

# IJsselstein

## bestemmingsplan

# Zuidoost





# ijsselstein

## ijsselstein zuidoost

### bestemmingsplan

#### identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.03530000280128890-

projectnummer:

280.12889.00

opdrachtleider:

mw. ir. M.C. Koot

#### planstatus

datum:

15-10-2008

19-03-2009

02-07-2009

status:

ontwerp

(gewijzigd) ontwerp

vastgesteld

© RBOI-Rotterdam bv

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan door de opdrachtgever worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van RBOI-Rotterdam bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



toelichting

---



# Inhoud van de toelichting

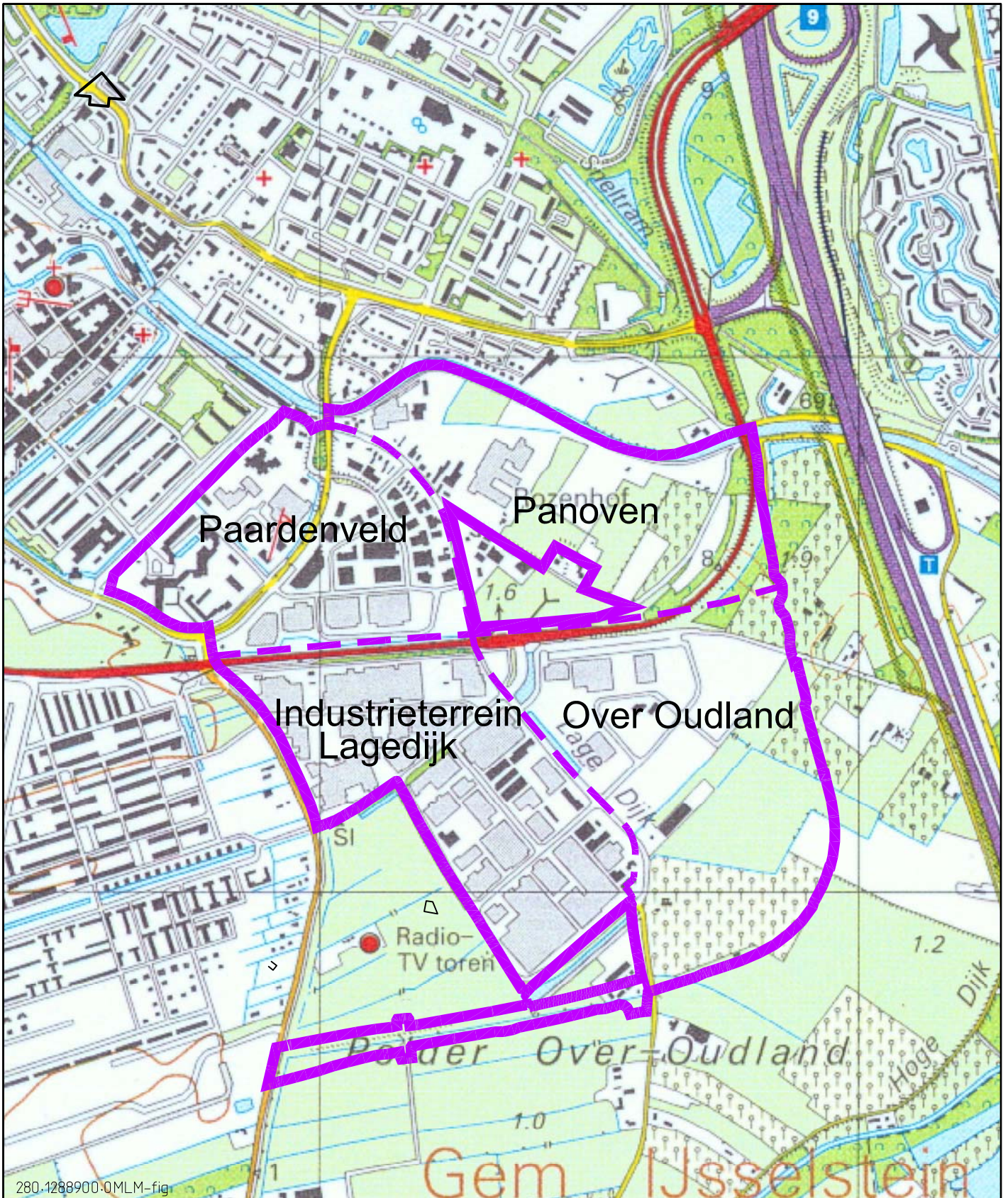
<b>1. Inleiding</b>	blz. 3
1.1. Samenvatting	3
1.2. Aanleiding	3
1.3. Ligging plangebied	4
1.4. Vigerende regeling	4
1.5. Planproces en procedure	4
1.6. Leeswijzer	5
<b>2. Visie op het plangebied</b>	7
2.1. Algemeen	7
2.2. Ruimtelijke visie	7
2.3. Functionele visie	10
2.4. Toekomstige ontwikkelingen	13
<b>3. Juridische planbeschrijving</b>	17
3.1. Planvorm	17
3.2. Bestemmingsregeling	18
3.2.1. Inleidende regels	18
3.2.2. Bestemmingen	18
<b>4. Beleidskader</b>	23
<b>5. Onderzoek</b>	27
5.1. Inleiding	27
5.2. Externe veiligheid	27
5.3. Luchtkwaliteit	29
5.4. Bedrijven en milieuzonering	31
5.5. Horeca	34
5.6. Bodemkwaliteit	35
5.7. Planologisch relevante leidingen	35
5.8. Geluidshinder wegverkeerslawaaï	36
5.9. Archeologie	36
5.10. Ecologie	38
5.11. Water	41
<b>6. Uitvoerbaarheid</b>	45
6.1. Economische uitvoerbaarheid	45
6.2. Handhaving	45
<b>7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	47
7.1. Overleg klankbordgroepen	47
7.2. Inspraak ingevolge inspraakverordening	47
7.3. Overleg ingevolge artikel 10 Bro (oud)	47

## Bijlagen:

1. Verslagen klankbordgroepen.
2. Bedrijveninventarisatie.
3. Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
4. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.
5. Verslag overleg watertoets.
6. Verslag inspraak en overleg.

## Raadsbesluit





-  plangebied
-  deelgebieden

figuur 1  
ligging plangebied



## 1.1. Samenvatting

De gemeente IJsselstein is gestart met de herziening van de bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied. De nieuwe bestemmingsplannen zullen voornamelijk een consoliderend karakter hebben, maar dienen ook ruimte te laten voor planologische ontwikkelingen.

Het tweede plan in deze actualiseringoperatie is het bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost.

Het plangebied bestaat uit de bedrijventerreinen Paardenveld, Lagedijk en Over Oudland en het woongebied Panoven.

Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard. Daarnaast is het bestemmingsplan gebaseerd op het thans geldende gemeentelijk beleid (zoals de nota bouwhoogten, de structuurvisie, het parkeerbeleid, vrijstellingenbeleid, de welstandsnota en de handhavingsnota) en sluit het qua regeling aan op het al geactualiseerde bestemmingsplan Achterveld en omgeving. Met relevant sectoraal beleid (zoals de Nota Ruimte en het provinciaal streekplan) is rekening gehouden. Belangrijkste uitgangspunt voor de bestemmingsregeling vormen de thans aanwezige functies en bebouwing.

Deze zijn vastgelegd, waarbij ruimte is gelaten voor kleine aanpassingen, zoals erfbebouwing bij de woningen en beperkte uitbreiding van de bedrijfsgebouwen en herinrichting van de openbare ruimte. Ook zijn aan-huis-verbonden beroepen mogelijk gemaakt.

Naast het bestemmingsplan is voor de bedrijventerreinen een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan heeft een vertaling gekregen in het bestemmingsplan.

## 1.2. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorzien in een planologisch juridische regeling voor het woongebied Panoven en de bedrijventerreinen Paardenveld, Lagedijk en Over Oudland.

Er zijn verschillende redenen om een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied op te stellen. In de eerste plaats is de gemeente op grond van artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verplicht om haar bestemmingsplannen eens in de tien jaar te actualiseren. Het doel daarvan is dat een samenhangend en op actuele beleidsinzichten, recente wijzigingen in de wetgeving, actueel welstandsbeleid en op gebruikerswensen afgestemd bestand aan bestemmingsplannen ontstaat.

De gemeente IJsselstein is gestart met de herziening van de bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied. Doel van deze actualiserings- en uniformeringslag is het terugbrengen van het grote aantal deels verouderde bestemmingsplannen tot een overzichtelijk geheel van vijf actuele, uniforme, goed hanteerbare en handhaafbare bestemmingsplannen die voor de burger goed leesbaar en (digitaal) toegankelijk zijn. Het tweede plan in deze actualiseringoperatie is dit bestemmingsplan.

### **Doel van het plan**

Dit bestemmingsplan bevat een ruimtelijke visie en regeling voor het woongebied Panoven en de aangrenzende bedrijventerreinen. Deze visie geeft richting aan ontwikkelingen in het plangebied. Er zijn bovendien randvoorwaarden geformuleerd waarbinnen veranderingen kunnen plaatsvinden.

Gegeven het karakter van het plangebied, heeft het bestemmingsplan een consoliderend karakter. De juridische planvorm is afgestemd op de hoofdlijnen van het beleid dat erop gericht is aanwezige functies, bebouwing en kwaliteiten te behouden en plannen voor nieuwe ontwikkelingen te kunnen realiseren. Het beeldkwaliteitsplan voor de bedrijventerreinen heeft een vertaling gekregen in het bestemmingsplan. Bovendien sluit dit bestemmingsplan – in het kader van de uniformering – wat betreft de regeling aan op het reeds geactualiseerde bestemmingsplan Achterveld en omgeving.

Verder wordt aangesloten bij de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2006 en het handboek van de provincie Utrecht.

Concreet zijn de doelen van het bestemmingsplan aan te geven als:

- het bieden van een actuele ruimtelijke en juridische vertaling van bestaand gebruik en bestaande bebouwing;
- een goede beheersregeling voor het bestaande gebruik en de bijbehorende bebouwing;
- uniformering van kaartbeelden en regels voor de gehele gemeente, waardoor de rechtsge-eenheid van burgers en andere belanghebbenden wordt bevorderd;
- digitalisering, raadpleging en uitwisseling van ruimtelijke plannen.

#### **Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (nWro)**

Vanaf 2008 worden overheden, onder meer in het kader van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening, verplicht om hun (ruimtelijke) plannen digitaal beschikbaar en raadpleegbaar aan te bieden. Mede in het licht van die ontwikkeling is dit plan digitaal beschikbaar en raadpleegbaar gemaakt.

### **1.3. Ligging plangebied**

Zoals in paragraaf 1.2 reeds is aangegeven, omvat het plangebied de woonwijk Panoven en de bedrijventerreinen Paardenveld, Lagedijk en Over Oudland. Het plangebied omvat het zuidoostelijke deel van de kern IJsselstein. Op figuur 1 is het plangebied aangegeven.

### **1.4. Vigerende regeling**

Tot het verkrijgen van rechtskracht van het voorliggende plan vigeren de volgende bestemmingsplannen:

<b>plan</b>	<b>vastgesteld</b>	<b>goedgekeurd</b>
uitbreidingsplan Industrierrein Provincialeweg	30-11-1963	20-05-1964
bestemmingsplan Industrierrein Lagedijk	30-11-1972	09-01-1974
bestemmingsplan Industrierrein Lagedijk 1 <sup>e</sup> herziening	28-08-1980	06-10-1981
bestemmingsplan Bedrijventerrein Over Oudland	25-08-1997	03-03-1998
eerste Uitwerkingsplan Over Oudland 1 <sup>e</sup> fase	08-07-1997	29-07-1997
bestemmingsplan Paardenveld	24-04-1980	02-06-1981
bestemmingsplan Panoven C.A.	01-09-1983	05-06-1984
bestemmingsplan Lagedijk Oost	06-07-1995	10-10-1995
paraplubestemmingsplan betreffende prostitutie	30-09-2004	14-12-2004

### **1.5. Planproces en procedure**

In figuur 2 is het planproces schematisch weergegeven.

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is een keuzenota opgesteld. In deze keuzenota zijn de belangrijkste uitgangspunten voor het bestemmingsplan verwoord. Specifiek is ingegaan op de juridische planopzet, de ontwikkelingen in het plangebied en de hoofdlijnen voor de beeldkwaliteit van de bedrijventerreinen. Deze keuzenota is besproken met een vertegenwoordiging van bewoners en bedrijven in het gebied, en heeft met de uitkomsten van dit overleg als input voor het bestemmingsplan gediend. Verslagen van het overleg zijn in bijlage 1 opgenomen.

In de fase van het voorontwerp worden bewoners en belanghebbenden door middel van inspraak in de gelegenheid gesteld om hun mening over het bestemmingsplan te geven. Ook worden zogenoemde overleginstanties (buurgemeenten, belangenorganisaties, nutsbedrijven, provincie en rijksoverheid) aangeschreven en in de gelegenheid gesteld om te reageren op het bestemmingsplan. De gewenste beeldkwaliteit voor het plangebied kan in een bestemmings-

plan slechts tot op zekere hoogte worden gewaarborgd. Daarom wordt parallel hieraan een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Na de inspraak en het overleg worden de inspraak- en overlegreacties in overweging genomen en waar van toepassing wordt het plan hierop aangepast. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan aangeboden aan burgemeester en wethouders en de raadscommissie. Over het ontwerpbestemmingsplan kunnen belanghebbenden wederom hun mening, in de vorm van zienswijzen, richten aan de raad. Na deze fase zal het bestemmingsplan worden vastgesteld door de raad.

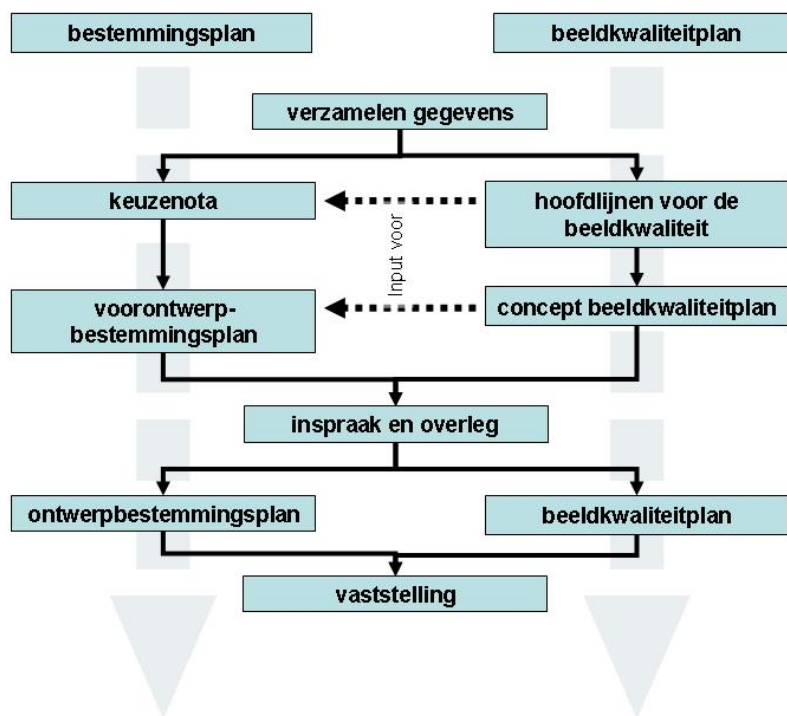
Na bekendmaking van het besluit tot vaststelling ligt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid om in beroep te gaan tegen het besluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij een eventueel beroep volgt uitspraak binnen 12 maanden.

Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, of in het geval dat er beroep is ingesteld en er om een voorlopige voorziening is verzocht, op het moment dat er op het verzoek is besloten.

## **1.6. Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 komt de visie op het plangebied aan de orde, waarin wordt ingegaan op nieuwe ontwikkelingen en de ruimtelijk-functionele samenhang en visie op het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de planvorm en de achtergrond bij de regels die zijn opgenomen voor de verschillende bestemmingen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op het beleidskader. Hoofdstuk 5 behandelt de verschillende onderzoeken op gebied van milieu, ecologie en water. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond en wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de reacties uit het artikel 10 Bro(oud)-overleg.

Figuur 2 Planproces



## 2. Visie op het plangebied

7

### 2.1. Algemeen

In de hierna volgende paragrafen wordt naast het in kaart brengen van de ruimtelijke en functionele situatie ook aandacht besteed aan gewenste ontwikkelingen. Gezamenlijk vormen zij de basis voor de bestemmingsregeling (plankaart en regels).

### 2.2. Ruimtelijke visie

Het plangebied bestaat uit de bedrijventerreinen Paardenveld, Lagedijk, Over Oudland en het woongebied Panoven. De bedrijventerreinen zijn verschillend van aard, schaal en leeftijd, wat ook is af te lezen uit de ruimtelijke uitstraling van deze gebieden.

#### **Algemene structuur van het plangebied**

Belangrijke structuurdragers binnen het plangebied zijn de Hollandsche IJssel, de provinciale weg N210 aan de zuidrand en de Baronieweg. Beide wegen zijn breed opgezette, in het groen gelegen, ontsluitingswegen. Haaks op deze wegen lopen de secundaire structuurdragers zoals de Hogebeezendijk, Lagedijk en de Hogedijk. Deze wegen zijn kleinschaliger van omvang en historisch gegroeid.

Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door de Hollandsche IJssel. Daar aansluitend ligt het woongebied Panoven, dat zich kenmerkt door de afwisseling van oudere lintbebouwing en nieuwere/modernere uitbreidingen richting het oosten. Door de oriëntatie van de nieuwe woonstraten op de Hollandsche IJssel, is deze in het hele woongebied voelbaar. De woonbebouwing is kleinschalig en afwisselend van vorm. In het gebied is een brede variatie aan woningtypen aanwezig van vrijstaand en twee-onder-een-kap via rijtjeswoningen naar appartementen in kleinschalige complexen.

De bedrijventerreinen zijn verschillend van aard, schaal en leeftijd, wat ook is af te lezen uit de ruimtelijke uitstraling van deze gebieden.

*Paardenveld* kan beschouwd worden als overgangsgebied tussen de functies wonen en bedrijven. Het karakter van dit gebied is dan ook gemengd. Op Paardenveld (jaren '80-'90) is bebouwing aanwezig met showrooms met een moderne uitstraling.

De grootte van de gebouwen weerspiegelt de plek waar ze staan. Langs de Panoven bijvoorbeeld staan kleine gebouwen, woningen met kleine bedrijven, terwijl aan de Baronieweg de grote gebouwen staan, middenin het gebied komen deze schalen elkaar tegen. De gebouwen aan de Baronieweg voldoen niet aan het kwaliteitsniveau dat wenselijk is op deze locatie. Met name de oriëntatie van de detailhandel naar de binnenzijde maken de uitstraling naar de buitzijde minimaal.

*Lagedijk* (driehoek Baronieweg/Nijverheidsweg/Hogebeezendijk) is deel van het oudere bedrijventerrein Lagedijk (jaren '60-'70).

De bebouwing op het oudere bedrijventerrein Lagedijk oogt onsamenhangend door de veelvoud van verschijningsvormen. Wel staan er enkele zorgvuldig ontworpen gebouwen.

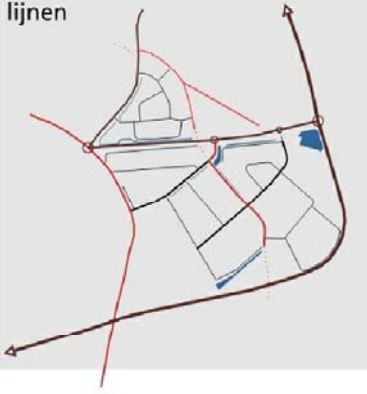
Het gebied tussen Lagedijk-Noord/Energieweg is het andere deel van het terrein *Lagedijk*.

Op dit terrein is de bebouwingsdichtheid het hoogst. Er is weinig ruimte voor uitbreiding en het parkeren is op veel kavels naar de openbare ruimte gedrukt. Bij herontwikkeling of uitbreiding is meer in de hoogte bouwen toegestaan, echter in samenhang hiermee dienen op eigen terrein ook meer parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

*Over Oudland* (tussen Weg der Verenigde Naties/Lagedijk-Noord) is een modern terrein, dat deels nog in ontwikkeling is. Het gebied wordt gekenmerkt door moderne bebouwing in grote volumes.

De groene inrichting op dit terrein is gering.

lijnen



punten en plekken



bron: Beeldkwaliteitplan IJsselstein Zuidoost

figuur 3  
ruimtelijke visie



### **Beeldkwaliteit bedrijventerreinen**

Voor de bedrijventerreinen is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan geeft het streefbeeld voor de terreinen weer en zal als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen worden ingezet. Voor de beeldvorming van de terreinen zijn de hoofdroutes/rand en bepaalde strategische plekken of punten belangrijk. Hier wordt dan ook het zwaarst ingezet op de beeldkwaliteit. Representatieve bebouwing en functies, variatie in bouwhoogte door accenten bij entrees en inrichting van de voorterreinen en het openbaar gebied zijn hierbij van belang.

Voor het gehele gebied zijn tevens algemene richtlijnen voor bebouwing en inrichting opgenomen, zoals een meer uniforme bouwhoogte, bebouwingspercentage en situering van de gebouwen ten opzichte van elkaar.

### **Monumenten en beeldbepalende panden**

De Cultuurhistorische hoofdstructuur van Utrecht en gegevens van de gemeente geven aan dat het plangebied archeologische waarden bevat en cultuurhistorische elementen bevat.

Zowel de Hoge Dijk als de Lagedijk worden als "kade en dijk" zeer hoog gewaardeerd. Panoven 10, 10a en 10b zijn beeldbepalende panden, het tuiblok bij de rotonde Beneluxweg/Baronieweg is een gemeentelijke monument.

### **Verkeer**

#### *Ontsluiting autoverkeer*

IJsselstein gaat met het Gemeentelijke Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) uit van de hieronder beschreven opbouw van het wegennet voor het gemotoriseerd verkeer. De wegencategorisering uit het GVVP is gebaseerd op Duurzaam Veilig, hierbij zijn drie categorieën te onderscheiden.

- *Stroomwegen.* Deze wegen zijn gericht op een zo veilig en betrouwbaar mogelijke afwikkeling met een hoge (gemiddelde) snelheid. Stroomwegen zijn de belangrijkste verbindingen voor het regionale en (inter)nationale verkeer.
- *Gebiedsontsluitingswegen.* Gebiedsontsluitingswegen vormen binnen het verkeersnetwerk de verbindende schakels tussen stroomwegen en erftoegangswegen. Bij de gebiedsontsluitingswegen streeft de gemeente naar een betrouwbare trajectnelheid en een afname van het aantal knelpunten.
- *Erftoegangswegen.* Deze wegen zijn gericht op het toegankelijk maken van aanliggende bestemmingen. Op deze wegen is sprake van menging van het verkeer en moet de snelheid van het autoverkeer laag zijn.

Door consequent de inrichting van deze wegencategorieën toe te passen, zal de verkeersveiligheid toenemen. Bij de opbouw, regelgeving en vormgeving van het netwerk worden deze principes zoveel mogelijk aangehouden, zodat de automobilist snel kan herkennen op wat voor type weg hij zich bevindt.

De rijkswegen A2 en A12 zijn van belang voor de regionale en nationale ontsluiting van IJsselstein. Tot het plangebied behoort de N210, Weg der Verenigde Naties, welke aan de rand van het plangebied is gelegen. Via deze weg wordt het plangebied voor het autoverkeer ontsloten vanaf rijksweg A2 (Amsterdam-Maastricht). De maximumsnelheid op de N210 bedraagt 80 km/h. De Baronieweg wordt gezien als de belangrijkste ontsluitingsas en loopt dwars door het plangebied. De maximumsnelheid op deze weg bedraagt 50 km/h. De aan de westrand gelegen Hogebeiezendijk, de Lagedijk-Noord, de Beneluxweg en de Nijverheidsweg vormen samen de secundaire routes binnen het plangebied met een maximumsnelheid van 50 km/h. Alle overige wegen op de bedrijventerreinen hebben eveneens een maximumsnelheid van 50 km/h. De wegen Panoven, Jaagpad en Parallelweg hebben een maximumsnelheid van 30 km/h en zijn ingericht als erftoegangswegen. De ontsluiting van het gebied voor het autoverkeer is goed.

#### *Ontsluiting langzaam verkeer*

De doelstellingen uit het bestaande fietsbeleidsplan (gemeente IJsselstein 2004) zijn globaal overgenomen in het GVVP. Een van de belangrijkste uitgangspunten van het verkeers- en vervoersbeleid is het stimuleren van het fietsgebruik. Het Fietsbeleidsplan richt zich verder op de ontwikkeling van een netwerk van fietsparkeervoorzieningen bij winkels en publieke voorzieningen, bedrijven en kantoren, scholen en sportvoorzieningen en bij openbaarvervoerhaltes.

Langs het westelijke deel van de N210 bevindt zich een vrijliggend fietspad. Verder vindt het fietsverkeer gemengd met het autoverkeer plaats op alle 50 km/h-wegen binnen het plangebied. Dit is niet conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Een uitzondering hierop vormt Beneluxweg, waar de maximumsnelheid eveneens 50 km/h bedraagt, hier is een deel van de weg voorzien van een vrijliggend fietspad. Het fietsverkeer vindt op de Panoven, de Parallelweg en wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h, gemengd met het autoverkeer plaats, conform de uitgangspunten van het concept Duurzaam Veilig. Het Hooglandse Jaagpad is een recreatief fietspad en sluit aan op de Parallelweg. In het plangebied is er sprake van een goede ontsluiting voor het langzaam verkeer.

#### *Openbaar vervoer*

De provincie streeft naar een compleet buslijnnetwerk. Een van de belangrijkste verbindende buslijnen is de verbinding tussen Schoonhoven, IJsselstein en Utrecht. Het GVVP bevat een actief beleid om het gebruik van het openbaar vervoer te bevorderen. Op dit moment is er een aantal goede verbindingen naar Utrecht, in de vorm van een sneltram en buslijnen. De tram zal in de toekomst minder haltes aan moeten gaan doen en een regelmatigere frequentie krijgen om de naam "sneltram" eer aan te doen.

Binnen het plangebied vormen de Baronieweg, Beneluxweg en de Overwaard de openbaarvervoertroute. De afstand tot een halte bedraagt vanuit het plangebied veelal tussen de 400 en 1.200 m. De ontsluiting per openbaar vervoer kan dan ook matig worden genoemd.

#### *Parkeren*

In het GVVP wordt als beleid voor het parkeren genoemd dat elk gebied, woning of bedrijf moet voorzien in de eigen parkeerbehoefte (indien mogelijk). Het parkeren binnen het plangebied geschiedt op eigen terrein.

### **2.3. Functionele visie**

Het plangebied bestaat uit voornamelijk bedrijventerreinen met in het noorden kleinschalige woongebieden. Paardenveld kan beschouwd worden als overgangsgebied tussen de functies wonen en bedrijven. Het karakter van dit gebied is dan ook gemengd.

#### **Bedrijven**

Op Paardenveld (jaren '80-'90) is grootschalige perifere detailhandel aanwezig met showrooms met een moderne uitstraling.

Over Oudland (1<sup>e</sup> fase uitgegeven, 2<sup>e</sup> fase in ontwikkeling) is een modern terrein. Dit terrein is nu bestemd voor bedrijvigheid tot hoogstens milieucategorie 4. Bedrijven als groothandel en productie vinden hier een plek, maar ook zijn hier dienstverlenende en kantoorachtige bedrijven aanwezig.

Voor het oudere bedrijventerrein Lagedijk (jaren '60-'70), waar veel traditionele bedrijven, bijvoorbeeld in de autobranche of metaalverwerkende industrie, zijn gevestigd, is revitalisering aan de orde. In bijlage 2 is een overzicht van de in het plangebied aanwezige bedrijven opgenomen.

#### *Bedrijfswoningen*

Verspreid over het plangebied komen meerdere bedrijfswoningen voor. Aan de Panoven staan de meeste bedrijfswoningen. Aldaar zijn de bedrijfswoningen verbonden met de bedrijven en vormen zij een functionele en ruimtelijke scheiding tussen het woongebied en het bedrijventerrein. De bedrijfswoningen blijven gehandhaafd in functie en vorm. Er worden geen nieuwe bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. In eerste instantie om bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering te beperken (rekening houdend met planschade) en ten tweede omdat een dergelijke functie afhankelijk van de locatie op het bedrijventerrein (grote) consequenties kan hebben voor de milieuzonering.

Bovendien blijkt in de praktijk de vraag naar bedrijfswoningen niet groot te zijn en vereist de moderne bedrijfsvoering en beveiliging in het algemeen niet meer dat er continu (toezichthoudend) personeel aanwezig is.

In de directe omgeving van de bestaande bedrijfswoningen worden bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Op een grotere afstand worden tevens bedrijven uit een hogere categorie toegestaan. Van categorie 3.1 is bekend dat dit soort bedrijven direct naast bedrijfswoningen toelaatbaar zijn, bij andere plannen is dit door de Raad van State goedgekeurd. Hogere categorieën zijn over het algemeen niet haalbaar zonder de leefkwaliteit aan te tasten.

#### *Overige functies*

Op de bedrijventerreinen wordt in principe geen andere functies toegestaan dan bedrijven en incidenteel perifere detailhandel. Op kleine schaal kunnen andere functies worden toegevoegd, zoals een lunchroom of een faciliteit voor bedrijfssport. Het toestaan van eventuele gevoelige functies (zoals bijvoorbeeld kinderdagverblijven) kan leiden tot wederzijdse beperkingen. Om dit te voorkomen dienen aanvragen voor het vestigen van andere dan de bedrijfsfunctie van geval tot geval beoordeeld te worden. Daarom worden deze functies niet zonder meer in het bestemmingsplan toegelaten.

