biedt het wederom beschutting en nestgelegenheid voor vogels en kleine zoogdieren.

Door de sloop van de wagenberging komt er een meer geleidelijke en ruimtelijke overgang van erf naar landschap. Het terras zal onderbroken worden met veel groene elementen. Rond de verbouwde stal en stal 6 zal ook beplanting komen waardoor deze beter opgaan in het landschap. Tevens zal er lijnafwatering ingebracht worden, waarbij het regenwater afgevoerd wordt in de sloten en deels opgeslagen zodat het gebruikt kan worden voor de bewatering van de planten.

Naar het weiland toe zullen een aantal fruitbomen geplant worden in een huisboomgaard die hier oorspronkelijk ook was, gecombineerd met een moestuin. Op de oude stroomrug van de Hollandsche IJssel is deze huisboomgaard een karakteristiek element behorende bij de erven en kenmerkt zich door de kleinere omvang en grotere verscheidenheid aan soorten en rassen, zoals appels, peren, kersen en pruimen. Dit zorgt voor een grotere ecologische nis en verscheidenheid. Zo blijft de nutsbeplanting bij de woning en gaat dit geleidelijk over naar grasland voor de dieren en natuur. Het grootste deel zal grasland met bloeiende akkerranden blijven met ruimte om te kunnen paardrijden.

Achter stal 6 is de slechte betonnen ondergrond reeds vervangen door nieuwe betonplaten, waar de pony's op kunnen staan bij natte omstandigheden. De pony's hebben een gedeelte nodig om bereden te worden. Dat kan niet op het gras in het weiland, omdat dit het grootste deel van het jaar drassig is. Aansluitend aan de woonbestemming aan de Noordzijde is een gedeelte gepland waar een gedraineerde bodem kan komen om op te rijden van 20 x 40 meter. De paardenbak zal onopvallend in het weiland opgaan, indien mogelijk slechts met onopvallend schikdraad, of met een lage haag van dezelfde inheemse soorten als de vlechthaag (afhankelijk van de paarden die in de toekomst bereden gaan worden). Er zullen geen hoge lichtmasten geplaatst worden. De exacte ligging van de paardenbak is opgenomen in de verbeelding. Deze is enkele meters oostelijker gesitueerd dan in de afbeelding op de voorgaande pagina. Er wordt zo voldoende afstand tot omliggende percelen gehouden.

Slootkanten zijn reeds veelal afgevlakt en extra waterberging is gerealiseerd door gegraven extra sloten. Met de afgevlakte slootkanten willen wij de biodiversiteit bevorderen: weidevogels, uilen, insecten/bijen, watervogels en amfibieën kruidachtigen. Er zal geen bemesting zijn van het weiland zodat kruidachtigen meer kans krijgen. De slootkanten zullen bestaan uit eenjarige en meerjarige akkerrandbegroeiing met bloemen voor nectar en zaaddragende grassen voor vogels. Afgelopen jaren is deze akkerrand al ingezaaid, de omwonenden zijn hier zeer enthousiast over en er zijn veel meer vlinders, insecten en kleine zoogdieren gezien. Er zijn achter in het weiland reeds 6 bijenkasten geplaatst zodat de fruitbomen en bloemen in de omgeving bestoven kunnen worden. Nestmogelijkheden voor diverse vogelsoorten zijn al gerealiseerd, waaronder 2 nestkasten voor kerkuilen.

Er worden een aantal bomen verspreid aangeplant die horen in deze omgeving en bij de uitstraling van de boerderij met een hoge ecologische waarde. Een aantal bomen komen in het weiland als solitair (bijvoorbeeld walnoot), een aantal komen dicht bij de bebouwing om een vloeiende overgang te creëren (bijvoorbeeld diverse bloeiende prunussen, vijg). Verder planten wij diverse soorten fruitbomen aan in de boomgaard (appel, peer, pruim, kers). Deze bomen zorgen voor nestgelegenheid en voedsel voor vogels en voor nectar in het vroege voorjaar voor de bijen als de akkerranden nog niet bloeien.

Achter de bestaande stallen zal parkeergelegenheid gerealiseerd worden. Hierdoor staan de auto's verdekt buiten de zichtlijnen en tegenover het grote parkeerterrein van het naastgelegen



huis. Aan de zuidzijde wordt het zicht op de auto's weggenomen door groen.

De asbest daken op de beide schuren zullen vervangen worden. Op de nieuwe daken komen zonnepanelen die de stalwoning energieneutraal maken. Tevens kan de opgewekte energie gebruikt worden voor het opladen van een elektrische auto.

1.5.2 Architectonische uitwerking

Voor de verbouwing van de huisstal in een duurzame Nul-op-de-meter woning is door BYTR architecten een ontwerp gemaakt.



Gevel oostzijde



Gevel zuidzijde



1.5.3 Duurzaamheidsmaatregelen

De huisstal aan de Achtersloot 122 te IJsselstein wordt duurzaam gerenoveerd. De energievraag die nodig is voor verwarming en warmwater, ventilatie en verlichting zal zeer laag zijn. De woning gaat alleen gebruik maken van elektriciteit en zal dus niet aangesloten worden op aardgas.

Bouwkundige maatregelen

De geheel te renoveren gebouwschil zal een zeer goede thermische kwaliteit krijgen. Daarmee wordt deze woning geschikt voor het gebruik van energiezuinige installaties met een goed comfort.

- Het schuine dak krijgt nieuwe dakplaten voorzien van isolatie met een Rc-waarde van 6. De bestaande dakpannen worden zoveel mogelijk hergebruikt.
- De oude stervloer gaat vervangen worden door een nieuwe geïsoleerde betonnen vloer met een Rc-waarde van 3,5. Deze vloer dient tevens als vloerverwarming.
- De gevel krijgt aan de binnenzijde een nieuwe geïsoleerde voorzetwand met een Rc-waarde van 4,5.
- Alle raamkozijnen worden vernieuwd en voorzien van beglazing ($U < 1,1$) en deuren ($U < 2$). De uitgekiende positionering van de ramen behoudt het oorspronkelijke karakter van de woning terwijl het tevens optimaal de zon benut voor het binnenklimaat en daglichttoetreding.
- Naden en kieren worden gedicht.

Installatie maatregelen

De verwarmingsinstallatie en het ventilatiesysteem zijn samengesteld voor een goed comfort in deze woning.

- Verwarming en warmwater wordt verzorgd door een elektrische warmtepomp.
- In de woning is een lage temperatuur verwarming aangebracht bestaande uit vloerverwarming en convectoren.
- Het binnenklimaat wordt goed en energiezuinig geventileerd door een mix van vraaggestuurde ventilatie op de bovenverdiepingen en een balanssysteem met warmteterugwinning in de leefvertrekken op de begane grond.
- Circa 40 zonnepanelen produceren jaarlijks evenveel elektriciteit als nodig is voor de gehele woning en het huishouden.

Nul-op-de-meter

De energievraag in deze grote woning is met een verwacht gebruik van 4500 kWh voor verwarming, warmwater, ventilatie en koken zeer laag. De helft van de zonnepanelen (20 stuks) is voldoende om het jaarlijks benodigde elektriciteitsverbruik op een duurzame wijze op te wekken.

De andere helft van de zonnepanelen is bestemd voor het overige huishoudelijke verbruik. Daarmee wordt de woning en het huishouden energieneutraal.



