

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Bestemmingsplan IJsselgaarde (IJssellaan 30, Ouderkerk aan den IJssel)

1 Aanleiding

In verband met de voorgenomen ontwikkeling op de locatie IJssellaan 30 te Ouderkerk aan den IJssel hebben wij beoordeeld of een milieueffectrapportage (MER) moet worden opgesteld in het kader van het vaststellen van een plan bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op 31 grondgebonden woningen aan de IJssellaan in Ouderkerk aan den IJssel.

Op grond van de aanmeldnotitie m.e.r. beoordelen wij of, voorafgaand aan de besluitvorming het plan, een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

2 Besluit

Wij besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit, dat bij de voorbereiding van het plan voor hierboven genoemde ontwikkeling door de initiatiefnemer (Schouls Project- en Risicomanagement B.V. en TN Ontwikkeling B.V.) geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

De toelichting van het bestemmingsplan 'IJsselgaarde Ouderkerk aan den IJssel' en de Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling d.d. 14 juli 2022 van Buro Cours maken onderdeel uit van dit besluit.

3 Rechtsmiddelen

Op grond van artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht is deze beoordeling een voorbereidingsbesluit waarop geen bezwaar en beroep mogelijk is, tenzij aangetoond kan worden dat dit besluit belanghebbende rechtstreeks treft.

In de bestemmingsplanprocedure kan door een ieder zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. De zienswijzen kunnen ook betrekking hebben op dit voorbereidingsbesluit.

4 Procedure

De voorbereiding van het m.e.r.-beoordelingsbesluit heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage.

De aanmeldnotitie en de daarbij gevoegde bescheiden voldoen aan de eisen die het Besluit milieueffectrapportage daaraan stelt.

5 Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag:

5.1 Toetsingskader

De aangevraagde activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Hierdoor is geen directe plicht om een milieueffectrapport op te stellen.

De aangevraagde activiteit komt wel voor in onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapport, namelijk onder D 11.2.

In kolom 2 van D 11.2 is de m.e.r.-beoordelingsdrempel opgenomen:

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage moet het bevoegd gezag, ook voor activiteiten die beneden de m.e.r.-beoordelingsdrempel liggen, bepalen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft en of al dan niet een MER opgesteld dient te worden.

Dit dient te gebeuren aan de hand van de criteria genoemd in bijlage III bij de EG-richtlijn milieueffectbeoordeling (2011/92/EU en 2014/52/EU). Deze criteria omvatten:

- de kenmerken van het project (onder andere omvang en cumulatie);
- de locatie van het project (de kenmerken van het plangebied in relatie met kwetsbaarheid omgeving);
- soort en kenmerken van het potentiële effect (mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid).

Als uitgangspunt geldt dat alleen een MER hoeft te worden opgesteld, indien het bevoegd gezag van oordeel is dat dit noodzakelijk is vanwege belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben.

5.1.1 De kenmerken van het project

De omvang van het project

In de nieuwe situatie zullen 31 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. De bestaande bedrijfsgebouwen op deze locatie worden gesloopt. De verontreinigde bodem wordt gesaneerd.

De cumulatie met andere projecten

Er zijn in de directe omgeving geen woningbouwprojecten.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Dit betreft het gebruik van reguliere natuurlijke bouwmaterialen tijdens de bouw. Bijzondere effecten zijn hierbij niet te verwachten.

Verontreiniging en hinder

Beperkte hinder en verontreiniging van de omgeving zal plaatsvinden bij de sloop en bij de bouw van de woningen.

Risico van ongevallen

Het plan veroorzaakt geen risico van zware ongevallen en/of rampen, alsmede de menselijke gezondheid.

5.1.2 De plaats van het project

Het bestaande grondgebruik

De locatie was in gebruik door bedrijven en wordt nu planologisch omgezet naar wonen.

Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratieve vermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied

Het plangebied ligt nabij de Hollandsche IJssel. In de directe nabijheid zijn geen speciale beschermingszones aangewezen op het gebied van natuur. Er zijn wel archeologische verwachtingswaarde aanwezig op deze locatie. Bij voorgenomen graafwerkzaamheden zal onderzoek nodig zijn.

Het opname vermogen van het natuurlijke milieu

Het natuurlijke milieu ter plaatse heeft een voldoende opname vermogen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.3 Kenmerken van het potentiële effect

Bereik van het effect (Geografisch en grootte getroffen bevolking)

Het effect van aanlegfase en de gebruiksfase van dit plan beperkt zich tot de lokale omgeving.