De reeds aanwezige fitnesscentra zijn door de aanduiding "sport" mogelijk gemaakt binnen de betreffende bestemmingen.

#### **Wonen**

Het woongebied ligt met name in het noordelijke deel van het plangebied. Panoven vormt de grootste woonconcentratie en is in de afgelopen jaren gerealiseerd.

Om de woonfunctie te versterken en een aantrekkelijk woongebied te creëren waar ruimte is voor meerdere activiteiten worden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Dit principe sluit goed aan bij het gemengde karakter van de omgeving.

#### **Groen**

Het beeldbepalende groen bestaat voornamelijk uit laanbeplanting en bermen langs de grotere ontsluitingswegen. Daarnaast hebben de omgeving van zorgcentrum Ewoud en het Nelson Mandelaplein een groene inrichting.

#### **Horeca**

Nabij de afrit van de rijksweg, aan de Lorentzlaan is een drive-in restaurant gelegen. Dit is de enige horecavestiging binnen het plangebied. Uitbreiding van horeca wordt binnen het plangebied in zeer beperkte mate voorgestaan gezien de ligging nabij het centrum van IJsselstein. Het centrum van IJsselstein is toegewezen als concentratie voor horeca. Buiten het centrum wordt horeca sporadisch toegestaan.

#### **Kantoren**

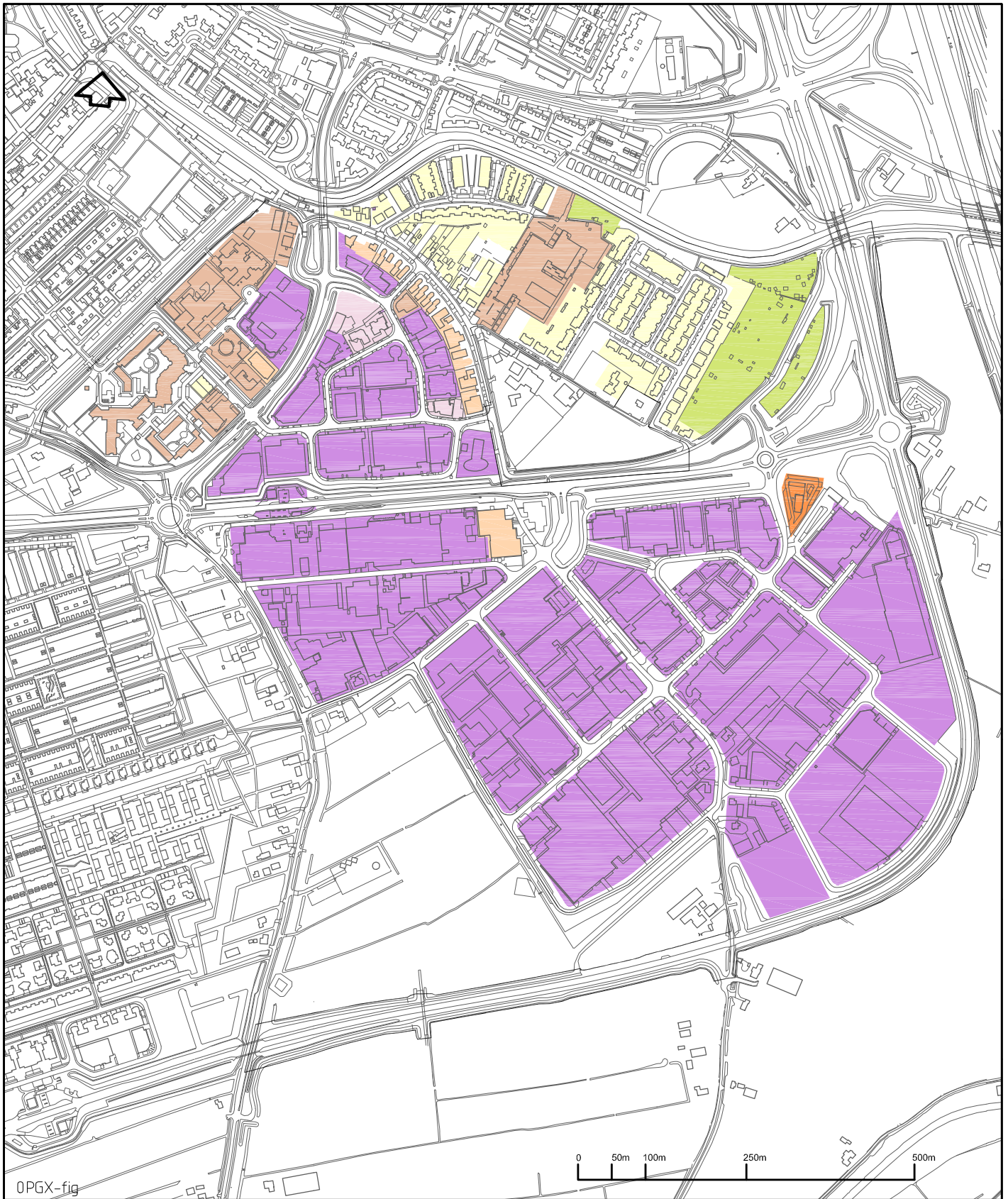
Kantoren binnen het plangebied maken over het algemeen deel uit van de aanwezige bedrijven, en zijn dan ook ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie. Op het bedrijventerrein bevinden zich ook enkele zelfstandige kantoren. Voor kantoren is de bestemming Kantoor opgenomen.

#### **Maatschappelijke voorzieningen**

Bijna alle maatschappelijke functies liggen ten westen van Paardenveld, in het gemengde gebied in het noordwesten van het plangebied. Het gaat hier om onder andere het gasthuis Ewoud, de politie, de brandweer, een uitvaartcentrum, de scouting, een muziekvereniging en een school. Daarnaast ligt ten westen van bedrijventerrein Paardenveld nog het Cals College, een middelbare schoolcomplex.

#### **Recreatie**

Aan de Hollandsche IJssel, nabij de Weg der Verenigde Naties ligt een aantal volkstuintencomplexen. In de toekomst zijn er plannen om op deze locatie de vrijetijdsactiviteiten verder uit te bouwen. Een groene buffer tussen het woongebied en eventueel meer intensieve recreatievoorzieningen blijft gewenst.



- |   |                 |   |           |
|---|-----------------|---|-----------|
|  | bedrijven       |  | wonen     |
|  | gemengd         |  | recreatie |
|  | horeca          |   |           |
|  | kantoren        |   |           |
|  | maatschappelijk |   |           |

figuur 4  
functionele analyse

## 2.4. Toekomstige ontwikkelingen

Met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt alleen rekening gehouden indien deze bestuurlijk zijn vastgelegd en voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Concreet houdt dit voor het bestemmingsplan het volgende in:

- ontwikkelingen waarvan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke haalbaarheid is aangetoond en waarover bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden, worden in het bestemmingsplan opgenomen. In de praktijk zijn dit vaak ontwikkelingen die reeds een eigen procedure (bijvoorbeeld vrijstelling ex artikel 19 WRO) hebben doorlopen;
- ontwikkelingen die nog onvoldoende op ruimtelijke en economische haalbaarheid zijn onderzocht, maar waarvoor – op hoofdlijnen – bestuurlijke instemming aanwezig is, worden in de (niet-juridisch bindende) toelichting beschreven en worden dus niet in de juridische regeling opgenomen. Door deze wel in de toelichting op te nemen wordt openheid van zaken gegeven;
- ontwikkelingen waarvoor wel bestuurlijke instemming is verleend, maar waarvoor de ruimtelijke en economische haalbaarheid nog niet is aangetoond, worden alleen in de toelichting genoemd. In sommige gevallen kan hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden. Deze mogelijkheid zal per geval moeten worden afgewogen;
- ontwikkelingen die niet aan het bovenstaande voldoen en nog in een pril stadium van ideevorming zijn, zullen een eigen planprocedure moeten doorlopen en worden niet opgenomen in het bestemmingsplan.

In het plangebied is een aantal ontwikkelingen aan de orde. Aangezien de ontwikkelingen nog niet concreet genoeg zijn, betreft het ontwikkelingen die alleen in de toelichting worden beschreven. Het gaat om de volgende ontwikkelingen.

### 1. Uitbreiding zorgcentrum Ewoud

Het verzorgingstehuis Ewoud voldoet op dit moment niet meer aan de eisen die de zorgsector stelt. Om die reden wordt het centrum herontwikkeld en uitgebreid. Deze ontwikkeling doorloopt een eigen procedure en is nog dermate abstract dat het niet direct wordt bestemd. De ontwikkeling wordt bovendien gefaseerd gerealiseerd. Zodra er voor een fase vrijstelling is verleend, kan het betreffende project opgenomen worden in het bestemmingsplan.

### 2. Eastpoint, ontwikkelingslocatie voor leisure

Deze locatie is in de structuurvisie opgenomen als "knooppunt tijdsvoorzieningen/horeca". Deze locatie is in potentie een locatie voor leisure-activiteiten. Hierbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld een discotheek, hotel en/of zalencentrum. Het gebied tussen deze locatie en de nieuwe woonbuurt Baronije zal als buffer tussen deze woonwijk en Eastpoint moeten gaan fungeren. De invulling van dit gebied is nog niet bekend. Daarom is het huidige gebruik van dit gebied bestemd.

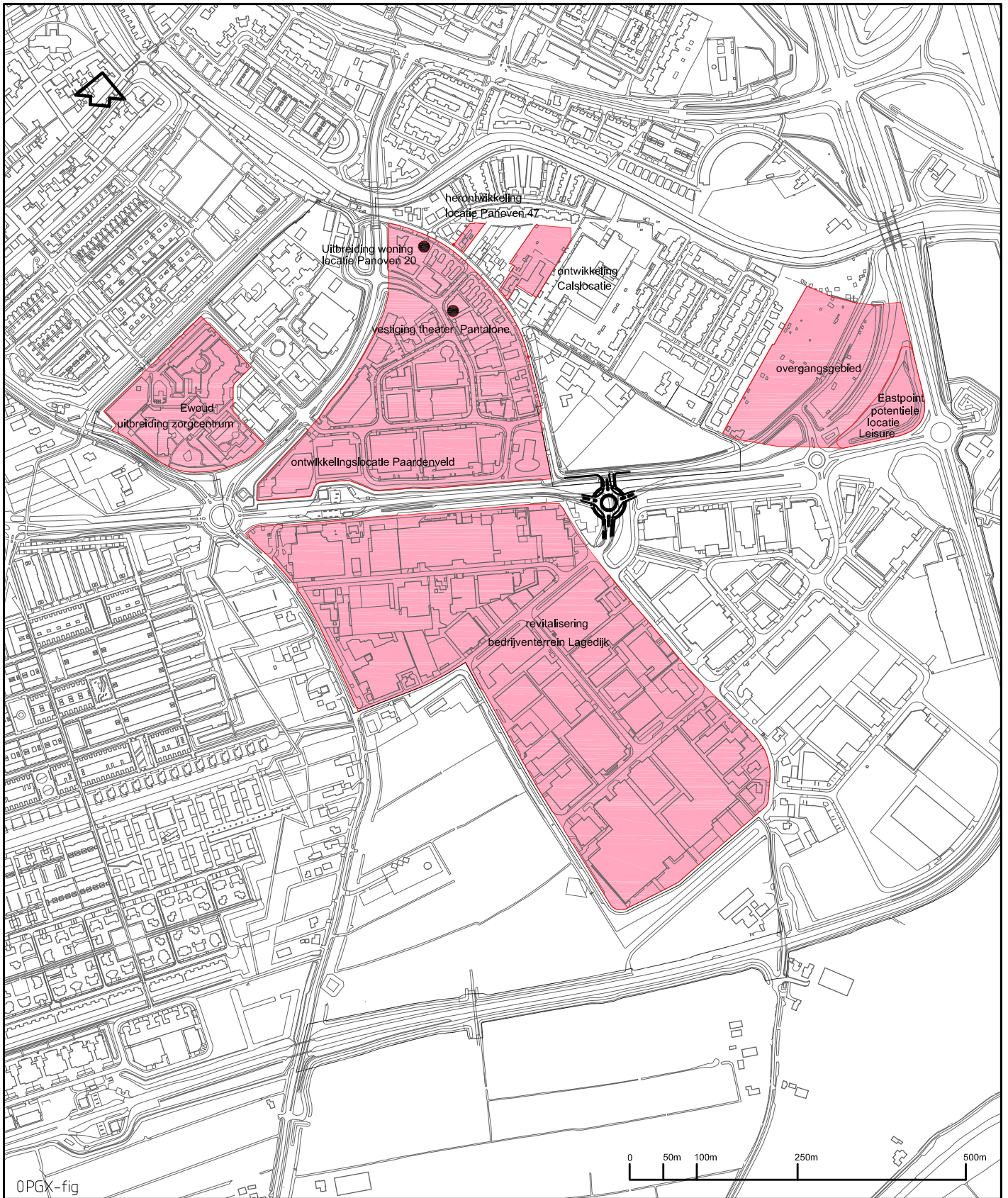
### 3. Revitalisering bedrijventerrein Lagedijk

Momenteel wordt er gewerkt aan een uitvoeringsplan revitalisering voor het bedrijventerrein Lagedijk. Uitgangspunt is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit om zo het vestigingsklimaat voor ondernemers te verbeteren. Het betreft hier met name de inrichting van de openbare ruimte. In de bestemmingsregeling wordt ruimte geboden om flexibel met de inrichting van de openbare ruimte om te gaan. Het uitvoeringsplan wordt in het bestemmingsplan verwerkt, waarmee de beoogde werkzaamheden binnen het bestemmingsplan passen.

### 4. Herontwikkeling locatie Panoven 47

Deze ontwikkeling voorziet in de bouw van twee woningen. Zodra voldaan wordt aan een aantal door de gemeente geformuleerde randvoorwaarden, zoals het overleggen van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing, zal een vrijstellingsprocedure worden opgestart. Zodra er voor deze ontwikkeling vrijstelling is verleend, zal het bouwplan opgenomen worden in het bestemmingsplan.





figuur 5  
 ontwikkelingen



### **5. Ontwikkeling op Paardenveld en de bedrijvenstrook aan de zuidzijde van de Baronieweg**

Het bedrijventerrein Paardenveld zal mogelijk plaats bieden aan perifere en bij uitzondering grootschalige detailhandel. De voorwaarden waaraan een detailhandelsvestiging zal moeten voldoen, zijn beschreven in de Nota Detailhandel. De bedrijvenstrook aan de zuidzijde van de Baronieweg zal mogelijk plaats bieden aan de vestiging van zogenaamde ABC-branches.