2 Beleidsmatige onderbouwing

2.1 Inleiding

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening wordt er onderscheidt gemaakt tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Momenteel is de Omgevingswet in voorbereiding. Deze wet bundelt veel ruimtelijke wetgeving in één wet. Deze wet zal naar verwachting op 1 januari 2021 in werking treden. Voorliggend plan wordt op basis van de huidige wet ingediend en afgerond.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 2.2 belicht het rijksbeleid. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 2.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 2.4.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Planspecifiek

Voorliggend plan is op basis van de SVIR in de stedelijke regio met topsectoren, de 'Noordvleugel', gelegen. Het gaat om de topsectoren: HSL/ICE knooppunt, vestigingsplaats +500 MW elektriciteitsvoorziening en binnenhaven van nationale betekenis. Voorts wordt voor de Noordvleugel aangegeven dat het voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren nodig is om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming van een agrarische bouwperceel naar de woonbestemming en het toevoegen van een Nul-op-de-meter woning in een voormalige agrarische schuur. Het plan draagt, zij het zeer bescheiden op noordvleugelniveau, bij aan de kwaliteit van het woonmilieu en daarmee aan de aantrekkelijkheid van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio. Het plan dat kwalitatief ingepast is in het landelijk gebied draagt, zij het zeer beperkt, bij aan de doelstelling van de Noordvleugel en daarmee de SVIR.



2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en Waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Rijkswaardwegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Veiligheid rond rijkswaardwegen
- Verstedelijking in het IJsselmeer
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6)

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

De gebruiker wordt geholpen om de meest duurzame ruimte te vinden voor verstedelijking buiten het (bestaand) stedelijk gebied. Het (potentiële) aanbod aan modaliteiten is sturend. De beantwoording van twee vragen staat centraal:

1. Welke plekken zijn of worden op korte termijn multimodaal ontsloten op een wijze die past bij de schaal van de ontwikkeling?
2. Wat is een optimale afstemming tussen de resterende regionale vraag en het aanbod aan passende (in potentie) multimodaal ontsloten of op korte termijn te ontsluiten locaties?

Het antwoord op deze vragen is het eindresultaat van de toepassing van de ladder: zicht op (in potentie) multimodale locaties die passen bij de schaal en de omvang van de ontwikkeling.



Planspecifiek

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan zeer beperkt raakvlak met dit nationale juridische kader. Het plangebied is niet gelegen in een van de projecten.

De ladder duurzame verstedelijking dient te worden toegepast voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Een stedelijke ontwikkeling wordt in het Besluit ruimtelijke ordening gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van 11 woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met 1 toe. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing.

Er kan daardoor geconcludeerd worden dat onderhavige plan niet in strijd is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal ruimtelijke structuurvisie 2013 - 2028

De Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is op 5 maart 2013 vastgesteld door de Provinciale Staten (PS). De Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. In de structuurvisie staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Elke vier jaar wordt de Structuurvisie opnieuw bekeken en eventueel aangepast. Dit proces wordt herijken genoemd.

Op 12 december 2016 is door PS een herijkte versie van de Structuurvisie van 4 februari 2013 vastgesteld: de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016).

Bij de PRS is een Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016) (PRV) gemaakt. De verordening zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten.

De ambitie is dat de provincie Utrecht aantrekkelijk blijft om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizioer is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

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

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

Accent op de binnenstedelijke opgave

Het is de ambitie om ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

Utrecht heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze kwaliteit moet behouden blijven en versterkt worden, 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 zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wordt onder andere opvangen door rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. 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. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Ruimtelijke kwaliteit

In het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit een centrale plek, blijkt uit paragraaf 3.4 van de PRS. 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 haar beleid wel geprobeerd aan te geven waar het voor haar om gaat bij ruimtelijke kwaliteit. Zij vinden bij ruimtelijke kwaliteit de volgende thema's belangrijk:

- behouden van bestaande kwaliteiten en het versterken ervan. Dit geldt zowel op het schaalniveau van de gebiedskenmerken als op dat van samenhangende ensembles, bijvoorbeeld landgoederenzones, linies en historische stads- en dorpsgezichten als ook de diversiteit van bebouwing en functies in het stedelijk gebied;
- samenhang en continuïteit herstellen, ontbrekende schakels toevoegen, versnipperde onderdelen samenvoegen. Dit geldt bijvoorbeeld voor het herstellen van landschappelijke samenhang in en tussen gebieden, het verbinden van natuurgebieden en het creëren van goede stad-land-verbindingen;
- diversiteit vergroten. Dit geldt bijvoorbeeld voor de functiemenging in het stedelijk gebied, woningdifferentiatie en het recreatieaanbod en de natuurgebieden;
- robuustheid vergroten. De kwaliteit van recreatievoorzieningen en van natuurgebieden kan toenemen door de robuustheid te vergroten;
- beleefbaar en toegankelijk maken. Mooie wijken en landschappen en cultuurhistorische objecten winnen aan waarde als ze te bewonderen zijn.

Landschap

Het plangebied ligt in het Utrechtse deel van het Groene Hart. Dit deel heeft een divers landschap. Rust en open weidegebieden vormen haar essentie. Maar het Groene Hart biedt van oudsher ook zones waar dynamiek de overhand heeft. Hier hebben oude economische dragers en transportassen - vooral rivieren en hun oevers - vaak moderne opvolgers gekregen, in de vorm van (rijks-)wegen, spoorlijnen en kanalen. Deze hebben op hun beurt weer nieuwe impulsen gegeven aan wonen en werken. De aanleg van buitenplaatsen heeft geleid tot het ontstaan van landschappen met monumentale bebouwing en oude parkbossen, die vooral intiem en besloten zijn. Intimiteit en beslotenheid zijn ook kernbegrippen voor grote delen van het petgatenlandschap en de randen van plassen.

Het Groene Hart ontleent zijn waarden en bestaansrecht mede aan het contrast met en belang voor de grote stedelijke agglomeraties er om heen. Economische dynamiek, infrastructuur, de interactie met het stedelijk gebied en de voor de bewoners van de grote steden zo belangrijke recreatiegebieden betekenen dat niet alleen rust, maar ook reuring van nature bij delen van het Groene Hart hoort.

Het Utrechtse deel van het Groene Hart kent vaak eeuwenoude overgangen tussen landschappen. Deze zijn soms scherp, soms diffuus. Minstens zo belangrijk zijn de hedendaagse overgangen tussen stad en land en de manieren waarop snelwegen en de (groene) omgeving met elkaar ademen.

Het Groene Hart is te verdelen in twee typen landschappen: "zones" en "velden". De zones worden als volgt beschreven:



zones (rivierlinten, oude stroomruggen, Lekzone):

Lineaire landschappen met een meanderende rivier als basis. Rond de rivier heeft zich een beschut en intiem landschap ontwikkeld, met een mozaïek van gemengd grondgebruik, hoge bomen en bosschages, linten langs slingerende wegen en af en toe een dorp of stadje aan de rivier. De rivieren vormden van oudsher de grote transportaders door het landschap. Deze functie is veelvuldig uitgebouwd met moderne grootschalige infrastructuur (wegen, spoor, etc.), parallel aan de rivier. Van oudsher kennen de stroomruggen(relatief) meer dynamiek.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming van een agrarische bouwperceel naar de woonbestemming en het toevoegen van een Nul-op-de-meter woning in een voormalige agrarische schuur. Het plan ligt in het landelijk gebied zoals aangeduid in de structuurvisie. Een belangrijk uitgangspunt is dat het plan landschappelijk goed ingepast is. Voor het plan is een inrichtingsplan gemaakt om te kunnen voldoen aan de zorgvuldige inpassing. In paragraaf 1.5.1 is het inrichtingsplan beschreven. Voorliggend plan sluit aan op het principe van de structuurvisie. In de provinciale verordening, toegelicht in de volgende paragraaf, zijn de meer harde eisen volgend uit het beleid van de structuurvisie opgenomen.