Grensoverschrijdend karakter

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen grensoverschrijdend karakter.

Orde van grootte en complexiteit effect

De effecten zijn beperkt en niet complex van aard.

Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect

Het effect van de sloop en realisatie van de woningen is tijdelijk. Het effect van het gebruik van de woning is langdurig. Het project kan worden teruggebracht naar het huidige gebruik

5.2 Conclusie

Gelet op bovenstaande overwegingen kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het opstellen van een milieueffectrapport is daarom niet nodig.

Stolwijk, 27 september 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Krimpenerwaard,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,



J. Hennip



P.J. Bouvy-Koene

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bestemmingsplan 'IJsselgaarde
Ouderkerk aan den IJssel'

Juli 2022



Titel : Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r-beoordeling
Bestemmingsplan 'IJsselgaarde
Ouderkerk aan den IJssel'

Gemeente : Krimpenerwaard

Datum : 14 Juli 2022

Auteur : F.G.P. Savelkouls
Buro Kours
Versterplein 1
5262 AA Vught

-INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	6
1.1	AANLEIDING EN DOEL	6
1.2	LOCATIE.....	6
2.	BELEIDSKADER	7
2.1	BESLUIT M.E.R.	7
3.	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	8
3.1	TOETSING	8
3.2	KENMERKEN VAN HET PROJECT	8
3.3	PLAATS VAN HET PROJECT.....	9
3.4	KENMERKEN VAN DE POTENTIËLE EFFECTEN.....	9
4.	CONCLUSIE	16

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op de planlocatie aan de IJssellaan ong. in Ouderkerk aan den IJssel zullen in de beoogde situatie 31 woningen worden ontwikkeld binnen de bebouwde kom van Ouderkerk aan den IJssel. Om in de beoogde woningbouw te kunnen voorzien is een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan 'IJsseldijk-Noord 2005-geconsolideerd' opgesteld. Op basis van de nieuwe planologische regeling kunnen de benodigde vergunningen voor de bouw van de woningen worden verleend. Op basis van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dienen bij een ruimtelijk besluit ook eventuele milieugevolgen te worden betrokken.

Met een m.e.r.-beoordeling worden eventuele effecten van een ruimtelijke ontwikkeling op het milieu in een vroeg stadium inzichtelijk gemaakt. De regels voor het opstellen van een m.e.r. zijn vastgelegd in het Besluit m.e.r.

Onderliggende aanmeldingsnotitie beschrijft op basis van in de toelichting van het bestemmingsplan onderzochte milieuaspecten wat de effecten van de ontwikkeling zijn. Op basis van onderliggende aanmeldnotitie besluit het bevoegd gezag of er als gevolg van de beoogde ontwikkeling sprake is van belangrijke negatieve milieueffecten waarvoor een volledige milieueffectrapportage opgesteld dient te worden.

1.2 Locatie

De planlocatie bevindt zich aan het bebouwingslint van de IJsseldijk aan Ouderkerk aan den IJssel, binnen het deelgebied aan de IJsseldijk-Noord. Kadastraal is de locatie bekend als Ouderkerk aan den IJssel, sectie A, nummers 4278, 3160, 3377 en 4151 (deels). Het planperceel bedraagt circa 1 hectare. Op onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Figuur 1 Kadastrale percelen met begrenzing plangebied in rode arcering.

2. BELEIDSKADER

2.1 Besluit m.e.r.

Wanneer een plan of een projectbesluit een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dan dient ook inzichtelijk gemaakt te worden of er belangrijke nadelige effecten voor het milieu kunnen optreden. In het Besluit milieueffectrapportage ('Besluit m.e.r.') zijn activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvan een negatief effect op het milieu te verwachten is. Het besluit m.e.r. maakt afhankelijk van de aard en schaal van de activiteit onderscheid tussen activiteiten waarvoor een rechtstreekse m.e.r.-plicht geldt (de C-lijst) en activiteiten waarvoor een nadere afweging dient plaats te vinden (D-lijst). Activiteiten waarvan door schaal en/ of aard belangrijke nadelige effecten worden verwacht, hebben een directe m.e.r.-plicht (C-lijst). Op basis van een milieueffectrapportage wordt de invloed op het milieu in beeld gebracht en worden alternatieven onderzocht, zodat het bevoegd gezag deze bij haar afwegingen kan laten meewegen. Activiteiten waarvan de invloed op de leefomgeving niet op voorhand bekend is, zijn opgenomen in de D-lijst.