### **6. Vestiging theater Pantalone**

Deze ontwikkeling voorziet in de omzetting van een bedrijfsgebouw aan de Linneausweg 5 tot verenigingsgebouw met repetitie- en theaterfaciliteiten. Voor de vestiging hiervan is inmiddels een vrijstellingprocedure doorlopen. Aan het theater Pantalone is een bouwvergunning en vrijstelling verleend. Voor deze ontwikkeling nemen wij de bestemming Maatschappelijk op.

### **7. Ontwikkeling Hogedijk/Baronieweg/Panoven/Parallelweg**

Het onbebouwd terrein ten noorden van de Baronieweg, ter hoogte van de Panoven, zal tot ontwikkeling worden gebracht. Hierbij wordt gedacht aan een aantal bedrijfspercelen, mogelijk gecombineerd met een supermarkt en woningbouw. Op dit moment is de ontwikkeling onvoldoende concreet om op te nemen in het ontwerpplan. Derhalve wordt deze ontwikkeling inclusief de ontwikkeling ten oosten van perceel Hogedijk 15/17 geschrapt uit het ontwerpplan.

### **8. Herontwikkeling locatie Panoven 87**

Een ontwikkelaar heeft het verzoek ingediend om 15 woningen te bouwen achter perceel Panoven 87 ten westen van het Cals college. Het college van burgemeester en wethouders heeft aangegeven te willen meewerken aan deze nieuwbouw, mits er onder andere een ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd en de nodige onderzoeken worden verricht. Tevens zullen er afspraken gemaakt moeten worden over de inrichting van de openbare ruimte. Zodra er voor dit bouwplan een vrijstelling en bouwvergunning is verleend, zal de plankaart dienovereenkomstig aangepast worden.

Naast de bovengenoemde ontwikkelingen, worden in het plangebied de bouwblokken voor niet-woonfuncties met uitzondering van horeca vergroot. Daarnaast wordt een algemene regeling getroffen voor de maximale bouwhoogten per gebied. Deze regeling is afgestemd op het beeldkwaliteitplan.



## 3. Juridische planbeschrijving

17

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de gekozen planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze uiteindelijk is vormgegeven.

In het kader van de uniformering van de bestemmingsplannen is voor het bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost qua opzet een regeling aangesloten op het reeds geactualiseerde bestemmingsplan Achterveld en omgeving.

### 3.1. Planvorm

Het bestemmingsplan heeft in belangrijke mate een consoliderend karakter. Dat betekent dat de bestaande situatie, zoals deze bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is vastgelegd. Overigens houdt dat niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor deze delen van het plangebied voor de aankomende tien jaar wordt bevroren en dat er geen (kleinschalige) ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen meer mogelijk zijn. Ontwikkelingen als uitbreidingen van bestaande bebouwing, het bouwen van aan- en bijgebouwen, het mogelijk maken van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, (her)inrichtingen van de openbare ruimte en dergelijke, zijn binnen dit bestemmingsplan gewoon mogelijk.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, namelijk:

- de plankaart, met zoveel mogelijk relevante informatie wat betreft de (dubbel)bestemmingen, aanduidingen, afmetingen en verklaringen van de betreffende gronden;
- de regels, hierin wordt per bestemming een zo eenduidig mogelijke omschrijving van het gebruik en bouwmogelijkheden van de betreffende bestemming gegeven;
- de toelichting, hierin worden de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, als mede een interpretatie en uitleg van de gebruikte bestemmingen.

De plankaart met de bijbehorende regels vormen de enige juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan.

Op de plankaart zijn alle functies apart bestemd, waardoor het voor eenieder mogelijk is om met behulp van het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de percelen binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels vindt men de doeleindenomschrijving, de bouwregels en de eventuele gebruiksbepalingen.

#### **Bestemmingsvlak en bouwvlak**

Elke bestemming bestaat doorgaans uit twee facetten: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de plankaart is aangeven waarvoor de mogelijkheden om te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de plankaart voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. Soms komt het voor dat het bestemmingsvlak en het bouwvlak met elkaar samenvallen. Op de plankaart is dan uitsluitend een bouwvlak te zien (het bestemmingsvlak ligt hieronder).

#### **Aanduidingen**

De aanduidingen van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of de bouwmogelijkheden zijn door middel van aanduidingen opgenomen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, dan staan de aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak. Voor de leesbaarheid of omdat het bestemmingsvlak en het bouwvlak met elkaar samenvallen is soms gekozen om de aanduidingen in het bouwvlak te plaatsen.

#### **Voor- en achterkantenbenadering**

Het nieuwe bestemmingsplan bevat een duidelijke regeling die aansluit op het bouwbesluit en die aan de achter- en zijkant van de woning voldoende ruimte geeft voor eigen ideeën van burgers. Om het straatbeeld intact te houden en daarmee de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, zijn voor de voorzijde van de percelen en gebouwen restricties opgenomen.

## 3.2. Bestemmingsregeling

### 3.2.1. Inleidende regels

De inleidende regels bevatten de begrippen en de wijze van meten. Artikel 1 geeft een toelichting op begrippen die in het normale spraakgebruik niet voorkomen en dus zonder uitleg voor interpretatie vatbaar zijn. Het artikel "wijze van meten" beschrijft hoe de maatvoeringen zoals deze in de regels voorkomen gemeten moeten worden.

### 3.2.2. Bestemmingen

#### Bedrijf

In bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen, zoals het grootste deel van het bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost, vormt de milieuzonering een belangrijk onderwerp. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Zie voor een toelichting op de toegepaste milieuzonering bijlage 3 en paragraaf 5.4.

#### *Specifieke gebruiksregels*

Bepaalde bedrijven of activiteiten zijn vanwege hun mogelijke milieueffecten uitgesloten via een specifieke gebruiksregel. Het betreft onder meer Bevi-inrichtingen en de grootschalige opslag van consumentenvuurwerk. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen deze activiteiten of inrichting alsnog worden toegelaten.

Via de specifieke gebruiksregels is ook het maximaal kantoorvloeroppervlak beperkt. Het is niet toegestaan meer dan 50% van het brutovloeroppervlak te gebruiken als kantoorruimte. Een kantoorvloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> is in geen geval toegestaan. Het college kan ontheffing verlenen van deze bepaling.

#### *Bedrijfswoningen*

Daar waar bedrijfswoningen aanwezig zijn, is de aanduiding "bedrijfswoning" op de kaart ingetekend. Per aanduiding is ten hoogste één bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen toegestaan. De totale inhoud mag ten hoogste 400 m<sup>3</sup> bedragen.

#### *Perifere detailhandel*

Binnen de bedrijfsbestemming is perifere detailhandel mogelijk via een ontheffingsbevoegdheid. Grootschalige detailhandel wordt hierin eveneens gezien als perifere detailhandel. Omdat grootschalige detailhandel verschilt van kleinschalige detailhandel, gaat de voorkeur er naar uit deze vorm van detailhandel primair op bedrijventerreinen plaats te laten vinden. Op grond van de Nota Detailhandel (vastgesteld 5 december 2007) van de gemeente, is grootschalige detailhandel mogelijk langs de Baronieweg en op het bedrijventerrein Paardenveld. In de Nota Detailhandel wordt een onderscheid gemaakt in perifere- en grootschalige detailhandel, dit onderscheid wordt echter niet gemaakt in het bestemmingsplan; beide categorieën vallen onder de ontheffingsbevoegdheid.

#### *Parkeren*

Voor het parkeren geldt dat dit op eigen terrein, ook aan de voorzijde, is toegestaan.

#### *Sport- en horecavoorzieningen*

Voor het mogelijk maken van sport- en horecavoorzieningen, zoals fitnesscentra en lunchrooms is een ontheffingsbevoegdheid voor het college opgenomen in de regeling.

#### *Onbebouwde gronden*

Op de gronden buiten het bouwvlak, zijn slechts bouwwerken, geen gebouwen toegestaan. Daarnaast is, ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit, opslag van goederen aan een stapelhoogte gebonden van ten hoogste 4 m.

Overigens is opslag uitsluitend toegestaan op de gronden die achter de voorgevel van de bedrijfsbebouwing zijn gelegen. Tevens is bepaald dat de hoogte van de opgeslagen goederen niet meer dan 4 m mag bedragen.

### **Gemengd**

Het gebied langs de Panoven is een gebied waar functiemenging wordt nagestreefd, om zo de levendigheid te vergroten. Om deze reden is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging toegepast. Zie voor een toelichting op de toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" bijlage 3 en paragraaf 5.4.

Binnen de bestemming Gemengd zijn de functies bedrijven, dienstverlening en kantoren toegestaan.

#### *Bedrijfswoningen*

Daar waar binnen de bestemming Gemengd bedrijfswoningen zijn toegestaan, is de aanduiding "bedrijfswoning" op de kaart ingetekend. Per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen toegestaan. De totale inhoud mag ten hoogste 400 m<sup>3</sup> bedragen.

Bij de aanduiding "bedrijfswoning1" is *uitsluitend* een bedrijfswoning toegestaan. Het betreft hier de bedrijfswoningen aan de Panoven. Deze bedrijfswoningen zijn zo gebouwd dat zij een natuurlijke overgang vormen van woonstraat naar de bedrijfscomplexen achter de bedrijfswoningen. In dit kader is het ruimtelijk niet wenselijk andere functies toe te staan.

### **Groen**

De bestemming Groen is opgenomen voor het beeldbepalende groen binnen het plangebied. De hoofdgroenstructuur wordt hiermee bestemd. Ondergeschiedte groenstrookjes worden veelal onder de bestemming Verkeer gebracht. Deze keuze biedt de mogelijkheid gedurende de planperiode van tien jaar snippergroen te gebruiken voor verkeer en parkeren om hiermee mogelijke knelpunten in de openbare ruimte op te lossen. Snippergroen dat door de gemeente is verkocht aan particulieren, krijgt in het bestemmingsplan een nieuwe bestemming.

Opgemerkt moet worden dat binnen de bestemming Groen ook wegen, paden en parkeerplaatsen mogen worden aangelegd, maar niet in die mate dat de gehele bestemming Groen daarmee tenietgedaan wordt. Het toestaan, in ondergeschikte mate, van wegen, paden en parkeerplaatsen, maakt het mogelijk zonder planwijziging of ontheffing knelpunten op te lossen. Deze grote mate van flexibiliteit is mede ingegeven door het feit dat veel van deze gronden in eigendom zijn van de gemeente en dat vanuit deze eigendomspositie voldoende sturing gegeven kan worden aan ruimtelijke kwaliteit en de inrichting van het openbare gebied. Een aanvullende regeling in een bestemmingsplan wordt dan ook in veel gevallen als last ervaren.

### **Horeca**

De enige aanwezige horeca in het plangebied bestaat uit het drive-in restaurant aan de Lorentzlaan. Deze valt in categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten en is als zodanig bestemd.

### **Kantoor**

In het plangebied komen verschillende zelfstandige kantoren voor. Deze zijn zoveel mogelijk overeenkomstig de feitelijke situatie opgenomen op de plankaart.

De bestemming Kantoor beperkt zich op de plankaart niet alleen tot de daadwerkelijke bouwwerken; parkeervoorzieningen en overige voorzieningen kunnen in deze bestemming worden opgenomen.

### **Maatschappelijk**

Aan gronden met daarop instellingen op het gebied van onderwijs, zorg en welzijn, uitvaart en verenigingsleven is de bestemming Maatschappelijk toegekend. In beginsel is bij het toekennen van het bouwvlak het huidige oppervlak van de bebouwing als uitgangspunt genomen. Daarbij wordt een beperkte ruimte gegeven voor uitbreiding om te kunnen inspelen op ontwikkelingen. Daar waar het gaat om specifieke voorzieningen, zoals een politie, brandweer en een uitvaartcentrum, is een aanduiding opgenomen. Deze functies zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "politie" en de aanduiding "brandweer" toegestaan.

### **Recreatie**

Binnen het plangebied komt een aantal volkstuinencomplexen voor, die als zodanig zijn aangeduid. Hierbij is uitgegaan van de vigerende regeling. Per volkstuin is een gebouw van beperkte omvang toegestaan. Dit gebouw mag worden gebruikt als berging en schuilgelegenheid.

### **Tuin**

De tuinbestemming is gelegd op de bij een woning behorende gronden waarop in principe geen bebouwing is toegestaan, tenzij er ontheffing wordt verleend voor het realiseren van een erker. Het betreffen de gronden gelegen aan de voorzijde van de woning en – bij hoeksituaties – ook delen van het zijerf.

#### *Erker*

De breedte van de erker mag niet meer bedragen dan 2/3 van de woning. Daarnaast mag de erker niet dieper zijn dan 1,5 m. De diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden moet minimaal 2 m bedragen.

#### *Parkeren*

Veel woningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein. Om parkeeroverlast in de woongebieden te voorkomen, is het gewenst dat deze functie en het gebruik van deze parkeerplaats niet wordt belemmerd, ook niet door de eigenaar van het betreffende perceel. Mede daarom is het bouwen van erkers en aan- en bijgebouwen in de tuin niet bij recht toegestaan, maar alleen middels een ontheffingsbevoegdheid. De parkeerplaats moet vrij toegankelijk blijven, wil deze nog effectief als zodanig gebruikt kunnen worden. Door binnen de ontheffingsbevoegdheid als randvoorwaarde op te nemen dat parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogen komen te vervallen, is het open houden van parkeergelegenheid deels gegarandeerd.

### **Verkeer**

De bestemming Verkeer wordt opgenomen voor wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het verkeer. Een differentiatie naar 30 km en 50 km/h-wegen wordt niet gemaakt, omdat deze in functioneel en ruimtelijk opzicht weinig verschillen. De bestemming Verkeer wordt ook opgenomen voor parkeervoorzieningen en ondergeschikte groen- en speelvoorzieningen. Door deze voorzieningen op te nemen binnen de bestemming Verkeer is het mogelijk de openbare ruimte flexibel te beheren.

### **Water**

Waterpartijen, structuurbepalende watergangen en locaties die van belang zijn voor de waterberging zijn bestemd voor Water. Binnen de bestemming Water zijn watergerelateerde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, keermuren, duikers, etc. toegestaan.

### **Wonen**

De woonfunctie is, naast de bedrijfsfunctie, een belangrijke functie in het plangebied. Met als doel enerzijds het woongenot voor bewoners te waarborgen en anderzijds de ruimtelijke kwaliteit te bewaren en te versterken is er een regeling geformuleerd.

Binnen de bestemming Wonen wordt er onderscheid gemaakt in vier woningcategorieën, namelijk: vrijstaande woningen, dubbele woningen/twee onder-een-kap-, rijwoningen en gestapelde woningen. Het toevoegen van woningen is niet toegestaan. Daarnaast zal het bouwvlak zoveel mogelijk overeenkomstig de oorspronkelijke hoofdmassa worden ingetekend.