Tussen de ontwerpfase en de vaststelling van voorliggend plan is de nodige tijd verstreken. Onlangs is op 10 maart 2021 de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht vastgesteld. Er heeft na de ontwerpfase een scan plaatsgevonden of er geen grote strijdigheden met het nieuwe beleid ontstaat. In de provinciale verordening is de planlocatie aangewezen als bebouwingsenclaves en -linten (art 9.5) kernrandzone (art. 9.8). Beide artikelen schrijven voor dat verstedelijking gepaard moet gaan met het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit komt overeen met het voorgaande beleid en in paragraaf 1.5.1. is beschreven hoe hier invulling aan wordt gegeven. Het plan is in overeenstemming met het nieuwe provinciale beleid en dit beleid vormt ook geen extra randvoorwaarden voor het plan.

2.3.2 Provinciale Ruimtelijke verordening

De provinciaal ruimtelijke verordening (PRV) is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV is in 2016 herijkt, in 2017 zijn er correcties doorgevoerd en in 2018 is een 2e partiële herziening vastgesteld.

De verordening is een uitwerking van het ruimtelijk beleid uit de provinciale structuurvisie in toetsbare regels. De verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Inhoudelijk gaat de verordening onder andere in op het realiseren van stedelijke functies buiten de rode contour, het vrijkomen van agrarische bebouwing, regels over uitbreiding van bedrijventerreinen en glastuinbouw en natuur- en landschapsbescherming.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming van een agrarische bouwperceel naar de woonbestemming en het toevoegen van een Nul-op-de-meter woning in een voormalige agrarische schuur. De verordening maakt verstedelijking en daarmee nieuwe woningen in het landelijk gebied enkel onder voorwaarden mogelijk.

Om te bepalen of het plan past binnen het provinciaal beleid is de digitale kaart van de provincie geraadpleegd. Hiernavolgend is voor de twee relevante thema's die van toepassing zijn op het plangebied aangegeven of het plan aansluit op het provinciaal beleid of op welke wijze gemotiveerd afgeweken kan worden van het provinciale beleid.

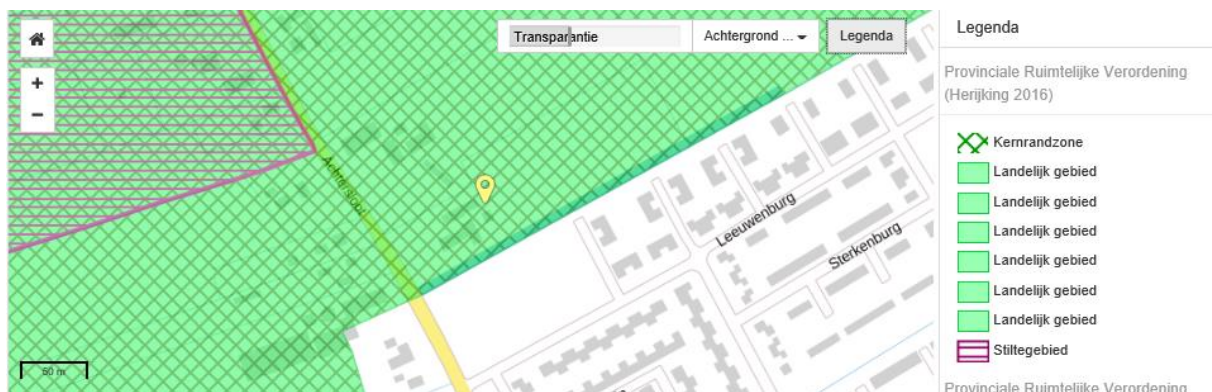
Het plan is gelegen in experimenteerruimte duurzame energie (artikel 3.12). Dit artikel stelt:

3.12 Duurzame energie, met uitzondering van windenergie



1. Als 'duurzame energie, met uitzondering van windenergie' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML- bestand en is verbeeld op de kaart Duurzame energie.
2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'duurzame energie, met uitzondering van windenergie' kan bestemmingen en regels bevatten die de realisatie van ontwikkelingen op het gebied van duurzame energie toestaan, met uitzondering van windenergie, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast of beperkt, en
 - b. voor bio-energie en zonne-energie geldt aanvullend dat vestiging in aansluiting op bestaande bebouwde agrarische bouwpercelen, hoofdinfrastructuur of stedelijke functies plaatsvindt, in overeenstemming met de schaal van de bebouwde omgeving, tenzij op een andere locatie een betere landschappelijke inpassing kan worden bereikt en
 - c. de ontwikkelingen niet leiden tot onevenredige aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten, natuurwaarden en de cultuurhistorische waarden.
3. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'duurzame energie, met uitzondering van windenergie' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Voorliggend plan maakt als nieuwe ontwikkeling een Nul-op-de-meter woning mogelijk op een voormalig agrarisch bouwperceel. Het plan past daarmee binnen artikel 3.12 van de verordening. De vereiste landschappelijke inpassing is beschreven in paragraaf 1.5.1. In hoofdstuk 3 is toegelicht dat er geen belemmering van omliggende agrarische bedrijven optreedt.



Uitsnede paragraaf Landelijk gebied

De paragraaf landelijk gebied geeft de voorwaarden aan voor toename van verstedelijking, Het toevoegen van de Nul-op-de-meter woning betreft een vorm van verstedelijking. Hiernavolgend per relevant artikel een toelichting.

3.5 BEBOUWINGSENCLAVES EN -LINTEN

1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingssenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. gelijktijdig met de verstedelijking de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd, en
 2. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingssenclaves of bebouwingslinten, en
 3. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.



2. *De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.*

In artikel 3.5 wordt aangegeven dat verstedelijking is toegestaan in bebouwingslinten en enclaves. Een bebouwingslint betreft volgens de definitie van de verordening: *'aaneengesloten bebouwing in een langgerekte vorm, waarvoor geen rode contour is opgenomen'* Voorliggend plangebied ligt aan de Achtersloot dat heel duidelijk onder deze definitie valt. Op basis van dit artikel is het toevoegen van een woning mogelijk. Er wordt voldaan aan de voorwaarden: De landschappelijke inpassing, zoals beschreven in paragraaf 1.5.1. toont aan dat er sprake is van een verhoging van de kwaliteit. De extra woning wordt gerealiseerd in een bestaande agrarische schuur. Er wordt derhalve niet buiten het bestaande lint gebouwd. In hoofdstuk 3 is aangetoond dat er geen belemmeringen voor omliggende bedrijven optreden. Het achterliggende terrein blijft open landschap en krijgt de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap en cultuur

Gelet op het bovenstaande wordt duidelijk dat het plan past binnen de provinciale ruimtelijke verordening.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie IJsselstein 'Kwaliteit met Karakter'

De structuurvisie is vastgesteld in 2003. De visie zet in op versterking van kwaliteit en karakter van de stad. In de visie worden de lijnen uitgezet voor de ruimtelijke ontwikkeling tot circa 2020.

De volgende doelstellingen zijn geformuleerd:

- a. versterking van de eigen identiteit van IJsselstein binnen de stadsregio als middelgrote dynamische stad met historisch karakter aan de Hollandsche IJssel als poort naar het Groene Hart;
- b. 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;
- c. benutten van de potenties van de Hollandse IJssel voor wonen, recreatie en natuur.