Het Besluit milieueffectrapportage kende een systeem van absolute drempelwaarden. Omdat het in de praktijk echter onmogelijk bleek om op basis van drempelwaarden een goede inschatting te kunnen maken van complexe factoren zoals cumulatie, is besloten om de drempelwaarden indicatief te maken. In februari 2011 is het Besluit m.e.r. op dit onderdeel gewijzigd. Voor kleine projecten onder de drempelwaarden van de D-lijst is sinds 2011 de vormvrije m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Deze hoofdcriteria bestaan uit:

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

Op basis van een aanmeldnotitie wordt in deze gevallen beoordeeld of er mogelijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Op basis van deze notitie neemt het bevoegd gezag een besluit. Uit een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling kan volgen dat er geen belangrijke nadelige effecten op het milieu te verwachten zijn ofwel dat er alsnog een formele m.e.r.-procedure doorlopen moet worden.

De beoordeling van de potentiële effecten op de leefomgeving door de voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het volgende hoofdstuk.

3. VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

3.1 Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van een kaderstellend plan voor een activiteit waarvoor tevens een besluit van het bevoegd gezag over de effecten op het milieu noodzakelijk is. Met de ontwikkeling is sprake van een activiteit zoals benoemd in Bijlage II, categorie D11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' van het Besluit m.e.r. De (indicatieve) drempelwaarde voor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling bedraagt voor deze activiteit het oprichten van minimaal 2000 woningen of ontwikkelingen met een oppervlakte van 100ha of meer. Het aantal nieuwe woningen en de oppervlakte van de ontwikkeling blijven ver onder de drempelwaarden. Er is geen sprake van potentiële nadelige effecten op omliggende Natura 2000-gebieden waarvoor een passende beoordeling noodzakelijk is. Op basis van het provinciaal beleid is er geen sprake van een rechtstreekse MER-plicht.

Tabel 1. Uitsnede Onderdeel D. Bijlage Besluit m.e.r.

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

In het kader van het bestemmingsplan dient een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

3.2 Kenmerken van het project

Op basis van het bestemmingsplan 'IJsselgaarde Ouderkerk aan den IJssel' wordt de realisatie van 31 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Op de locatie is thans een bedrijfsbestemming van kracht. In de uitgangssituatie is ter plaatse een bouwbedrijf gevestigd. In samenhang met de functiewijziging naar een woonbestemming worden de bedrijfsmatige activiteiten feitelijk en planologisch beëindigd.

De beoogde woningen worden gerealiseerd in verschillende prijsklassen en bouwtypen. Er worden 24 tussen/ hoekwoningen, 1 twee-onder-één-kapwoning, 1 drie-onder-één-kapwoning en 2

vrijstaande woningen gerealiseerd. Alle woningen zijn grondgebonden en beschikken over een tuin. Binnen het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om invulling te kunnen geven aan de parkeervraag. Het nieuwe woongebied is gesitueerd rond een gezamenlijk erf met groen, parkeerplaatsen en een speelgelegenheid. Het woongebied wordt omsloten door een watergang met knotwilgen. Vanuit het plangebied is zicht op het achterliggende open agrarische landschap. De nieuwe situatie sluit aan bij het landelijke en dorpse karakter van het gebied met besloten dijklinten en open komgronden.

De ontwikkeling van het plangebied tot woongebied staat op zichzelf en maakt geen onderdeel uit van een grotere ontwikkeling. Er is geen sprake van cumulatie.

De woningen worden gasloos gerealiseerd en voldoen aan de actuele duurzaamheidsvereisten. Voor de bouw van de woningen worden reguliere bouwmaterialen gebruikt zoals steen, hout en staal. In de uitgangssituatie was het bouwbedrijf landschappelijk afgeschermd door middel van een bomenrij. In samenhang met de herontwikkeling van het plangebied wordt de bomenrij vervangen voor nieuwe bomen (knotwilgen). Een deel van de huidige kavelsloten worden gedempt en opnieuw aangelegd aansluitend aan de nieuwe perceelsgrens. Het verlies aan oppervlaktewater wordt hiermee gecompenseerd. In de uitgangssituatie is het hele plangebied verhard. In de nieuwe situatie zullen woningen met een tuin en bestrating worden aangelegd. Er is geen sprake van de toename van verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie.