Met ingang van 2003 is het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in werking getreden. Hierin is gekozen voor een zogenaamde "voor- en achterkantbenadering". Deze benadering komt erop neer dat met het oog op stedenbouw en welstand verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant. Dit heeft als resultaat dat voor het bouwen aan de achterkant in principe geen bouwvergunningsvereiste geldt voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports, dakkapellen en erfafscheidingen (mits ze aan bepaalde afmetingen voldoen), tenzij deze binnen 1 m van het erf van de burens, de weg of het openbaar groen worden gerealiseerd. Ook op een zijerf dat niet grenst aan een weg of openbaar groen kunnen dergelijke bouwwerken vergunningvrij worden opgericht, indien een afstand van minimaal 1 m tot de voorgevellijn en het erf van de burens in acht wordt genomen.

#### *Erfbebouwing*

Op de gronden buiten het bouwvlak wordt de mogelijkheid geboden om de gronden achter en deels naast het hoofdgebouw c.q. de woning te gebruiken voor uitbreiding van het hoofdgebouw of voor de bouw van vrijstaande bijgebouwen. Het gezamenlijk oppervlak aan aan- en uit-



bouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 50% van het oppervlak van het achter- en zijerf bedragen met een maximum van 30 m<sup>2</sup>. Op deze manier worden er voldoende erfbebouwingsmogelijkheden geboden, terwijl de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. De genoemde 30 m<sup>2</sup> mag worden vermeerderd tot 50 m<sup>2</sup> indien het bouwwerk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt en dergelijk gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg. Voor het bouwen van zwembaden is het mogelijk om af te wijken van deze oppervlaktematen.

De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen. De goothoogte voor aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw +0,25 m bedragen. Hiermee wordt aangesloten bij het vergunningsvrije bouwen.

De bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw min 2 m bedragen, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 4,5 m. Door op deze wijze de maximale bouwhoogte te bepalen, wordt bereikt dat deze bouwwerken, aangebouwd of vrijstaand, te allen tijde ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw en ontstaat er een relatie, in de toegepaste bouwhoogte, tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen.

Op 30 september 2008 is een interne beleidsregel vastgesteld voor het toestaan van zwembaden in het stedelijk gebied van IJsselstein. Dit vanwege de toegenomen vraag naar de aanleg van zwembaden bij particulieren. De plaatsing van een zwembad heeft uit ruimtelijk oogpunt weinig tot geen effecten op de omgeving. Ook stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder een zwembad, te realiseren met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>. Zaken als overlast, privacy, afschermdende beplantingen en afscheidingen zijn zaken die vanuit planologisch oogpunt ondergeschikt zijn en geen onderdeel uitmaken van de belangenafweging die ten grondslag ligt aan de vaststelling van een bestemmingsplan.

#### *Dakopbouw op garages*

Binnen het plangebied is het, met ontheffing, toegestaan een dakopbouw boven op bestaande garage te realiseren. Hiervoor zijn in het verleden al randvoorwaarden opgesteld (gemeentelijk beleid d.d. 21 maart 2002). Deze randvoorwaarden zijn vertaald naar de regels. Dit komt neer op een ontheffing van de maximaal toegestane bouwhoogte voor aan- en bijgebouwen.

#### *Beroepen-aan-huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Om de woonfunctie te versterken en een aantrekkelijk woongebied te creëren waar ruimte is voor meerdere activiteiten wordt een toename van de menging met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voorgestaan. Het uitgangspunt is dat zogenaamde vrije beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer geldt, zonder meer vanuit de woning kunnen worden uitgeoefend, mits de woonfunctie gehandhaafd blijft. Er wordt van uitgegaan dat de woonfunctie gehandhaafd blijft bij een gebruik van ten hoogste 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup>. De regeling geldt voor zowel hoofd- als bijgebouwen.

#### **Archeologische waarden**

Het plangebied is gelegen in een gebied met een redelijke tot grote kans op archeologische sporen. Ook zijn archeologische monumenten binnen het plangebied aanwezig. Om deze waarden te waarborgen, is een bestemming Waarden-Archeologische waarden opgenomen. Deze bestemming fungeert als dubbelbestemming. Bouwwerken op gronden met deze met andere bestemmingen samenvallende bestemming kunnen weliswaar worden gerealiseerd, maar dan met inachtneming van de in de regels opgenomen voorwaarden. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen gebieden met een lage, middel of hoge verwachtingswaarde en AMK-terreinen. Is er blijkens onderzoek geen sprake van archeologische waarden, dan kunnen de werken en bouwwerken via de flexibiliteitsregelingen worden gerealiseerd.

In het kader van de bescherming van de archeologische waarden is voor een aantal werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

#### **Waterstaat**

Deze gronden hebben een waterkerende functie. De in dit plan opgenomen bepalingen beschermen deze waterkerende functie.

**Overige regels**

Een aantal zaken is algemeen van aard of heeft niet zozeer betrekking op een specifieke bestemming uit hoofdstuk 2 van de regels. Die zijn geregeld in hoofdstuk 3 Algemene regels. Het hoofdstuk bevat algemene regels voor overschrijding van bouwgrenzen en algemene onthefings- en wijzigingsregels en een regel over de werking van wettelijke regelingen.

Tot slot zijn in hoofdstuk 4 de regels ondergebracht met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

### Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader waarbinnen dit bestemmingsplan is opgesteld, beschreven. Het vormt samen met de ruimtelijke- en functionele analyse de basis voor de bestemmingsregeling.

### Rijksbeleid

#### *Nota Ruimte (2006)*

In deze nota zijn vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Meer specifiek voor bedrijventerreinen binnen steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Het Rijk wil verstedelijking zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken waar IJsselstein deel van uitmaakt. De beschikbaarheid van voldoende bedrijventerreinen van de juiste kwaliteit is essentieel voor het stedelijk vestigingsklimaat en de kracht van de steden. Het rijk stimuleert de ontwikkeling van nieuwe terreinen en de modernisering van verouderde terreinen. Revitalisering van bedrijventerreinen leidt niet alleen tot een hogere productiviteit en een efficiënter ruimtegebruik, maar kan ook de leefbaarheid vergroten. De nationale opgave voor herstructurering is ruim 21.000 ha (ruim 20% van het huidige areaal). Het Rijk richt zijn financiële ondersteuning voor herstructurering met name op de grote(re) steden. Hierbij wordt aangesloten op het grotestedenbeleid (GSB) en de bijbehorende selectie van steden (G30). IJsselstein behoort niet tot de G30 maar kan natuurlijk wel bijdragen aan de verwezenlijking van de doelstelling van de Nota Ruimte.

Het Rijk zal een Actieplan Bedrijventerreinen uitbrengen. In dit plan wordt ingegaan op de kenmerken van nieuw ondersteunend (financieel) instrumentarium voor bedrijventerreinen en op regionale beleidsontwikkeling door provincies, in overleg met samenwerkende gemeenten, voor nieuwe en te herstructureren bedrijventerreinen. Herstructurering van bedrijventerreinen vormt binnen het Actieplan Bedrijventerreinen een van de speerpunten van beleid.

### Conclusie

Het rijksbeleid, zoals verwoord in de Nota Ruimte, zet in op intensivering en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. De voorgenomen herstructurering van de verouderde bedrijventerreinen in het plangebied past volledig in het rijksbeleid.

### Provinciaal beleid

#### *Streekplan 2004*

Het provinciaal beleidskader op het gebied van de ruimtelijke ordening is het uit december 2004 daterende streekplan Utrecht. Hierin beschrijft de provincie de actuele en potentiële bedreigingen op de kernkwaliteiten van de provincie door de toenemende ruimteclaims (mobiliteit, woningbouw, bedrijventerreinen etc.). Zo neemt hier en daar de diversiteit in landschappen en het contrast tussen stad en land af. Ook achteruitgang in het leefmilieu is voelbaar in met name de sterk verstedelijkte gebieden. Vooral de druk op ruimte voor werken is groot.

De provincie zoekt de oplossing in het versterken van haar kernkwaliteiten. Evenwicht tussen (leef)kwaliteit en de druk op ruimte is leidend en er is dan ook gekozen voor een beheerste groei. Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt als het om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gaat, waarbij gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden met name gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht (waartoe IJsselstein behoort) en Eemland.

Verder is voor het plangebied van belang dat het aan de Hollandse IJssel grenst en dat deze watergang in het streekplan is aangemerkt als ecologische verbindingszone. Het bestemmingsplan is vooral beheersgericht en maakt geen ontwikkelingen mogelijk langs deze verbindingszone. De ecologische functie die aan deze watergang is toegekend, wordt dan ook niet verstoord.

*Provinciale Visie Detailhandel (2003)*

In de Provinciale Visie Detailhandel (januari 2003) zijn beleidsuitgangspunten voor de verschillende winkelgebiedstypen beschreven. Gezien de ligging van het plangebied en het mogelijk toestaan van grootschalige detailhandel is alleen het uitgangspunt van detailhandel op perifere locaties relevant om te vermelden.

Op perifere locaties wordt alleen grootschalige detailhandel toegestaan die vanwege de specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden. Het gaat om detailhandel in explosie- en brandgevaarlijke stoffen en winkelformules die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (zoals auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichting, waaronder meubels). Daarnaast zijn op perifere locaties onder voorwaarden thematische ontwikkelingen toegestaan, als hiervoor grenzend aan de bestaande centra geen geschikte locatie voorhanden is en als het thema specifiek aan een perifere locatie is gebonden.

*Conclusie*

Zorgvuldig ruimtegebruik is binnen het streekplan van de provincie Utrecht het uitgangspunt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen en het verbeteren van de (leef)kwaliteit staat hierbij centraal. De herstructurering binnen het plangebied past binnen dit kader. Grootschalige detailhandel wordt toegestaan op perifere locaties, mits het om detailhandel gaat die ruimtelijk moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden.

**Regionaal beleid***Regionaal Structuurplan 2005-2015*

Samen met negen andere deelgemeenten is IJsselstein een van de participanten binnen de Bestuursregio Utrecht (BRU). Op 21 december 2005 is het Regionaal Structuurplan (RSP) 2005-2015 door het algemeen bestuur van de BRU vastgesteld. In dit structuurplan heeft de BRU haar ambities en doelstellingen geformuleerd. In het kort komt dit neer op:

- invulling geven aan de positie van de regio in de Randstad uitgaande van haar unieke kwaliteiten;
- streven naar een evenwichtige ontwikkeling van de regio Utrecht;
- verbeteren van de kwaliteit van woon- en leefklimaat;
- versterken van de regionaal-economische structuur met inachtneming van het begrip "beheerste dynamiek";
- een bereikbare en leefbare regio voor iedereen;
- veiligstellen en tijdig ontwikkelen van landschappelijke en ecologische kwaliteiten;
- water hanteren als ordenend principe;
- de cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied zullen worden benut voor de versterking van de identiteit en kwaliteit van de leefomgeving.

Deze doelstellingen wil de regio onder andere bereiken door herstructurering en transformatie van huidige woonmilieus in evenwichtige en op vraag afgestemde woningbouw. Daarnaast wil de regio passende bedrijfsruimte bieden en bovenstedelijke voorzieningen en bedrijfsfuncties kunnen faciliteren.

*Regionale Economische Ontwikkeling Strategie (REOS)*

Het concept REOS heeft in de periode van 17 maart tot en met 28 april 2008 ter inzage gelegen. Het Algemeen Bestuur van het BRU heeft het REOS vervolgens in de vergadering van 25 juni 2008 vastgesteld. Het REOS draagt bij aan regionale samenwerking en profilering op het gebied van economische ontwikkeling. De regio richt een regionaal platform werklocaties op waarin onder andere ontwikkelingen op het gebied van kantorenlocaties, herstructureringen en regionaal vestigingsbeleid voor grootschalige voorzieningen worden afgestemd.

*Conclusie*

Belangrijke uitgangspunten voor het plangebied die zijn opgenomen in het Regionaal Structuurplan Utrecht zijn het verbeteren van de kwaliteit van woon- en leefklimaat en het versterken van de regionaal-economische structuur. Deze uitgangspunten sluiten aan op het nationaal en provinciaal beleid.

### **Gemeentelijk beleid**

#### *Structuurvisie IJsselstein "kwaliteit met karakter" (2003)*

De gemeenteraad heeft op 3 juli 2003 de Structuurvisie IJsselstein "kwaliteit met karakter" vastgesteld. De visie is gericht op het versterken van kwaliteit en karakter door te streven naar zorgvuldig ruimtegebruik en duurzame ruimtelijke kwaliteit. Een belangrijk uitgangspunt van de visie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van woon- en bedrijfsgebieden. Het uitbreiden van het stedelijk gebied is niet aan de orde. De kwaliteitsverbetering of herstructurering van het bedrijventerrein Lagedijk wordt als concrete maatregel in de structuurvisie genoemd. De uitgangspunten van dit bestemmingsplan passen binnen de structuurvisie.

#### *Groenstructuurplan (1996)*

Het groenstructuurplan, daterend van augustus 1996 (update in 2001), is een integrale visie op de onbebouwde ruimte. Het plan spreekt zich uit over de gewenste ontwikkelingen van de onbebouwde ruimte binnen de bebouwde kom van IJsselstein. Het geeft richting in de belangenafwegingen ten opzichte van andere ruimtelijke claims. Enerzijds bestaat het groenstructuurplan uit voorstellen voor de inrichting, anderzijds zijn er de groenstructuren in aangegeven. In aansluiting hierop hebben de bestaande grotere groengebieden in dit bestemmingsplan de bestemming "groen" gekregen. Verder geldt in z'n algemeenheid dat voorstellen voor inrichtingsmaatregelen, zoals bijvoorbeeld de aanplant van bomen, binnen alle bestemmingen mogelijk zijn.

#### *Nota Detailhandel (2007)*

In de detailhandelsnota worden op het gebied van perifere detailhandel drie speerpunten genoemd, namelijk:

- concentratie van het perifere detailhandelsaanbod op Paardenveld en Lagedijk-Noord;
- in beginsel enkel de voormalige PDV-branches (perifere detailhandelsvestigingen) buiten de bestaande winkelgebieden toestaan;
- gezamenlijk investeren in de omgevingskwaliteit.

Paardenveld is in de nota aangewezen als locatie voor volumineuze en (bij uitzondering toegelaten) grootschalige detailhandel. Het beleid is erop gericht detailhandel bij eigendomsoverdracht zoveel mogelijk te beperken. Dit geldt voornamelijk voor de gebieden IJsseloevers, Over-Oudland en Lagedijk.

Lagedijk-Noord (langs Baronieweg) is, wegens ruimtegebrek op de Corridor, aangewezen als toekomstige locatie voor ABC-branches (auto's, boten, caravans) dit geldt enkel indien de detailhandel voldoende onderscheidend is, aangezien zowel het lokale als het regionale overaanbod in de ABC-branche standaardzaken nauwelijks kansen biedt.

Deze vormen van detailhandel hebben overeenkomstig deze nota een plaats gekregen in dit bestemmingsplan.