Voor het landelijk gebied is een onderscheid aangebracht tussen de gebiedsdelen noord en zuid. Voor het noordelijk deel zijn de ambities:

- a. Groene recreatieve inrichting van het gebied ten noordoosten van de Hollandsche IJssel; Groot groengebied;
- b. Overwegend duurzaam gebruik voor het gebied Achtersloot en IJsseldijk – Zuid;
- c. Afrondende bebouwing in de omgeving van de Broeksdijk

Voor het zuidelijk deel richt de ambitie zich op een duurzame parkachtige (her)inrichting met groene, blauwe en rode functies (groen woonlandschap), in combinatie met natuurontwikkeling.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming van een agrarische bouwperceel naar de woonbestemming en het toevoegen van een Nul-op-de-meter woning in een voormalige agrarische schuur. Het plan sluit aan op de ambitie van de structuurvisie omdat de toegevoegde Nul-op-de-meter woning een duurzaam invulling is van wonen aan de Achtersloot. Daarnaast past het plan in de algemene doelstelling van een leefbare stad met aandacht voor kwaliteit, zie hiervoor o.a. het inrichtingsplan in paragraaf 1.5.1, en het draagt bij aan een gedifferentieerd aanbod van woningen.



2.4.2 De Toekomstvisie 2025: IJsselstein Dichtbij

De Toekomstvisie 2025: IJsselstein Dichtbij is op 21 januari 2010 vastgesteld. Deze visie is opgesteld om richting te kunnen geven aan het keerpunt in de geschiedenis waarin de gemeente IJsselstein zich bevindt. Na jaren van planmatige en fysieke groei, heeft IJsselstein een omvang en regionale verzorgingsfunctie bereikt die een voldoende basis is om op voort te borduren en kwalitatief verder uit te werken. Deze richting vertaalt zich in een viertal doelen die voor IJsselstein Dichtbij 2025 zijn geformuleerd:

- a. Een vitale samenleving van bewoners en ondernemers: dit doel heeft betrekking op de verbondenheid van IJsselsteiners met elkaar. De gemeente wilt deze kwaliteit van de stad behouden omdat het zorgt voor een gezonde samenleving.
- b. Herkenbare historische en ruimtelijke structuren: de gemeente IJsselstein wilt de kenmerkende historie van de stad en het groene buitengebied voor 2025 verder versterken. De gemeente richt zich daarbij op versterking van de ruimtelijke structuur waarbij de historie en het groen meer tot uitdrukking komen als beeldbepalend voor de stad.
- c. Dichtbij groen en de stedelijke omgeving: de bevolking van de gemeente IJsselstein is sterk gericht op het groene gebied de Lopikerwaard. IJsselstein hoort vooral bij het Groene Hart en samenwerking met nabije gemeenten is hierbij belangrijk. Door deze samenwerking liggen er kansen om meerwaarde te creëren in het regionale voorzieningenaanbod.
- d. Een duurzame samenleving en duurzame omgeving: in 2025 wil de gemeente IJsselstein koploper zijn als het gaat om duurzaamheid. De gemeente geeft op drie manieren invulling aan het begrip duurzaamheid. Het krijgt een plek in het sociale beleid, de fysieke inrichting van de stad en de lokale economie.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming van een agrarische bouwperceel naar de woonbestemming en het toevoegen van een Nul-op-de-meter woning in een voormalige agrarische schuur. Het plan sluit geheel aan op de toekomstvisie. Door het behoud van de bestaande boerderij en de schuren blijft het agrarische karakter van de Achtersloot behouden. De Nul-op-de-meter woning draagt bij aan de ambitie van de gemeente om koploper te worden op het gebied van duurzaamheid.

2.4.3 Groenstructuurplan IJsselstein

Het Groenstructuurplan IJsselstein is een actualisatie van het plan uit 1996 en is in september 2009 vastgesteld. Deze actualisatie geeft vorm aan het beleidskader en de planningsrichting voor het openbare groen. Het groenstructuurplan is een visiedocument en levert de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de beleids- en beheerplannen voor alle groene deelproducten. Het plan geeft richting aan de belangenafwegingen ten opzicht van andere ruimtelijke claims. Enerzijds bestaat het groenstructuurplan uit voorstellen voor de inrichting, anderzijds zijn er de groenstructuren in aangegeven.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming van een agrarische bouwperceel naar de woonbestemming en het toevoegen van een Nul-op-de-meter woning in een voormalige agrarische schuur. In het groenstructuurplan wordt aangegeven dat een open zichtrelatie behouden moet blijven vanuit de kern IJsselstein met het buitengebied ter plaatste van de Achtersloot en ook meer oostelijk vanuit de Leeuwenbrug en Gunterstein. Voorliggend plan betreft geen nieuwe bebouwing en/of objecten die de zichtrelatie verstoren. Er is dan ook geen strijdigheid met het groenstructuurplan.



3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging optreedt, en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd blijft.

3.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

3.1.1 Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit-m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor m.e.r.-plichtige activiteiten, zijn getalsmatige grenzen uit het Besluit-m.e.r. niet meer 'hard', maar hebben deze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een plan-m.e.r. moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een plan-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:

het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project)m.e.r. noodzakelijk is; de activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een (project- of besluit)-m.e.r. betreft een besluit op grond waarvan geen nader Besluit-m.e.r. of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit-m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (plan-m.e.r.). In geval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële m.e.r.-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

3.1.2 Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen activiteit zoals benoemt in het Besluit-m.e.r. (Bijlage C en D). Dit betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht en dat geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. Voor onderliggend plan kan voor de milieugevolgen op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.



3.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Er dient dus beoordeeld te worden:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Voor deze afstanden in de brochure geldt dat naast de factoren aard en omvang van het bedrijf deze mede afhankelijk zijn van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming van een agrarische bouwperceel naar de woonbestemming en het toevoegen van een Nul-op-de-meter woning in een voormalige agrarische schuur.

In de nabijheid van het plangebied is één perceel met een bedrijfsbestemming. Het betreft Achtersloot 37 aan de overzijde van de weg met de agrarische bestemming. Op het perceel is een veeteeltbedrijf toegestaan. De locatie is momenteel in gebruik als veeteeltbedrijf. In de huidige situatie zijn direct ten noorden en zuiden van Achtersloot 37 woningen gelegen. Deze woningen liggen dichtbij Achtersloot 37 dan onderhavig plangebied. Daarnaast is in de bestaande situatie de woning van Achtersloot 122 reeds als bedrijfswoning van derden aan te merken. In de bestaande situatie zijn er dus reeds gevoelige bestemmingen aanwezig die de bedrijfsmogelijkheden van het veeteelt bedrijf beperken. De toevoeging van een extra woning op het perceel van 122 vormt daarmee geen extra belemmering voor de bedrijvigheid in de omgeving. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

3.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudentie gelden aanvullende onderzoekverplichtingen.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming van een agrarische bouwperceel naar de woonbestemming en het toevoegen van een Nul-op-de-meter woning in een voormalige agrarische schuur.

Om te bepalen of aan geluidsnormen volgens de Wet geluidhinder en de normen op basis van een goede ruimtelijke ordening voldaan kunnen worden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusie van het onderzoek luidt: *De geluidbelasting op de voorgevel van een nieuw te realiseren woning in de huidige stal aan de Achtersloot 122 bedraagt ten gevolge van het wegverkeer op deze*



weg maximaal $L_{den}=47$ dB. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai, deze is 48 dB, wordt voor deze woning niet overschreden.