Bij het gebruik en bouwen van woningen komen geen afvalstoffen vrij die aanleiding geven tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Voorafgaand aan de bouwactiviteiten wordt een ernstige (niet spoedeisende) bodemverontreiniging en (ernstige) verontreiniging met asbest gesaneerd. De milieugevolgen van de beoogde situatie zijn in het kader van de voorbereiding van de planologische procedure onderzocht. De onderzoeksresultaten zijn weergegeven en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. In paragraaf 3.4 van deze aanmeldnotitie is een samenvatting per milieuthema weergegeven.

3.3 Plaats van het project

In de uitgangssituatie is sprake van een bedrijfsperceel binnen een kleinschalig woonlint in gebruik door een bouwbedrijf. De planlocatie ligt (overwegend) binnen het bestaand stedelijk gebied (BSD). Het bestaand stedelijk gebied wordt kleinschalig als gevolg van de ontwikkeling circa 17 meter in oostelijke richting uitgebreid. De bestaande sloot wordt hierbij verlegd in oostelijke richting. Er is geen sprake van een Natura 2000- gebied ter plaatse waar de ontwikkeling invloed op heeft. De planlocatie maakt onderdeel uit van het cultuurhistorisch waardevolle landschapselement IJsseldijk. Nieuwe ontwikkelingen dienen in aard en schaal aan te sluiten bij de identiteit van het omliggende veenweide landschap. In het gebied komen vanuit de historische ontwikkeling grootschalige bedrijfsfuncties op korte afstand van woonfuncties voor. Herontwikkeling van een grootschalige bedrijfslocatie naar een dorpse en groene woonlocatie past binnen de hedendaagse doelstellingen voor het gebied zoals onder meer vastgelegd binnen de Omgevingsvisie Krimpenerwaard.

3.4 Kenmerken van de potentiële effecten

Naar het effect van de ontwikkeling is in het kader van de ruimtelijke procedure (aanvullend) onderzoek uitgevoerd. De onderzoeken zijn reeds beschreven en toegevoegd in de toelichting van het bestemmingsplan 'IJsselgaarde Ouderkerk aan den IJssel'. In samenhang met de aspecten zoals beschreven in paragraaf 3.2 en 3.3 kunnen de potentiële effecten van de ontwikkeling als volgt worden samengevat.

Milieuaspecten	Te verwachten effect
Cultuurhistorie en archeologie	Het plangebied is op basis van de cultuurhistorische atlas Zuid-Holland gelegen binnen de verloopcontouren van de Oude Hollandse waterlinie. De IJsseldijk-Noord is aangemerkt als een lijn met een hoge cultuurhistorische waarde. Het plangebied valt deels binnen de molenbiotoop van de molen 'Windlust' in Kortenoord. Kenmerkende structuurbepalende landschappelijke elementen zijn de IJsseldijk-Noord, de openheid van het veenweidegebied en de doorzichten vanaf de dijk. Binnen het plangebied is geen monumentale bebouwing aanwezig. Er is sprake van het transformeren van een bedrijfslocatie naar een woongebied met grondgebonden woningen met tuin, in een landelijke bouwstijl rond een gedeeld erf. Het woongebied wordt omkaderd met een watergang met knotwilgen. Vanuit het woongebied is zicht op het open weidegebied. Met de dichtheid, schaal en stedenbouwkundige opzet van de ontwikkeling wordt aangesloten op de karakteristiek van de omgeving. De afstand tot de molen bedraagt circa 300 meter. De bouwhoogte van de grondgebonden woningen is relatief beperkt en levert geen belemmeringen op voor de windvang van de molen. Het plangebied is gelegen binnen een gebied waarvoor een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. De omgeving van de planlocatie is in de Archeologienota met bijbehorende archeologische beleidskaart Krimpenerwaard (RAAP 2016) aangemerkt als 'Waarde-Archeologie -3'. Voor bodemversturende werkzaamheden met een oppervlakte vanaf 100m² en een bewerkingsdiepte vanaf 0,3 m-mv is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voorafgaand aan bodemwerkzaamheden dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In de regels van het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3' opgenomen. De uitvoering van archeologisch onderzoek en daarmee de bescherming van archeologische relictten is hiermee geborgd.
Akoestiek (wegverkeerslawaai)	Door De Roever Milieuvadvis is in mei 2022 onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting door wegverkeerslawaai in het kader van de Wet geluidhinder. Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de IJsseldijk- Noord. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) wordt op geen enkel punt binnen het plangebied overschreden. Binnen het plangebied is sprake van een goed