#### *Nota bouwhoogten IJsselstein*

Het doel van de Nota bouwhoogten is het geven van een globaal kader voor bouwhoogten in de bebouwde kom als uitwerking van de Structuurvisie IJsselstein. In de nota wordt hoger dan vijf bouwlagen gezien als "hoogbouw". Hoogbouw kan in verschillende bouwvormen plaatsvinden als markering van een centrum, subcentra, infrastructuur of de randen van de bebouwde kom. Voor IJsselstein geldt dat hoogbouw alleen op een beperkt aantal punten past, namelijk punten die het historische stadssilhouet niet aantasten en die gelegen zijn aan de hoofdinfrastructuur. Hoogbouw kan worden ingezet als versterking van de structuur ("leesbaarheid van de stad") door variatie in het stadsbeeld te brengen. Hoogbouw is in de IJsselsteinse situatie primair geen middel om een grotere capaciteit te bereiken. De nota is relevant voor wat betreft de rotonde bij Ewoud en de hoogbouw bij de zone Baronieweg.

#### *Beeldkwaliteitplan IJsselstein Zuidoost*

Het beeldkwaliteitplan geeft het streefbeeld voor de bedrijventerreinen weer en zal als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen worden ingezet. Het is een apart document dat enerzijds dient als onderlegger voor het bestemmingsplan en anderzijds als aanvulling op de welstandnota zal fungeren.

Het daadwerkelijk bewerkstelligen van een goede beeldkwaliteit voor een bestaand bedrijventerrein vereist een bijzonder hoog ambitieniveau en is sterk afhankelijk van de onzekerheden die samenhangen met ontwikkelingen in de markt voor de oudere bedrijven. Om het ambitieniveau

veau te waarborgen, dient een substantieel deel van deze onzekerheden te worden weggelaten door het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Waar mogelijk is het beeldkwaliteitplan vertaald in dit bestemmingsplan.

#### *Fietsbeleidsplan IJsselstein 2008*

Het Fietsbeleidsplan is erop gericht het fietsgebruik in IJsselstein te stimuleren door het verbeteren van fietsvoorzieningen. Door het introduceren van Duurzaam Veilig wordt een verkeersveilige omgeving bewerkstelligd waarin de nadruk wordt gelegd op langzaam verkeer. Daar waar nodig wordt de vormgeving van fietspaden verbeterd. Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van fietssuggestiestroken, het verbeteren van de bewegwijzering en het optimaliseren van voorrangsituaties. Ook wordt aandacht besteed aan de realisatie van duurzame mogelijkheden voor het stallen van fietsen en aan de mogelijkheden om ondernemers erop te wijzen hun werknemers te stimuleren met de fiets naar het werk te komen. In het plan voor de revitalisering van bedrijventerrein Lagedijk komen het nemen van verkeersmaatregelen terug.

#### *Parkeerbeleidsplan IJsselstein 2007*

Het parkeerbeleidsplan bevat een leidraad op basis waarvan de komende jaren parkeervraagstukken moeten worden opgelost. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende gebieden en doelgroepen. Binnen de woonwijken buiten het centrum is de parkeerdruk niet zodanig dat extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn. Het parkeren op eigen terrein dient wel te worden gestimuleerd.

Voor de bedrijventerreinen dienen er stroken te worden aangewezen waar vrachtwagens mogen parkeren. Eventueel zal extra parkeerruimte buiten de bedrijventerreinen uitkomst moeten bieden.

#### *Nota parkeren grote voertuigen*

Doel van deze beleidsnota is het zoveel mogelijk beperken van hinder door het parkeren van grote voertuigen. Er dient zoveel mogelijk structuur aangebracht te worden in het parkeren van grote voertuigen. Hierbij moet men denken aan waar en wanneer grote voertuigen geparkeerd mogen worden en op welke wijze er wordt bijgedragen aan voldoende parkeerplekken.

#### *Conclusie*

Het verbeteren van de ruimtelijke en kwaliteit van woon- en bedrijfsgebieden neemt een belangrijke rol in binnen het gemeentelijk beleid. De herstructurering van de woongebieden en bedrijfsterrainen binnen het plangebied past dan ook binnen het gemeentelijk beleidskader.

### 5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieu- en andere omgevingsaspecten beschreven. Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van de technische onderzoeken met conclusies. In elke paragraaf komt achtereenvolgens aan de orde het relevante toetsingskader (de wettelijke normstelling en het beleid), een verantwoording van het uitgevoerde onderzoek met een samenvatting van de onderzoeksconclusies en een conclusie over de aanvaardbaarheid van het plan gelet op de normstelling en het beleid. De bedrijventerrein vormen geen gezoneerde industrieterreinen in de zin van de Wet geluidhinder. Apart onderzoek naar industrielawaai is dan ook niet noodzakelijk.

### 5.2. Externe veiligheid

Er is sprake van een aantal bedrijven of inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Besluit risico's zware ongevallen (Brzo) die een risico kunnen opleveren in het kader van de externe veiligheid. Daarnaast is tevens het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg mogelijk relevant voor de externe veiligheid in relatie tot het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor- en waterwegen.

#### Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken<sup>1)</sup> en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Hierbij is de risicocontour van  $10^{-6}$  maatgevend voor nieuwe ontwikkelingen<sup>2)</sup>. Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de  $10^{-6}$ -contour (PR).

#### Bevi-inrichtingen

Het Bevi geeft wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten<sup>3)</sup>. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar.

---

1) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

2) De norm van  $10^{-6}$  per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

3) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m<sup>2</sup> per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het groepsrisico geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

#### *Risicovolle niet-Bevi-inrichtingen*

Ook bedrijven waarop het Bevi niet van toepassing is, kunnen risico's voor de omgeving met zich meebrengen. Voor nieuwe situaties geldt voor het PR, op basis van de nota Omgaan met risico's<sup>1)</sup>, in principe een norm van  $10^{-6}$  per jaar en voor bestaande situaties  $10^{-5}$  per jaar. Voor het GR noemt deze nota als norm:

- $10^{-5}$  voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- $10^{-7}$  voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- $10^{-9}$  voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;
- enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (PR en GR). In nieuwe situaties geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar<sup>2)</sup>. Uit de circulaire blijkt dat op meer dan 200 m afstand vanaf de route het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik. Uit de circulaire blijkt voorts dat bij het vervoer van gevaarlijke stoffen beargumenteerd van de grenswaarde, richtwaarde en oriënterende waarde mag worden afgeweken.

### **Onderzoek en conclusie**

#### *Bedrijvigheid*

Er is in het plangebied één inrichting aanwezig die valt onder het Bevi. Het betreft lpg-tankstation aan de Baronieweg. Daarnaast is één bedrijf (Vendrig) aanwezig dat niet valt onder het Bevi of Brzo maar wat wel een risico vormt voor de omgeving. De nieuwe vestiging van dergelijke bedrijven is in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Op basis van de Risicokaart blijkt dat Vendrig IJsselstein BV dat binnen het plangebied is gevestigd relevant is met betrekking tot externe veiligheid. Bij dit bedrijf wordt textiel chemisch gereinigd. Vendrig IJsselstein BV is gevestigd aan Produktieweg 5. In verband met de opslag van bestrijdingsmiddelen ligt rondom dit bedrijf een  $10^{-6}$ -contour van het PR op 80 m. Binnen deze contour worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die het groepsrisico beïnvloeden.

Binnen het plangebied is een lpg-tankstation (Shell Terberg) gevestigd aan de Baronieweg (Provincialeweg N210). Voor bestaande situaties ter plaatse van lpg-tankstations is de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) per 1 juli 2007 gewijzigd. De PR  $10^{-6}$ -contour komt dan voor lpg-tankstations met een doorzet tot  $500 \text{ m}^3/\text{jaar}$  op 25 m van het vulpunt te liggen en voor lpg-tankstations met een doorzet tussen de 500 en de  $1.000 \text{ m}^3/\text{jaar}$  op 35 m. Bij de wijziging van de afstanden is uitgegaan van de aanname dat gebruik wordt gemaakt van verbeterde vulslangen en dat lpg-autogastankauto's zijn voorzien van een hittewerende coating.

De doorzet van Shell Terberg is gemaximaliseerd op  $1.000 \text{ m}^3/\text{jaar}$ . Hiermee ligt de PR-contour op 35 m van het vulpunt. Binnen deze afstand worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die het groepsrisico beïnvloeden. Binnen de PR-contour bevinden zich geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

Over de N210 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV 2003) blijkt dat de contour van  $10^{-6}$  voor het PR langs de N210 niet buiten de weg zelf ligt. Ook de contour van  $10^{-8}$  voor het PR, die in het algemeen beschouwd wordt als indicator voor het invloedsgebied van het GR, ligt voor de N210 niet buiten de weg. Het plangebied ligt buiten deze contour. De oriënterende waarde voor het GR wordt ter plaatse niet

1) Kamerstukken II 1988/89, 21 137, nr. 5). Overigens wordt in deze nota wordt over individueel in plaats van plaatsgebonden risico gesproken.

2) Wat onder beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten wordt verstaan, komt grotendeels overeen met de indeling van het Bevi.



overschreden. De uitvoering van het plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de hoogte van het GR.

Op 27 september 2007 is voor de gemeente de route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. De route is zodanig gekozen dat de bedrijfsterreinen in het plangebied kunnen worden bediend. Het gaat hierbij om de volgende wegdelen:

- de N210, provinciale weg vanaf de af- en oprit 9 van en naar de rijksweg A2 in zuidelijke richting tot en met de aansluiting van de N210 naar de gemeente Lopik;
- de Baronieweg, vanaf het Nelson Mandelaplein tot en met het Willem van Oranjeplein;
- de Weg der Verenigde Naties, vanaf het Albert Schweitzerplein tot en met het Theodore Rooseveltplein.

Voor de wegen die onderdeel uitmaken van de route voor gevaarlijke stoffen geldt dat de contour van  $10^{-6}$  voor het PR niet buiten deze wegen ligt. Ook de contour van  $10^{-8}$  voor het PR, die in het algemeen beschouwd wordt als indicator voor het invloedsgebied van het GR, ligt niet buiten de wegen. De oriënterende waarde voor het GR wordt ter plaatse niet overschreden. De uitvoering van het plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de hoogte van het GR.

#### *Leidingen*

Verwezen wordt naar de paragraaf over planologisch relevante leidingen.

#### **Conclusie**

Er wordt voldaan aan het Bevi en het beleid inzake externe veiligheid van risicovolle bedrijven en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### **5.3. Luchtkwaliteit**

Het voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. De uitvoering van dit bestemmingsplan heeft daarom geen gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ingegaan op de luchtkwaliteit binnen het plangebied.

#### **Beleid en normstelling**

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet luchtkwaliteit (Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

**Tabel 5.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Blk**

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	2010
fijn stof (PM <sub>10</sub> ) <sup>1)</sup>	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m <sup>3</sup>	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 (lid 1) van de Wlk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Volgens hetzelfde artikel mogen bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

### Onderzoek en resultaten

De gemeente heeft voor haar gehele grondgebied, waaronder het plangebied, onderzoek<sup>1)</sup> uit gevoerd naar de luchtkwaliteit. In dit rapport is de luchtkwaliteit van de gemeente IJsselstein beschreven voor het jaar 2006. De berekende waarden zijn getoetst aan de geldende grenswaarden en plandrempels.

In algemene zin kan over de luchtkwaliteit ter plaatse het volgende worden meegedeeld. In het kader van de landelijke regelgeving ten aanzien van luchtkwaliteit moet de gemeente toetsen of wordt voldaan aan de Europese normen voor onder meer stikstofdioxiden en fijn stof. Indien er sprake is van een overschrijding moet de gemeente een actieplan opstellen.

De gemeentelijke jaarrapportages vallen onder het Nederlandse samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (de NSL). Hiermee wordt landelijk inzichtelijk gemaakt op welke manier zal worden voldaan aan de normen voor stikstofdioxide (2015) en fijn stof (2011). Hiertoe zijn maatregelpakketten opgesteld op landelijk niveau, op regionaal niveau en op gemeentelijk niveau. Het bijbehorende rekenmodel heet "de saneringstool". Uit dit model, waarin tevens de autonome groei van het verkeer is meeberekend, blijkt dat in IJsselstein zonder aanvullende gemeentelijke maatregelen wordt voldaan aan de normen.

Het hierboven genoemde Actieplan omgevingslawaaï zal tevens uitgebreid inzicht geven in de luchtkwaliteit omdat geluid, luchtkwaliteit en de verkeerssituatie onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en derhalve ook integraal beoordeeld zijn. Deze zomer zal het ontwerpactieplan ter inzage worden gelegd. De NSL zal volgend jaar worden gepubliceerd. In dit programma zijn dus ook de maatregelpakketten voor rijkswegen (waaronder de A2) en provinciale wegen (waaronder de N210) opgenomen.

Uit het rapport blijkt dat er langs het grootste deel van de onderzochte wegen voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wlk. Op 2 onderzochte locaties binnen het plangebied blijkt dat er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de Wlk. Het betreft een overschrijding van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> langs de N210. Er is geen sprake van een overschrijding van de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>). Wel is er een overschrijding geconstateerd van de 24-uurgemiddelde grenswaarde langs de Baronieweg.

Ten gevolge van diverse maatregelen die het Rijk heeft afgekondigd om het verkeer schoner te maken en de maatregelen die de provincie Utrecht heeft benoemd om de luchtkwaliteit te verbeteren, zal de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting schoner zijn.

### Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. De Wlk staat de uitvoering van het project niet in de weg.

---

<sup>1)</sup> Rapport Luchtkwaliteit 2006 voor de gemeente IJsselstein, 6 juni 2007.

## 5.4. Bedrijven en milieuzonering

### Huidige situatie en beoogde ontwikkeling

Binnen het plangebied zijn verschillende bedrijventerreinen aanwezig. Tevens ligt een rustige woonwijk in het noordoostelijke deel van het plangebied. Verder is er sprake van een gemengd gebied, waarbinnen meerdere functies zijn gevestigd. Er zijn geen ontwikkelingen gepland. Wel wordt met dit plan de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten op alle bedrijvenlocaties in overeenstemming gebracht met nieuwe regelgeving en inzichten. Ten behoeve daarvan is een milieuzonering uitgewerkt.

### Toetsingskader

#### Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

#### Beleid

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is overgenomen uit de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2007).

Omdat het plangebied bestaat uit verschillende soorten gebieden (rustige woonwijk, gemengd gebied, bedrijventerreinen, zie figuur 6) wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van twee Staten van Bedrijfsactiviteiten, te weten:

- de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein": deze wordt toegepast voor de bedrijventerreinen. Deze Staat gaat uit van het aanhouden van richtafstanden tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype "rustige woonwijk"; voor andere omgevingstypen dan een rustige woonwijk kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd<sup>1)</sup>;
- de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging": deze wordt gehanteerd in de gemengde gebieden waar functiemenging aanwezig is en wordt nagestreefd. Om de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten te bepalen wordt hierbij niet uitgegaan van aan te houden afstanden, maar van activiteiten die toelaatbaar zijn naast of onmiddellijk boven woonbebouwing.

Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de beide Staten van Bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar bijlage 3.

### Omgevingstypen

Binnen het plangebied liggen twee gebieden die worden beschouwd als rustige woonwijk, het betreft het gebied rond de Nova Zemblastraat en de woonwijk ten oosten van de Ellen Keystraat. Binnen deze gebieden zijn, naast woningen, geen andere functies aanwezig. In deze gebieden worden geen nieuwe bedrijven toegelaten, derhalve wordt er ter plaatse geen milieuzonering opgesteld.

Daarnaast zijn er in het plangebied enkele gebieden aanwezig die beschouwd kunnen worden als gemengde gebieden. Binnen deze gebieden zijn naast woningen nog andere functies (zoals bedrijven, kantoren, detailhandel en scholen) aanwezig. Het betreft de gebieden ten noordwesten van de Beneluxweg, de gebieden ten noorden en zuiden van de Hogedijk en de strook ten westen van de Panoven. In deze gebieden wordt de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" toegepast.

Het zuidelijk deel van het plangebied bestaat uit bedrijventerreinen. Voor dit gebied wordt de Staat van Bedrijfsactiviteiten (hierna SvB) "bedrijventerrein" toegepast, waarbij ten opzichte van gevoelige functies de richtafstanden worden aangehouden.

1) Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd.

Een overzicht van de aanwezige omgevingstypen binnen het plangebied is weergegeven in figuur 6.

### **Onderzoek milieuzonering bedrijventerreinen**

Bij het opstellen van deze milieuzonering wordt gebruikgemaakt van de SvB "bedrijventerrein". Zoals eerder is aangegeven, wordt bij de milieuzonering van de aanwezige bedrijventerreinen rekening gehouden met de richtafstand ten opzichte van verschillende (in meer of mindere mate) milieugevoelige functies in het plangebied en de directe omgeving.

#### *Uitgangspunten milieuzonering bedrijventerreinen*

Onderstaand wordt per functie nader ingegaan op de milieuzonering. Vanwege de nabijheid van (onder andere reeds aanwezige) gevoelige functies is de toelaatbaarheid van zware bedrijven met name in het noordelijk en westelijk deel van het plangebied beperkt.

- *Rustige woonwijk*: er ligt een woonwijk binnen het plangebied aan de noordzijde. Tevens zijn buiten het plangebied ten noorden en op enige afstand ten westen bestaande woonwijken aanwezig. Dit betreffen rustige woonwijken. Ten opzichte van de woningen in deze wijken worden voor de bedrijven op de bedrijventerreinen dan ook de richtafstanden volgens het omgevingstype "rustige woonwijk" gehanteerd.
- *Gemengd gebied*: ten opzichte van de gemengde gebieden in het plangebied en gevoelige functies in de directe omgeving worden de richtafstanden conform het omgevingstype "gemengd gebied" gehanteerd. Binnen het plangebied betreft het de gebieden ten noordwesten van de Beneluxweg, het gebied ten noorden van de Hogedijk en het gebied aan de zuidzijde van Panoven. Buiten het plangebied betreft dit:
  - het buitengebied: gebied direct langs hoofdinfrastructuur A2 en N210 gelegen, derhalve geen rustig buitengebied;
  - de lintbebouwing ten westen van het plangebied: gebied langs hoofdinfrastructuur (de Hogebiezendijk) gelegen waar naast de woonfunctie ook andere functies voorkomen zoals hoveniersbedrijven.
- *Bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen*: in het plangebied zijn op de bestaande bedrijventerreinen verschillende bedrijfswoningen gesitueerd. Het gaat hierbij om heel specifiek type woningen waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bovendien betreft het een historisch gegroeide situatie die reeds enige beperkingen oplevert voor de omliggende bedrijven. In de directe omgeving van bedrijfswoningen zijn daarom bedrijven uit maximaal categorie 3.1 van de SvB "bedrijventerrein" toegestaan. Bedrijven uit categorie 3.2 zijn op een afstand van 30 m toegestaan en vanaf 50 m zijn bedrijven uit categorie 4.1 toelaatbaar. Er worden geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.

#### *Uitwerking milieuzonering*

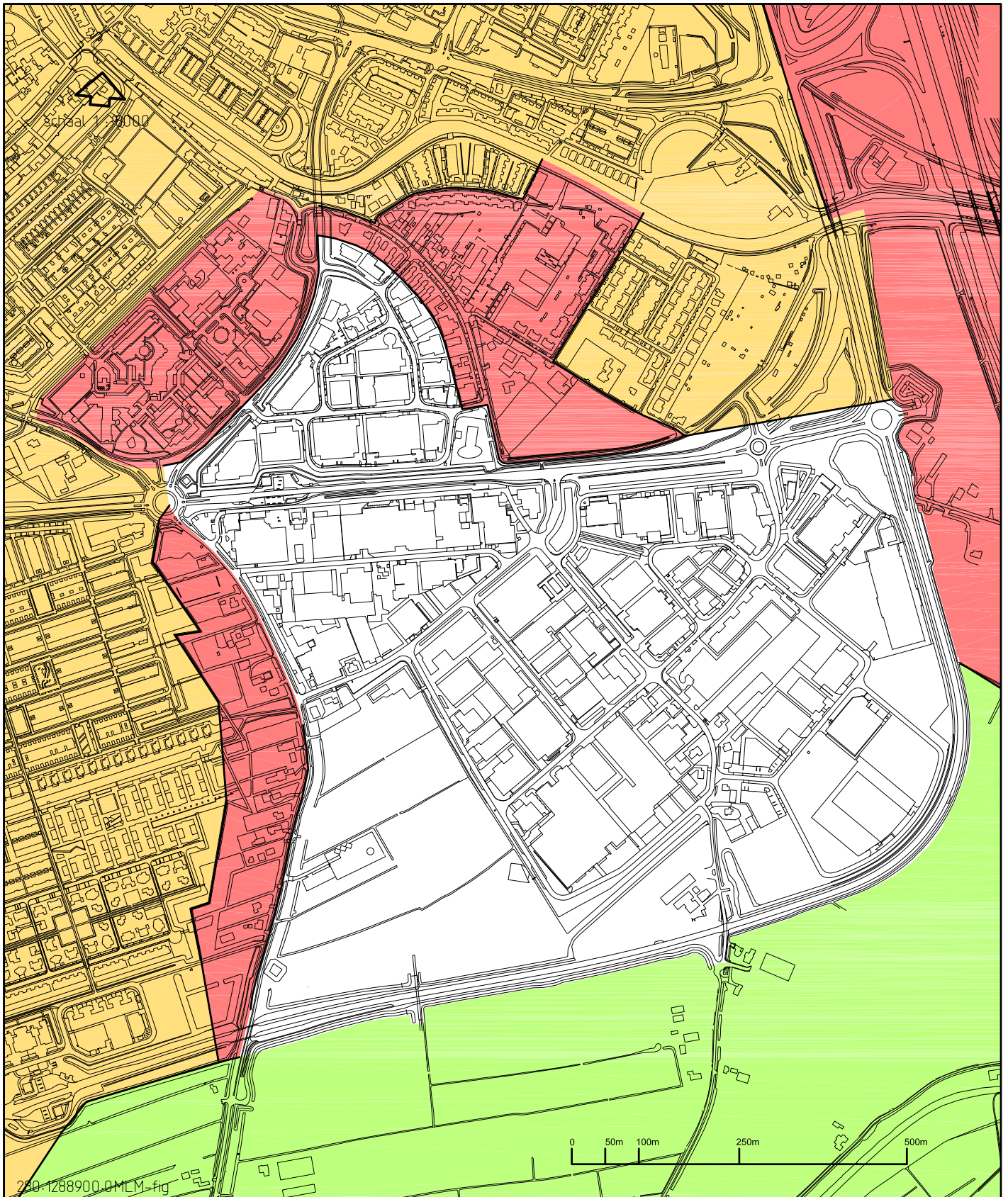
Voor de bedrijventerreinen is op grond van de bovenstaande uitgangspunten de milieuzonering op de plankaart opgenomen. Afhankelijk van de locatie op het bedrijventerrein zijn bedrijven uit categorie 2 tot en met 4.1 toegestaan. Voor deze bedrijven geldt, afhankelijk van de categorie, een richtafstand van 30 tot 200 m ten opzichte van een rustige woonwijk. In de gemengde gebieden is een kleinere afstand gehanteerd (één afstandsstep minder). Op de bedrijventerreinen worden, conform het vigerende bestemmingsplan, geen bedrijven toegelaten die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken (zoals bedoeld volgens de Wet geluidshinder).

### **Onderzoek milieuzonering functiemenging**

Bij het opstellen van deze milieuzonering wordt gebruikgemaakt van de SvB "functiemenging". Zoals reeds eerder is aangegeven, wordt bij de milieuzonering van aanwezige gebieden met functiemenging rekening gehouden met de bouwkundige situatie ten opzichte van milieugevoelige functies in het plangebied en de directe omgeving.

#### *Uitgangspunten milieuzonering functiemenging*

De huidige functies in de gemengde gebieden blijven gehandhaafd en er worden geen nieuwe functies (zoals horeca) mogelijk gemaakt. De activiteiten die in het gebied worden toegelaten zijn weergegeven in de SvB "functiemenging" die is opgenomen in bijlage 2 van de regels. Voor al deze activiteiten is naar aanleiding van hun milieubelasting een categorie bepaald.



250-1288900-0MLM-fig

- rustige woonwijk
- rustige buitengebied
- gemengd gebied
- bedrijventerreinen

figuur 6  
omgevingstype milieuzonering

Door middel van een aanduiding op de plankaart of het opnemen van de toelaatbare categorieën in de regels (categorie A, B1 en B2) worden de toegelaten activiteiten in het gebied met functiemenging bepaald. Lagere categorieën dan aangegeven zijn ook toegestaan.

#### *Uitwerking milieuzonering*

Voor de gebieden met functiemenging is op grond van de bovenstaande uitgangspunten de milieuzonering op de plankaart opgenomen. De reeds aanwezige bedrijven zijn allen bouwkundig gescheiden van gevoelige functies, derhalve worden er ter plaatse bedrijven uit maximaal categorie B2 toelaatbaar geacht.

Bedrijven uit categorie C worden in dit plan niet toegestaan, dit zijn bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking. De gemengde gebieden worden geen van allen ontsloten door een weg die behoort tot de hoofdinfrastructuur.

#### **Inventarisatie toegelaten bedrijven**

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn geïventariseerd en ingeschaald in de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Enkele bedrijven vallen in een hogere categorie dan algemeen toelaatbaar wordt geacht. Deze bedrijven krijgen een maatbestemming (zie bijlage 2). Hierdoor zijn deze specifieke bedrijfsactiviteiten volgens het bestemmingsplan toegestaan. Gelet op de ligging van deze bedrijven op het bestaande bedrijventerrein en het huidige functioneren van dit bedrijventerrein acht de gemeente het niet wenselijk de betreffende bedrijven weg te bestemmen/te verplaatsen.

In het plangebied binnen de gronden met de bedrijfsbestemmingen of de bestemming gemengd vinden een aantal activiteiten plaats die niet passen binnen de bestemming. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld grootschalige detailhandel. Ook deze functies die niet direct toelaatbaar zijn, zijn via een aanduiding op de plankaart positief bestemd (zie bijlage 2).

#### **Conclusie**

In dit bestemmingsplan wordt aan de hand van de gehanteerde milieuzonering, die in de bestemmingsplanregeling is opgenomen, zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen en worden de bedrijven niet in hun functioneren belemmerd.

## **5.5. Horeca**

Om de horecafunctie te reguleren wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende horeca-activiteiten zijn ingedeeld in verschillende categorieën. Voor een toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten wordt verwezen naar bijlage 3.

In dit bestemmingsplan worden horeca-activiteiten uit maximaal categorie 1c toegelaten op de bestaande locaties. Dit zijn lichte horecabedrijven die over het algemeen slechts beperkt hinder veroorzaken. Om overlast te voorkomen zijn in de rest van het plangebied geen horeca-activiteiten toegestaan en wordt het aantal horecavestigingen vastgelegd op het bestaande aantal. Nieuwvestiging van avond- en nachthoreca is alleen toelaatbaar na wijziging van het bestemmingsplan.

#### **Onderzoek en conclusie**

Er is 1 horecabedrijf gelegen binnen het plangebied (McDonald's, Lorentzlaan 1). Dit bedrijf valt onder categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten en daarmee binnen de algemene toelaatbaarheid.



## 5.6. Bodemkwaliteit

### Beleid en normstelling

In verband met de uitvoerbaarheid van het plan is onder meer een onderzoek verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

### Onderzoek

In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een historisch bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Uit de gegevens van het provinciale bodemloket blijkt dat er een aantal locaties binnen het plangebied is aangemerkt als Wet bodembescherming (Wbb) locatie. Wbb-locaties zijn locaties waar in een bepaald bodemvolume in het verleden één of meerdere interventiewaarde overschrijdingen zijn aangetroffen. De interventiewaarde is een norm voor een stof in de bodem, waarboven in principe bodemsanering plaats moet vinden. Of en wanneer er sanering plaats moet vinden, hangt af van de omvang van de verontreiniging en de risico's. Ook kan het zijn dat sanering al heeft plaatsgevonden. De locatie blijft dan aangemerkt als Wbb-locatie. Het bevoegd gezag voor Wbb-locaties is de provincie Utrecht. Uit de gegevens van bodemloket.nl blijkt dat binnen het plangebied reeds een aantal saneringen is uitgevoerd.

### Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit de uitvoering van het project niet in de weg staat.

## 5.7. Planologisch relevante leidingen

### Huidige situatie

In het plangebied liggen 2 defensiepijpleidingen die behoren tot de planologisch relevante leidingen.

### Beleid en normstelling

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn de volgende circulaire van belang:

- de circulaire Zonering langs hogedruk aardgasleidingen;
- de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie.

Afhankelijk van druk en diameter gelden verschillende bebouwings- en toetsingsafstanden<sup>1)</sup>. De afstand die, in verband met de bescherming en het beheer van de leiding, minstens moet worden aangehouden ten opzichte van andere functies, wordt bepaald door de zakelijk rechtstrook. Binnen deze afstand is in beginsel geen enkele vorm van bebouwing toegestaan.

### Onderzoek en conclusie

Voor de ligging en de specificaties van de aanwezige planologisch relevante leidingen is gebruikgemaakt van de door de betrokken leidingbeheerders aangeleverde informatie. Tevens is ten behoeve van dit bestemmingsplan informatie opgevraagd bij het Kabels- en Leidingen Informatie centrum KLIC (zogenoemde KLIC-melding).