De geluidbelasting op de voorgevel van de bedrijfswoning, te bestemmen tot burgerwoning, bedraagt $L_{den}=50$ dB. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai met 2 dB overschreden, de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn financieel te kostbaar gezien het feit dat het slechts om één woning gaat. B&W van IJsselstein dient een Hogere waardeprocedure te doorlopen. De te verlenen Hogere waarde bedraagt 50 dB.'

Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

3.4 Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan nadelige effecten kan hebben voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of vernietiging van beschermde soorten of hun leefgebied kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen dan wel gecompenseerd wordt.

Planspecifiek

soortenbescherming

Om te bepalen of er als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen beschermde soorten in het geding zijn is een ecologische rapportage opgesteld door Eco-line, zie bijlage 2. Eco-line heeft een veldinspectie uitgevoerd mede omdat op de locatie een bezette uilenkast aanwezig is. De conclusie van het onderzoek luidt:

'Er zijn geen dieren aangetroffen die bijzondere aandacht verdienen in verband met de verbouwingsplannen. Mits er geen ingrijpende verandering in de directe omgeving, erfbeplanting en dergelijke plaatsvindt, zal er geen verstoring van de plannen zijn op de aanwezige uilen.'

Gebiedsbescherming

Om te bepalen of het plan nadelige invloeden heeft op nabijgelegen beschermde gebieden is de site van het ministerie van economische zaken <http://www.synbiosys.alterra.nl/> geraadpleegd. In de directe omgeving zijn geen Nature 2000 gebieden gelegen. Ten oosten en westen zijn wel EHS gebieden gelegen.



Luchtfoto met EHS gebieden in de omgeving, plangebied nabij pijl (<http://www.synbiosys.alterra.nl/>)



De afstand tot deze gebieden bedraagt minimaal 500 meter. Omdat het plan het toevoegen van de woonfunctie binnen de bestaande bebouwing betreft kan geconcludeerd worden dat geen nadelige effecten te verwachten zijn op de ecologische waarden van de beschermde gebieden als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

3.5 Bodem

Het is wettelijk geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb) en de bouwverordening dat bouw en gebruik van gronden pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming van een agrarische bouwperceel naar de woonbestemming en het toevoegen van een Nul-op-de-meter woning in een voormalige agrarische schuur. Dit houdt in dat onderzocht dient te worden of de ondergrond geschikt is voor het beoogd gebruik. Om de geschiktheid te bepalen is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusie van het bodemonderzoek luidt: *‘Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese ‘verdachte locatie’ (strikt genomen) aangenomen te worden, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en/of in het grondwater. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.’*

Gezien deze conclusie is het aspect bodem geen belemmering voor onderhavig plan.

3.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen, (Titel 5.2. Wet Milieubeheer, (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk)). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) langs wegen van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

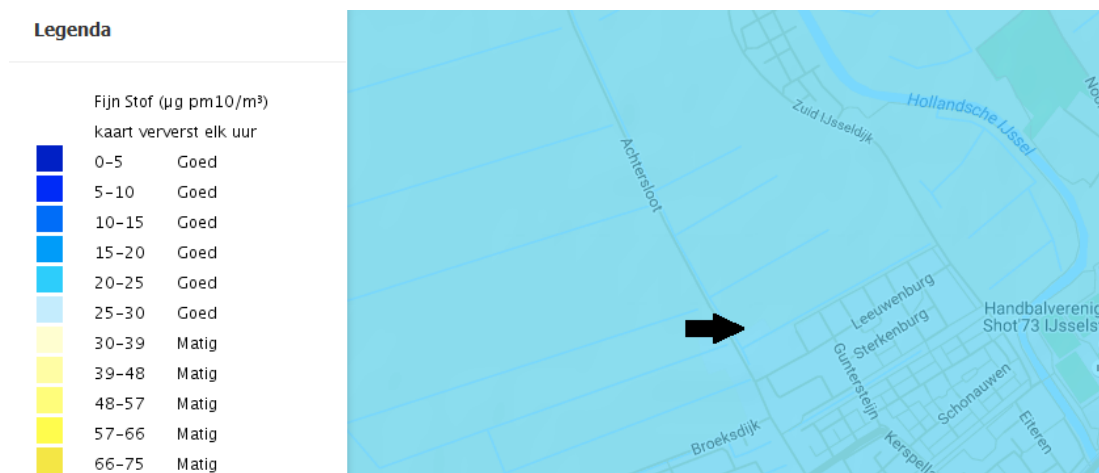


In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming van een agrarische bouwperceel naar de woonbestemming en het toevoegen van een Nul-op-de-meter woning in een voormalige agrarische schuur. De ontwikkeling blijft ruim onder de NIBM-norm en nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Aanvullend is bepaald wat de huidige luchtkwaliteit is in en nabij het plangebied. Hiervoor is de website luchtmeetnet.nl geraadpleegd. Navolgende afbeeldingen tonen de meetresultaten ten aanzien van fijnstof en stikstofdioxide in 2016.



Uitsnede fijnstofkaart met globale planbegrenzing 2015 (bron: site:luchtmeetnet.nl)



Uitsnede stikstofkaart met plangebied nabij pijl (bron: site:luchtmeetnet.nl)

De fijnstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van fijnstof tussen de 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is. De stikstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van stikstof tussen de 15-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is. Beide waarden blijven ruim onder de grenswaarden.



Geconcludeerd kan worden dat de bestaande en toekomstige luchtkwaliteit voldoende is. Het plan blijft onder het NIBM-criterium. Tevens zal het beëindigen van de agrarische activiteiten en het omzetten naar de functie 'wonen' leiden tot minder vervoersbewegingen en daardoor tot een verbetering voor wat betreft de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

3.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.
- Elektromagnetische straling

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkt kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit

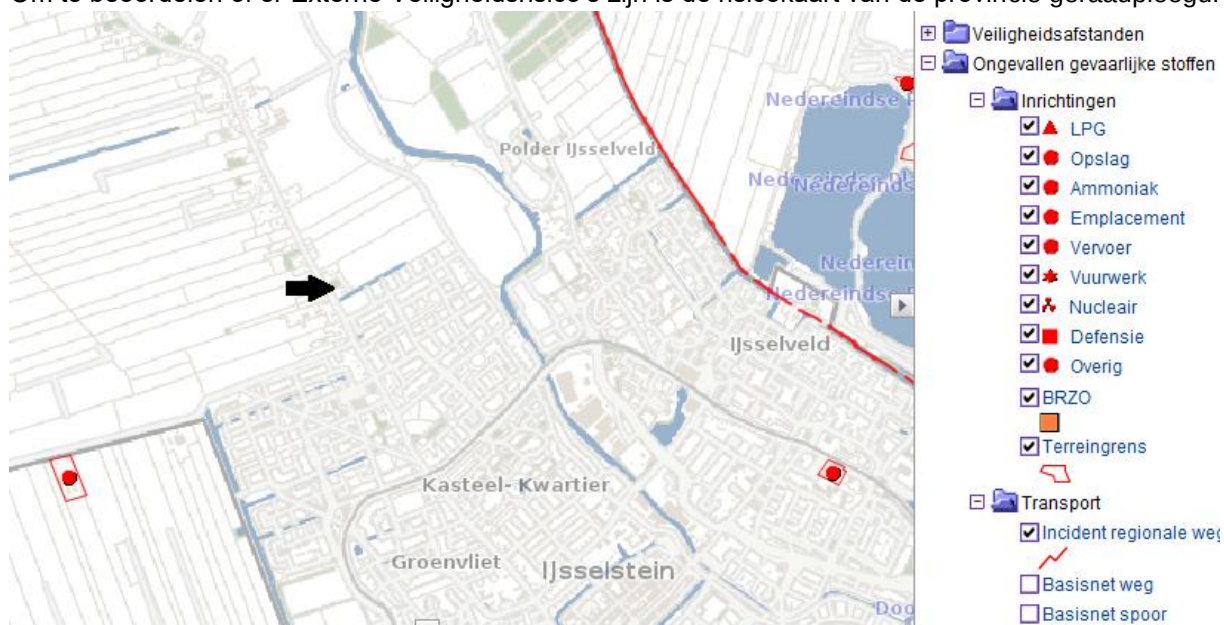


Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Btev houdt in dat voor sommige transportassen rekening moet worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Om te beoordelen of er Externe Veiligheidsrisico's zijn is de risicokaart van de provincie geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart, plangebied nabij pijl (bron: IPO)

Er zijn geen transportroutes of buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied..

Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's

Er zijn eveneens geen bevi inrichtingen of overige bedrijven met relevante veiligheidsrisico's in de omgeving.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken.

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Het aspect Externe Veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

3.8 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Het Nederlandse wettelijk kader voor deze bescherming wordt sinds 01-07-2016 gevormd door de Erfgoedwet. Deze wet is opvolger van de monumentenwet waarin de bescherming van archeologische waarden was geregeld. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. De gemeenten zijn, op basis van het wettelijk kader, verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Daarnaast zijn op basis van de Erfgoedwet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

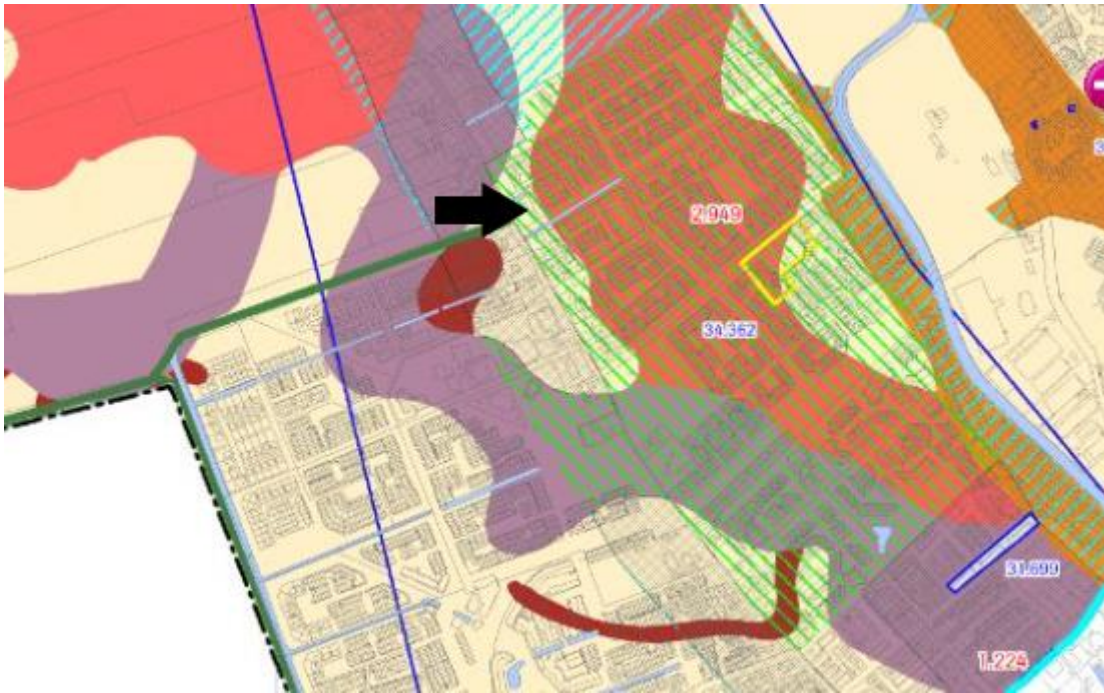
Het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie is in 2012 geactualiseerd. Het doel van deze actualisatie is driedig:

1. Het actualiseren van de archeologische verwachtingszones op basis van het onderzoek dat sinds 2004 is uitgevoerd;
2. De heroverweging van de beleidsregels ten aanzien van vrijstellingsnormen (oppervlaktegrens en dieptegrens), gebaseerd op voortschrijdend inzicht en de opgedane ervaringen met het bestaande beleid;
3. Heroverweging van de toe te passen onderzoeksmethoden in gebieden waar al referentieonderzoeken hebben plaatsgevonden.

Het archeologisch beleid van de gemeente IJsselstein is opgenomen in de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een kaart van archeologische waarden en verwachtingen opgesteld. Binnen het gemeentelijke beleid worden 3 verschillende Archeologische waardes onderscheiden. Ten eerste zijn er de AMK terreinen met planologische bescherming, de archeologische AMK terreinen zonder bescherming en de waardevolle kades en dijken. Daarnaast kunnen er vier archeologische verwachtingszones worden onderscheiden:

1. zone met hoge archeologische verwachting binnenstad;
2. zone hoge archeologische verwachting buitengebied;
3. zone met middelhoge archeologische verwachting;
4. zone met lage archeologische verwachting.





Uitsnede archeologische beleidskaart, plangebied nabij pijl

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming van een agrarische bouwperceel naar de woonbestemming en het toevoegen van een Nul-op-de-meter woning in een voormalige agrarische schuur. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Wel wordt in het plangebied een vijver gegraven. Deze vijver ligt in het gebied dat aangeduid is met de aanduiding archeologisch waardevol gebied – 1 in het vigerend bestemmingsplan. Dit komt overeen met de middelhoge archeologische verwachting 1 op de archeologische beleidskaart. Voor deze gronden geldt dat onderzoek nodig is wanneer het te roeren oppervlakte groter is dan 2500 m². Het oppervlak van de vijver blijft hier ruim onder. De geplande paardenbak ligt in archeologisch waardevol gebied – 3. Hiervoor geldt dat onderzoek noodzakelijk is als een gebied dan 100 m² en dieper dan 30 cm geroerd wordt. De gronden zullen voor de paardenbak niet dieper dan 30 cm in de ondergrond geroerd worden. Hiervoor is derhalve evenmin een onderzoek nodig. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

3.9 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het



water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden, en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water.

In het Nationaal Waterplan staan 5 ambities centraal. Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door onze veiligheidsnormen tegen overstromingen te vernieuwen. Het kabinet kiest voor een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics), zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoet water is. Verder wil het kabinet dat Nederland klimaatbestendig en waterrobuust wordt ingericht, dat Nederland een gidsland is en blijft voor watermanagement en -innovaties. Dat is gunstig voor onze economie en ons verdienvermogen. Tot slot wil het kabinet stimuleren dat Nederlanders waterbewust leven.

Provinciale Watervisie 2021

Om Noord-Holland veilig, leefbaar en groen te houden en tegelijkertijd een goed investeringsklimaat te hebben, is het nodig om over grenzen heen te kijken. Oplossingen zullen meer buiten het eigenlijke waterdomein gevonden worden, met water als vanzelfsprekend onderdeel van ruimtelijke gebiedsontwikkelingen. De dijken kunnen bijvoorbeeld niet oneindig opgehoogd worden om de veiligheid te garanderen. Er zijn slimme en ruimtelijke alternatieven nodig. Innovatieve oplossingen, waarvoor in Noord-Holland volop ruimte geboden wordt.