	woon- en leefklimaat wat betreft het milieuaspect geluidhinder. Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De rapportage is toegevoegd in bijlage 2 van de bestemmingsplantoelichting.
Luchtkwaliteit	De ontwikkeling van 31 woningen is kleinschalig en valt ruimschoots binnen de getalsmatige grenswaarden voor woningbouw. Als gevolg van de ontwikkeling zullen de verkeersbewegingen van personenwagens licht toenemen. De bedrijfsmatige verkeersbewegingen zullen als gevolg van de functiewijziging vervallen. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. De ontwikkeling valt binnen de drempelwaarden van de Regeling NIBM. Uit de Monitoringstool van het NSL blijkt dat de luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied binnen de grenswaarden valt.
Bedrijven en milieuzonering	Een woning is een gevoelige functie. Tussen een woning en een milieubelastende activiteit dient op basis van de systematiek van milieuzonering voldoende afstand te bestaan. In de omgeving bevinden zich een aantal milieubelastende activiteiten. Tussen het clubhuis van de ijsbaan aan de IJssellaan 38a en het plangebied bestaat voldoende afstand. De geluidsuitstraling door kleinschalige seizoensgebonden evenementen op de omgeving wordt reeds beperkt op basis van de beleidsregels voor evenementen van de gemeente Krimpenerwaard. Tussen de bedrijfslocaties aan de IJsseldijk-Noord 341, de IJsseldijk-Noord 2-4 en de begraafplaats aan de Lageweg tot het plangebied bestaat voldoende afstand. Een deel van de grond van het voormalige bouwbedrijf is doorverkocht. De bedrijfsbestemming is op dit deel nog van kracht. De nieuwe eigenaar heeft hier vervolgens een loods opgericht. De bedrijfsactiviteiten zijn kleinschalig van aard en schaal (opslag) en worden reeds beperkt door de ligging in een woonlint op korte afstand (circa 2 meter) van een woning. Tussen de woningen in het plangebied en de bedrijfsbestemming van de IJssellaan 30 zal in de nieuwe situatie 2 meter bestaan. De nieuwe woningen vormen geen (verdere) belemmering voor de in de omgeving gevestigde activiteiten. Ter plaatse is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.
Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem	In februari en november 2021 is door Adverbo BV een verkennend en nader bodemonderzoek en een verkennend en nader asbestonderzoek van de bodem uitgevoerd. In mei 2022 is het bodemonderzoek aangevuld met analyses van de bodem onder en achter de loods. In de onderzoeksopzet is uitgegaan van een verdachte locatie op basis van de bedrijfsactiviteiten en een bekende historische (ernstige) bodemverontreiniging. De bodem is matig tot sterk verontreinigd met zware metalen, minerale olie en PCB (>interventiewaarde voor een volume van ca 5520m² met

	een gemiddelde laagdikte van 0,5 meter als gevolg van een verontreinigde ophooglaag op het terrein en circa 2760m³ ter hoogte van een gedempte sloot). Tevens is een asbestverontreiniging aangetroffen ter hoogte van een gesloopte bedrijfsloods binnen de contour van de ophooglaag met een oppervlakte van circa 215 m² met een laagdikte van 0,5m. Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De verontreiniging bevindt zich onder stelconplaten, is mede daardoor immobiel en vormt geen risico voor mens, plant en dier. Er is geen sprake van een spoedeisende sanering. Op basis van het saneringsplan, het saneringsbesluit en de uitgevoerde bodemonderzoeken zal de verontreiniging met minerale olie, zware metalen en PCB worden gesaneerd tot de functieklasse 'wonen'. De asbestconcentratie zal tot onder de interventiewaarde worden teruggebracht. Vrachtbewegingen voor de afvoer van grond vinden plaats via een nieuwe aan te leggen tijdelijke bouwweg van het plangebied naar de IJsseldijk-Noord. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van het saneringsbesluit en het aanleggen en gebruiken van de bouwweg. De bodemonderzoeksrapportages zijn opgenomen in bijlage 7 van de toelichting.
Flora en fauna	Het plangebied ligt op ruime afstand (> 8,5 km) van Natura 2000-gebieden. Het plangebied ligt niet in de directe omgeving van het Natuurnetwerk Nederland. De effecten van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden is in mei 2022 berekend door De Roever Omgevingsadvies. De ontwikkeling leidt niet tot een significante toename van stikstofdepositie op voor stikstofgevoelige gebieden. De rapportage is opgenomen als bijlage 3 van de toelichting. Naar de aanwezigheid van beschermde soorten is in juli 2021 door Florauna Natuuradvies een quickscan uitgevoerd. De quickscan is in maart 2022 door Veldbiologische Werken aangevuld op basis van de voorgenomen kap van de bomensingel, grondwerkzaamheden, aanleg van de tijdelijke bouwweg, sloop van een schuur met kerkuilennestkast en het gedeeltelijk dempen van/ ingrepen aan een watergang. Het verlies aan oppervlaktewater wordt gecompenseerd door de aanleg van een nieuwe kavelsloot. Om het plangebied wordt een nieuwe bomenrij (knotwilgen) aangelegd. Herplant is geborgd op basis van een voorwaardelijke verplichting in de planregels en een landschappelijk inrichtingsplan. Naar de aanwezigheid van de Buizerd, Kerkuil en Rugstreeppad is in juli 2022 op basis van de bevindingen uit de quickscan door Veldbiologische Werken een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van het nader onderzoek kan worden bepaald of er een ontheffing in het

	kader van de Wet Natuurbescherming of de Omgevingsverordening Zuid- Holland vereist is. De onderzoeksrapportages zijn opgenomen in bijlage 4 van de toelichting.
Water	In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal kavelsloten die in de Legger zijn aangemerkt als 'Overig water'. In samenhang met de ontwikkeling van het plangebied wordt de bestaande kavelsloot aan de oostzijde van het plangebied vergraven op 17 meter uit de huidige watergang. Het vergaven van een overige watergang is meldingsplichtig op grond van de Keur. Het te dempen areaal oppervlaktewater wordt gecompenseerd met de aanleg van de nieuwe kavelsloot. In de uitgangssituatie is sprake van een volledig verhard bedrijfsperceel. In de nieuwe situatie wordt een woongebied met grondgebonden woningen met tuin gerealiseerd. Er is geen toename aan verhard oppervlak als gevolg van de ontwikkeling. Voor de aan- en afvoer van grond en bouwmaterialen wordt een tijdelijke bouwweg aangelegd over agrarisch gebied naar de IJsseldijk-Noord. De bouwweg zal bestaan uit doek met gebroken puin en loopt via bestaande dammen. De route wordt geschikt gemaakt voor gebruik door zwaar verkeer (aanpassingen bestaande dammen, aanleg nieuwe dammen met duiker en versterken oevers). De IJsseldijk-Noord betreft een primaire waterkering. Om de bouwweg aan te laten sluiten op de IJsseldijk-Noord is een watervergunning noodzakelijk en een omgevingsvergunning op basis van het aanlegvergunningstelsel uit het geldende bestemmingsplan. De waterparagraaf wordt voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.
Externe veiligheid	Een woning is een gevoelige bestemming. Het plangebied bevindt zich niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR10⁻⁶) van een veiligheidszone voor buisleidingen, inrichtingen of transportassen van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied. De bereikbaarheid voor hulpdiensten en de bluswatercapaciteit worden beoordeeld door de brandweer.
Verkeer en parkeren	Naar de verkeerskundige situatie (verkeersgeneratie en verkeersveiligheid) is in maart 2022 door DTV Consultants onderzoek uitgevoerd. Het plangebied wordt ontsloten via de IJssellaan. Dit is een historisch dijklint met een verouderd profiel. De weg is een smalle erftoegangsweg, zonder wegmarkering, de woningen staan dicht aan de straat, op de rijbaan bevinden zich geparkeerde voertuigen en de weg kent een gedeeld gebruik. In de uitgangssituatie waren aan de IJssellaan 38 woningen en de bedrijfsloods binnen het plangebied gelegen. Er is sprake van een lage verkeersintensiteit en (op basis van