De Watervisie zoekt de koppeling van wateropgaven met ruimte, economie en natuur. Alleen door water goed mee te nemen kunnen duurzame integrale afwegingen gemaakt worden. Zo is er op en aan het water rust, maar ook ruimte voor vertier en activiteiten. Waar water en natuur zijn, ontstaat vaak als vanzelf recreatie. En die combinatie biedt weer kansen voor economische ontwikkeling. Met de Watervisie 2021 als zelfbindend document worden kaders gesteld voor wateropgaven in Noord-Holland. Het lange termijn doel is om heel Noord-Holland in 2050 voor zover redelijkerwijs haalbaar waterrobuust te hebben ingericht. Het gaat hierbij om het zoveel mogelijk:

1. beperken van het slachtoffer risico als gevolg van overstromingen;
2. voorkomen van grote economische schade;
3. voorkomen van maatschappelijke ontwrichting door het uitvallen van vitale functies en/of het vrijkomen van milieugevaarlijke stoffen.



Waterplan IJsselstein

Het Waterplan IJsselstein is in samenwerking met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden opgesteld en in 2007 vastgesteld. Het waterplan maakt duidelijk welke ambitie de gemeente IJsselstein en partners hebben met betrekking tot het water en welke maatregelen worden genomen om deze ambitie te verwezenlijken.

Dit waterplan heeft als doel een watersysteem dat schoon, veilig en gezond is en een positieve bijdrage levert aan de leefomgeving. Daarnaast wordt er gestreefd naar een zo optimaal mogelijke (afval)waterketen. Om het doel te kunnen realiseren worden diverse maatregelen genomen die in het uitvoeringsplan nader zijn uitgewerkt. Het waterplan met daarin de visie op het waterbeheer voor de komende decennia kan als leidraad dienen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het waterplan is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- water is mede bepalend voor de ruimtelijke ordening;
- binnen het gehele waterbeheer wordt gestreefd naar maatschappelijk aanvaardbare kosten;
- bij planvorming en uitvoering van maatregelen wordt gestreefd naar optimaliseren van de beleving bij de 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.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming van een agrarische bouwperceel naar de woonbestemming en het toevoegen van een Nul-op-de-meter woning in een voormalige agrarische schuur. De verharding op het perceel neemt niet toe. Watercompensatie is dan ook niet noodzakelijk.

Materialen

Het gebruik van uitloogbare materialen zal in het plan zo veel mogelijk beperkt worden.

Waterkering

Het plan is niet gelegen in of nabij een waterkering.

Vuil water

Het afvalwater van de extra woning zal op de bestaande riolering aangesloten worden. De bestaande riolering zal naar het achter terrein verlengd worden om het vuilwater van de nieuwe woning op aan te sluiten.

Het aspect waterhuishouding vormt daarom geen belemmering voor onderhavig plan.

3.10 Verkeer en Parkeren

Verkeer en parkeren is een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Hierbij geldt doorgaans dat de omgeving niet nadelig belast mag worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten tweede dient beoordeeld te worden of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er als gevolg van de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.



GVVP IJsselstein

Het thema van het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (2006) is bereikbaarheid. De gemeente geeft in het plan aan dat deze bereikbaarheid gerealiseerd wordt vanuit de gestelde eisen van veiligheid en leefbaarheid. Het effect op de leefbaarheid en veiligheid staan bij toekomstige beleidsbeslissingen steeds vooraan in de beleidsafwegingen.

De hoofddoelstelling van het GVVP van IJsselstein luidt als volgt: 'het garanderen van een betrouwbare bereikbaarheid nu en in de toekomst ten behoeve van het sociaal en economisch functioneren van de gemeente IJsselstein. Hierbij worden eisen op het gebied van milieu, veiligheid en leefbaarheid als uitgangspunt genomen'.

Afgeleid van de bovenstaande hoofddoelstelling zijn in het GVVP kerndoelstellingen geformuleerd per beleidsterrein en per doelgroep. De doelstellingen staan in het teken van het verbeteren van de leefbaarheid en het verminderen van de milieuoverlast van het verkeer. Beleid is daarbij om bij het interne verkeer vooral de prioriteit te leggen bij de doelgroepen fiets en voetganger. Leefbaarheid zal hierbij in een aantal gevallen gaan boven de bereikbaarheid. Bij het externe verkeer is het openbaar vervoer – vooral in de richting Utrecht – daarvan een exponent. Tegelijk zal het gemotoriseerd verkeer en vrachtverkeer op deze relaties in zodanige banen worden geleid dat de leefbaarheid niet verder onder druk wordt gezet.

Parkeerbeleid IJsselstein

Het Parkeerbeleidsplan IJsselstein (2007) is gericht op het inzichtelijk maken van de strategische keuzes voor de komende jaren. Het parkeerbeleid is hiermee een leidraad voor de manier waarop de komende jaren parkeervraagstukken worden behandeld. Met betrekking tot woonwijken wordt geconcludeerd dat de parkeerdruk niet zo hoog is dat grootschalige voorzieningen nodig zijn. Vaak is er op loopafstand voldoende parkeerruimte beschikbaar en daar waar ook in de omgeving de bezettingsgraden hoog zijn, zal naar verwachting een beperkte uitbreiding op lokaal niveau de problemen verhelpen. Wel moet de ontwikkeling van de parkeerdruk regelmatig in de gaten worden gehouden, zodat tijdig gesignaleerd wordt wanneer grootschalige maatregelen nodig zijn. Het parkeren op eigen terrein moet worden gestimuleerd. Door middel van communicatie met de bewoners, koopovereenkomsten met kettingbeding en het selectief omgaan met het afgeven van omgevingsvergunningen kan het gebruik van parkeergelegenheid op eigen terrein worden bevorderd.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming van een agrarische bouwperceel naar de woonbestemming en het toevoegen van een Nul-op-de-meter woning in een voormalige agrarische schuur. Als gevolg van voorliggend plan zal de parkeerbehoefte toenemen. Het perceel is dermate groot dat parkeren op eigen terrein prima inpasbaar is.

Het toevoegen van de woning is dermate kleinschalig dat de extra verkeersintensiteit niet tot een knelpunt leidt op de verkeersafwikkeling van de Achtersloot.

Het plan sluit dan ook aan op zowel het verkeers- als het parkeerbeleid.

3.11 Duurzaamheid

Wettelijk kader

De wettelijke eisen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Per 1 januari 2015 is het Bouwbesluit gewijzigd en zijn de eisen ten aanzien van duurzaamheid aangescherpt. Voor de verbouw van een bestaande bestaand pand gelden andere eisen dan voor nieuwbouw. Voor de actuele eisen is bouwbesluit online te raadplegen.

Provinciaal beleid

Zie hoofdstuk 2



Gemeentelijk beleid

In juni 2016 is het Beleidsplan Duurzaamheid Gemeente IJsselstein en het bijbehorende Duurzaamheidsprogramma IJsselstein 2016-2020 vastgesteld. In het beleidsplan worden doelstellingen genoemd die aansluiten op de hoofdambitie uit de, door de gemeente IJsselstein ondertekende, Klimaatverklaring (Parijsverklaring) uit 2015:

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

Voor nieuwe gebouwen gelden de volgende doelstellingen:

1. Alle nieuwe gebouwen zijn (bijna) energieneutraal ($EPC < 0,2$);
2. Alle nieuwe gebouwen worden duurzaam gebouwd en hebben een score minimaal GPR = 8

Planspecifiek

Dit ruimtelijk plan past binnen het wettelijk kader en het provinciaal en gemeentelijk beleid.