	mondelinge afspraken beperkt) gebruik door vrachtverkeer. Als gevolg van de ontwikkeling zullen de verkeersbewegingen over de IJssellaan op basis van kentallen toenemen tot circa 450 motorvoertuigen per etmaal. Het weggebruik in de nieuwe situatie bestaat uit hoofdzakelijk licht verkeer. In vergelijking met de uitgangssituatie is sprake van een toename van verkeer. Het met de bedrijfsbestemming samenhangende vrachtverkeer zal voor de lange termijn echter verdwijnen. Ook in de nieuwe situatie is sprake van een zeer lage verkeersintensiteit. De onderhoudsstaat van de IJssellaan is gebrekkig. Het wegdek is gescheurd en delen van de weg zijn verzakt. De aanliggende IJsseldijk-Noord maakt onderdeel uit van het dijkversterkingsproject KIIK. Aangezien de IJssellaan via beide zijden aansluit op de IJsseldijk-Noord, beoogt de gemeente renovatie (Vervangen riolering, egaliseren van verzakte delen, vervangen wegdek) in samenhang met het KIIK- project uit te voeren. De huidige staat van de weg in combinatie met de fundering op staalconstructie van een deel van de woningen aan de IJssellaan, maakt intensief gebruik van de weg door vrachtverkeer ongewenst (trillingen, geluid, verkeersveiligheid, schade aan niet-onderheide woningen). Om schade aan woningen door trilling te voorkomen zullen vrachtwagens bij de aanleg en bouwactiviteiten gebruik maken van een tijdelijk aan te leggen bouwweg. Op basis van deze bouwweg wordt het plangebied rechtstreeks aangesloten op de IJsseldijk-Noord. Aanleg en gebruik van de bouwweg wordt geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Voor de beoordeling van de verkeersveiligheid van de IJssellaan zijn de richtlijnen uit het startprogramma 'Duurzaam Veilig verkeer' als uitgangspunt genomen. Er is sprake van relatief beperkte verkeersaantallen, het gebruik door hoofdzakelijk personenwagens, een lage rijnsnelheid, goed zicht op andere weggebruikers en een wat betreft de inrichting als zodanig herkenbare erftoegangsweg. De beoogde situatie op de IJssellaan past binnen de richtlijnen voor Duurzaam veilig. De verkeerskundige beoordeling is toegevoegd in bijlage 8 van de toelichting. Op basis van kengetallen van het CROW bedraagt de parkeervraag als gevolg van de ontwikkeling, met toepassing van aanwezigheidspercentages voor bezoekers maximaal 56 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden 59 fysieke parkeerplaatsen aangelegd. Op basis van de berekende parkeernorm voor parkeerplaatsen op eigen terrein tellen deze voor 57,6 parkeerplaatsen mee op de parkeerbalans. Instandhouding van de parkeerplaatsen op eigen perceel
--	---

	wordt geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels.
Technische infrastructuur	Het leidingentracé van het plangebied zal worden aangesloten via de IJssellaan. Het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijk gemengd stelsel aan de IJssellaan. Circa 25 woningen aan de zuidzijde van de IJssellaan zijn niet onderheid. In de bouwfase zullen voorzorgsmaatregelen worden genomen in de vorm van het uitvoeren van een 0-meting en het plaatsen van een trillingsmeter. Bij de bouw van de woningen wordt zoveel mogelijk uitgegaan van het bestaande maaiveld om zetting te voorkomen. De grondwaterstand wordt tijdens de bouw zo min mogelijk verlaagd. Tijdens de bouw wordt zo veel mogelijk uitgegaan van trillingsarme en geluidsarme technieken. Het terrein wordt niet voorbelast of opgehoogd. Het terrein zal worden geëgaliseerd. Daar waar een overbrugging tot naastgelegen percelen nodig is, wordt zorggedragen voor een technisch goede aansluiting.

4. CONCLUSIE

Met de beoogde ontwikkeling van 31 grondgebonden woningen binnen de bebouwde kom is sprake van een kleinschalig plan zonder grote milieugevolgen.

Er is sprake van een beperkte schaal. Een woonfunctie heeft een beperkte invloed op de omgeving. De woonfunctie is inpasbaar binnen de omgevingskarakteristiek. De activiteiten die mogelijk worden gemaakt op basis van het bestemmingsplan 'IJsselgaarde, Ouderkerk aan den IJssel' zijn gelet op de kenmerken, plaats van het plan en de potentiële effecten niet zodanig dat het opstellen van een milieueffectrapportage noodzakelijk is.