4 Juridische planbeschrijving

4.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Achtersloot 122' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van een tweede woning die passend is in zijn omgeving. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan ter plaatse 'Landelijk Gebied noord en zuid'. Ook zijn de vereisten die de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening aan een bestemmingsplan stellen als uitgangspunt gehanteerd.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

4.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel is bebouwing uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

4.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

De bestemming Agrarisch met waarden komt overeen met het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied. De bestemming is overgenomen met als enige wijzigingen dat tevens een paardenbak mogelijk gemaakt is binnen de bestemming en dat geen vlaggen- en lichtmasten zijn toegestaan. Deze aanpassing is doorgevoerd om te zorgen dat het achter terrein gebruikt kan worden ten behoeve van de woonfunctie maar ook de kwaliteiten van het open weidelandschap voldoende waarborgt.

Artikel 4 Wonen

De bestemming Wonen is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied. De bestemming is aangepast zodat de beoogde ontwikkeling uitvoerbaar is binnen het plan. De bestemming Wonen maakt twee woningen mogelijk. Voorts is bedrijf aan huis mogelijk en een Bed en Breakfast. Dit volgt eveneens uit het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

Deze dubbelbestemming geeft aanvullende voorwaarden voor werkzaamheden in de bodem op de enkelbestemmingen om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. De indeling naar waarde komt overeen met de verwachtingswaarde zoals die voor het gemeentelijk grondgebied onderzocht is. Per archeologische waarde worden verschillende beschermingsniveaus voorgeschreven. In voorliggend plangebied komen enkel de Waarde Archeologie 3 voor.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd,

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor zover relevant voorgelegd aan de betrokken diensten van het rijk, waterschap en gemeente. Onderstaand zijn de reacties samengevat en beantwoord.

1. Provincie

Op 20 januari 2017 is de nieuwe PRV (herijking 2016) in werking getreden. De provincie verzoekt om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen aan de hand van het meest recent provinciaal ruimtelijk beleid.

Daarnaast geeft de provincie aan dat het plan toepassing geeft aan artikel 3.5 PRV. Artikel 3.5, lid 1 PRV vereist dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verhoogd. Met het huidige plan wordt hier zowel bij de inrichting van het erfgedeelte als de inrichting van het achterliggende weiland nog onvoldoende invulling aan gegeven.

De provincie acht de inrichting van het erfgedeelte passend met uitzondering van:

- Het parkeren wordt geregeld in de bestemming "Tuin" in plaats van binnen de bestemming "Wonen";
- De oprijlaan wordt door de boomgaard geleid. Dit is niet passend binnen de kenmerken van het lint.
- De provincie acht de inrichting voor het achterliggende weiland niet passend en noemt hierbij de volgende punten:
 - o Het weiland krijgt de bestemming "Tuin" wat niet garandeert dat het gebied open blijft en de lintenstructuur hier voor de langere termijn beleefbaar blijft;
 - o De paardenbak midden in het open weidegebied is vanuit landschappelijk oogpunt ongewenst op deze locatie en zal aansluitend aan het erf, en bij voorkeur binnen het bouwvlak, gesitueerd moeten worden;
 - o De beoogde vijver betreft een natuurelement, maar is op deze locatie geen kenmerkend element voor het landschap en daarmee niet passend binnen het lint;



- De huisboomgaard naast de vijver staat op een afwijkende cultuurhistorische locatie en levert daarmee ook geen bijdrage aan de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- De voorgestelde 'minimale afscheiding' bevat geen zekerheid en garanties dat deze, ook voor de langere termijn blijft bestaan.

De provincie wenst het bebouwingscomplex, in het lint en in de nabijheid van de bebouwde kom, in zijn karakteristieke vorm te behouden. Hierbij is het noodzakelijk dat het bestemmingsvlak qua schaal past binnen de lintstructuur en niet groter is dan de aangrenzende erven. Hierbij is het noodzakelijk dat een duidelijke grens met het achterliggende open landschap aanwezig is.

Om de lintstructuur in stand te houden is het gewenst dat het achterliggende weiland duurzaam als weiland behouden blijft. De vraagt echter om een agrarische bestemming in plaats van een tuinbestemming.

De provincie verzoekt om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen.

Reactie

Naar aanleiding van de reactie van de provincie heeft overleg plaatsgevonden met de provincie, gemeente en met de ervenconsulent van Mooisticht. Er is een nieuw inrichtingsplan gemaakt en het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van het inrichtingsplan en de opmerkingen van de provincie. Alle opmerkingen van de provincie zijn verwerkt.

2. Gasunie N.V.

Het plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor de aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleiding (Bevb). Op grond van de toetsing concludeert de Gasunie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere plantonwikkeling.

Reactie

De gemeente neemt de reactie voor kennisgeving aan. Aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn niet noodzakelijk.

3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

In de toelichting van het bestemmingsplan staat aangegeven dat de ecologische vijver niet wordt aangesloten op aanwezige watergangen en contact met het grondwater wordt vermeden. Het Hoogheemraadschap vraagt hoe de ecologische vijver dan gevoed gaat worden met water en hoe ervoor gezorgd wordt dat de vijver op peil blijft. Daarnaast moet er nagedacht worden over de wijze waarop de vijver van het grondwater wordt gescheiden, aangezien er relatief hoge grondwaterstanden aanwezig zijn.

Reactie

Als gevolg van het overleg met de provincie en de ervenconsulent is de vijver komen te vervallen. De opmerkingen van het Waterschap komen daarmee ook te vervallen.

4. Veiligheidsregio Utrecht

De Veiligheidsregio Utrecht stelt vast dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig, waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Daarnaast is de bereikbaarheid goed en zijn de aanwezige (en geplande) bluswatervoorzieningen voldoende.



Reactie

De gemeente neemt de reactie voor kennisgeving aan. Aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn niet noodzakelijk.

5. Vitens

Samenvatting

Vitens heeft geen opmerkingen op het plan.

Reactie

De gemeente neemt de reactie voor kennisgeving aan. Aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn niet noodzakelijk.

Op basis van de Verordening burgerparticipatie gemeente IJsselstein 2003 wordt een ieder de gelegenheid geboden om op het plan in te spreken. Zo wordt vooraf aan de formele Wro procedure al gelegenheid om mee te denken over het plan. Door de initiatiefnemers van het plan is dit concreet ingevuld door iedereen in de omgeving persoonlijk te benaderen en te informeren over het plan. Op drie avonden in maart 2018 is bij de mensen in de omgeving aangebeld om het plan toe te lichten. Het verslag hiervan is opgenomen in bijlage 4.

Zienswijzen

Tijdens de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb is het plan van 19 maart 2020 tot en met 29 april 2020 ter inzage gelegd. Een ieder is gedurende deze periode in de gelegenheid een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn vijftien zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Daarvan is er één afkomstig van de wettelijke vooroverlegpartners. De zienswijzen zijn samengevat in de *'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Achtersloot 122'* In de nota is beschreven of en op welke wijze de zienswijzen tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid. Tevens zijn in de nota de ambtshalve wijzigingen opgenomen.



6 Bijlage(n)

1. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Achtersloot 122 te IJsselstein, Weel geluidadvies, Rapportnummer: PLA 16.08, 22-6-2017
2. Ecologische rapportage, Achtersloot 122 IJsselstein, Eco-line, 18 augustus 2016
3. Verkennend bodemonderzoek Achtersloot 122 te IJsselstein, Rapportnummer 16-2119-R01AvH, Inventerra, 13 oktober 2016
4. Verslag Overleg buren Achtersloot 122 inzake verbouwplannen en splitsing, dd 25 – 27 maart 2018