In het plangebied zijn 2 defensiepijpleidingen gelegen, het betreft de P20 en de P01C. Beide defensieleidingen hebben een zakelijk rechtstrook van 5 m. Binnen deze strook mag geen bebouwing worden gerealiseerd. Daarnaast geldt voor de P20 een toetsingsafstand van 27 m en

---

1) De toetsingsafstand is de afstand die zoveel mogelijk dient te worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Alleen indien er planologische, technische of economische argumenten zijn, mogen binnen de toetsingsafstand kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Als kwetsbare objecten zijn aangemerkt: woonbebouwing, bijzondere objecten, recreatierterreinen en industrieterreinen.

Indien van de toetsingsafstand wordt afgeweken, dient in ieder geval ten minste de bebouwingsafstand in acht te worden genomen. Bij aardgasleidingen heeft de bebouwingsafstand betrekking op woonbebouwing en bijzondere objecten, waarbij een onderscheid is aangebracht in verschillende typen woonbebouwing en bijzondere objecten. Bij K1-, K2- of K3-leidingen heeft deze minimale bebouwingsafstand betrekking op de eerder genoemde kwetsbare objecten.

voor de P01C een toetsingsafstand van 22 m. Binnen deze afstanden mag niet gebouwd worden zonder melding te doen bij DPO.

De genoemde afstanden worden aan weerszijden van de leiding gemeten, vanaf het hart van de leiding. Binnen de relevante toetsingsafstanden of zakelijk rechtstroken worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De aanwezigheid van de betreffende leidingen legt derhalve geen beperkingen op aan de voorgenomen ontwikkelingen.

## 5.8. Geluidshinder wegverkeerslawaai

### Toetsingskader

In het kader van de per 1 januari 2007 gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen.

### Onderzoek en conclusie

Binnen de geluidszone van bovengenoemde wegen vinden geen geluidsgevoelige ontwikkelingen plaats, zodat akoestisch onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan achterwege kan blijven. In algemene zin kunnen we over de geluidssituatie ter plaatse het volgende meedelen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwbouw is 48 dB  $L_{den}$ . Indien de geluidsbelasting hoger is mogen onder voorwaarden hogere grenswaarden worden vastgesteld. Voor 76 woningen aan de oostzijde van de woonwijk Panoven zijn door de provincie Utrecht in 2001 hogere grenswaarden, variërend van 49 tot 53 dB  $L_{den}$  vastgesteld voor de geluidsbelasting ten gevolge van zowel de rijksweg A2 als de N210 en 50 dB  $L_{den}$  voor slechts 1 woning ten gevolge van de Baronieweg. Dit is inclusief de correctie voor het toekomstig stiller worden van het wegverkeer. Cumulatief is dat een geluidsbelasting van maximaal circa 56 dB. Sindsdien is er echter wel sprake van een autonome groei van de verkeersintensiteit, die ter plaatse van de woonwijk volgens de huidige geluidsbelastingkaart (voor het jaar 2006) een indicatieve geluidsbelasting laat zien van rond de 58 dB. In het kader van Europese regelgeving op het gebied van omgevingslawaai voor de gemeente Utrecht en omliggende gemeenten, waaronder IJsselstein, dient de geluidsbelasting in kaart te worden gebracht voor onder meer de gemeentewegen, de trambaan en geluidsrelevante industrie. Rijkswaterstaat moet dit doen voor rijkswegen en de provincies voor provinciale wegen. In 2007 heeft IJsselstein haar eigen geluidsbelastingkaarten gepubliceerd. De indicatieve toepassing van deze kaarten is hierboven reeds aangehaald.

Het vervolg van deze Europese regelgeving is dat er een gemeentelijk actieplan moet worden opgesteld, waarin volgens eigen criteria maatregelen worden uitgewerkt waarmee het aantal geluidsgehinderden kan worden teruggebracht. Het gaat hierbij uitsluitend om de wegen waar de gemeente beheerder van is. Haalbaarheid, betaalbaarheid en planning vormen uiteraard relevante randvoorwaarden bij die keuze. Op dit moment worden de ontwerpen van de actieplannen in procedure gebracht en voor inspraak gepubliceerd. Dat zal deze zomer ook gebeuren in onze gemeente. Rijkswaterstaat en de provincie hebben hun ontwerpactieplannen omgevingslawaai op dit moment voor inspraak gepubliceerd. Hierin staan de keuzen ten aanzien van de A2 en de N210.

Op 3 april 2007 heeft overleg over de Keuzenota Bedrijventerreinen en Panoven plaatsgevonden met de klankbordgroepen bestaande uit vertegenwoordigers van bewoners en bedrijven. In deze Keuzenota zijn de belangrijkste uitgangspunten voor dit bestemmingsplan verwoord. De uitkomsten van dit overleg zijn meegenomen bij het opstellen van het bestemmingsplan. De verslagen van het overleg zijn in bijlage 1 opgenomen.

## 5.9. Archeologie

### Toetsingskader

In de Monumentenwet staat de bescherming en het behoud van archeologische waarden centraal. Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.



## Onderzoek

### Archeologische (verwachtings)waarden

De Cultuurhistorische hoofdstructuur van Utrecht en gegevens van de gemeente geven aan dat het plangebied archeologische waarden en cultuurhistorische elementen bevat.

De verwachtingswaarde voor resten uit de prehistorie-Romeinse tijd is voor vrijwel het gehele gebied middelhoog tot hoog, met uitzondering van de westkant van het plangebied, waar langs de Beneluxweg een lage verwachtingswaarde is neergelegd.

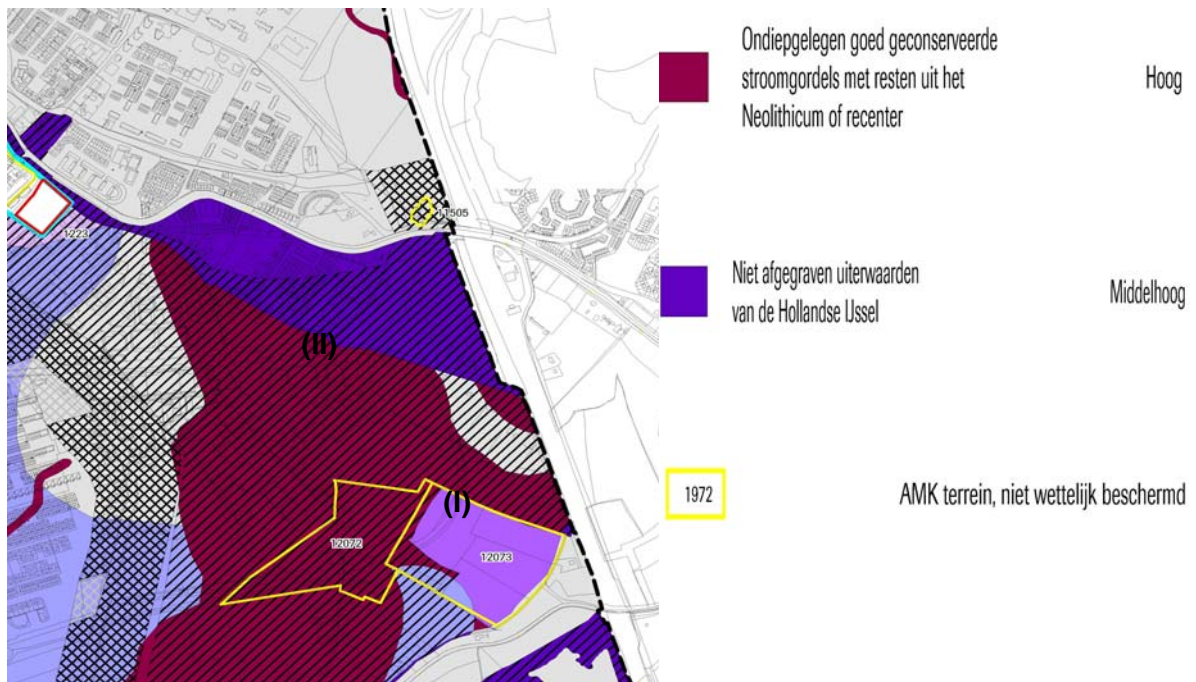
De verwachtingswaarde voor resten uit de middeleeuwen-nieuwe tijd verschilt binnen het plangebied. Het gebied ten zuiden van de Hollandsche IJssel heeft een lage verwachtingswaarde. De Hogebeezendijk met een zone aan weerszijden heeft een hoge verwachtingswaarde. Voor het overige deel van het plangebied geldt een middelhoge verwachtingswaarde. In figuur 7 zijn de gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde weergegeven, evenals de bekende archeologische monumenten.

In het zuidoostelijk deel van het plangebied zijn twee (delen van) archeologische monumenten gelegen, te weten 12072 (38F-A38) en 12073 (38F-A39). Polder Over-Oudland; Lagedijk (12072) betreft een terrein van hoge archeologische waarden met resten van nederzettingen uit de vroege ijzertijd en de Romeinse tijd. Polder Over-Oudland, Hoge Dijk (12073) is een terrein van archeologische waarde met resten van een nederzetting uit de Romeinse tijd. Ter plaatse is het terrein deels afgegraven, waardoor het verstoord is. Daarom is de waarde van het terrein lager dan van 12072. Binnen het plangebied is tevens een aantal archeologische vondsten gedaan, welke bij Archis zijn gemeld.

### Gevolgen archeologie voor bestemmingsplan

Alle gronden in het bestemmingsplan worden beschermd door de dubbelbestemming Waarden-Archeologische Waarden. Omdat de gronden in verband met vroegere agrarische activiteiten reeds overal zijn geroerd, mag over een bepaald oppervlak tot een diepte van 30 cm worden gebouwd. Het oppervlak dat mag worden geroerd is afhankelijk van de verwachting van de archeologische sporen. Voor bodemwerkzaamheden dieper dan 30 cm en een groter oppervlak wordt van de initiatiefnemer verlangd dat deze verkennend archeologisch (bodem)onderzoek laat uitvoeren door een daartoe gecertificeerd bureau.

Figuur 7 Archeologie



## Conclusie

De archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied zijn beschermd via de bestemmingsregeling. De Monumentenwet staat aan de uitvoering van het plan niet in de weg.

## 5.10. Ecologie

### Algemeen

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het beleid van rijk, provincie en gemeente en aan het wettelijke toetsingskader. Het plangebied bestaat vrijwel volledig uit bebouwd gebied, met bedrijven, woningen met tuinen, infrastructuur en kleine groenstructuren. Het plan is consoliderend van aard; werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud, maar ook kleine ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk.

### Toetsingskader

#### Beleid

De locatie vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied. De Hollandsche IJssel, welke de noordelijke grens van het plangebied vormt, maakt echter deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS), te weten als onderdeel van de ecologische verbindingzone 705. Aangezien er geen ontwikkelingen zijn gepland, is gebiedsbescherming niet aan de orde. Hierna wordt enkel nog ingegaan op soortenbescherming.

#### Normstelling

##### Soortenbescherming

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld (maatschappelijk) belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor het onderhavige plan van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het plan niet in de weg staan (bijvoorbeeld als de uitvoering van het plan tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor – voor zover vereist – geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen). Het onderhavige plan is echter consoliderend van aard en er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

### Onderzoek

#### Soortenbescherming

De locatie bestaat voornamelijk uit verhard en bebouwd terrein met tuinen in de woonwijk en plaatselijke groenstructuren (zowel op het bedrijventerrein als in de woonwijken en langs de randen van het plangebied). Volgens de verspreidingsgegevens (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997 en [www.ravon.nl](http://www.ravon.nl)) zijn onderstaande soorten naar verwachting aanwezig.

#### Planten

Volgens het Natuurloket zijn planten goed onderzocht en zijn er beschermde planten binnen het betreffende kilometerhok aangetroffen. Naar verwachting betreft het de dotterbloem en de zwanenbloem, welke regionaal zeer algemeen zijn. Deze kunnen ook binnen het plangebied langs de watergangen aanwezig zijn. Veelal zijn de watergangen echter beschoeid, alwaar de beschermde soorten veel minder kunnen voorkomen. In het resterende deel van het plangebied (veelal verharding en bebouwing) worden beschermde soorten planten niet verwacht.

### Vogels

Het Natuurloket geeft aan dat broedvogels niet zijn onderzocht. In het plangebied zijn groenstructuren en tuinen aanwezig, waar soorten als koolmees, winterkoning, roodborst en merel een broedplaats kunnen hebben. De bebouwing is bovendien geschikt voor soorten als kauw en spreeuw. Watervogels als waterhoen en wilde eend maken gebruik van de watergangen en hun oevers.

### Zoogdieren

Volgens de gegevens van het Natuurloket zijn zoogdieren niet onderzocht. Mogelijk zijn er vleermuizen aanwezig in het plangebied, zoals de watervleermuis, de meervleermuis, gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. De laatste drie soorten zijn gebouwbewonende soorten, terwijl de eerste in bomen huist. Of de bebouwing binnen het plangebied geschikt is voor genoemde soorten, is onbekend. Naar verwachting zijn de bomen in het plangebied niet geschikt als vleermuisverblijfplaats. Mogelijk gebruiken de vleermuizen de Hollandse IJssel als migratieroute. Naast vleermuissoorten maken ook algemene soorten zoogdieren als mol, egel, veldmuis, bosmuis en huisspitsmuis gebruik van biotopen binnen het plangebied.

### Amfibieën

Het plangebied is beperkt geschikt voor amfibieën. Niet alle watergangen zijn geschikt voor amfibieën als voortplantingswater (door de beschoeiing). Tuinen en groenstroken zijn geschikt voor algemene soorten als kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad als schuil- en overwintergelegenheid. Ook de meerkikker is in de omgeving waargenomen.

### Overige soorten

Het Natuurloket geeft aan dat er geen onderzoek is gedaan binnen de betreffende kilometerhokken naar vissen. In de omgeving van het plangebied is echter de kleine modderkruiper aangetroffen, welke mogelijk ook aanwezig kan zijn in de watergangen van het plangebied. Voor beschermde soorten insecten biedt het plangebied geen biotopen; dergelijke soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied en het plangebied voldoet hier niet aan.

In tabel 5.2 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

**Tabel 5.2 Beschermde soorten in de locatie en het beschermingsregime**

vrijstellingsregeling Ffw (categorie 1)	ontheftingsregeling Ffw	
	licht beschermde soort (categorie 2)	zwaar beschermde soort (categorie 3)
mol, egel, veldmuis, bosmuis en huisspitsmuis meerkikker, bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad	alle inheemse vogels kleine modderkruiper	alle soorten vleermuizen

### Toetsing

Er zijn geen grote ontwikkelingen gepland in het kader van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal dus geen negatieve effecten hebben op de in het plangebied aanwezige beschermde soorten. Voorafgaand aan het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud van het gebied en voor werkzaamheden in het kader van kleine ruimtelijke ontwikkelingen dient duidelijk te zijn welke effecten de werkzaamheden hebben op de beschermde soorten uit categorie 2 en 3 (kleine modderkruiper en vleermuizen). De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor eventuele ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet.

### Conclusie

De Flora- en faunawet staat aan de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.





boringsvrije zone

figuur 8  
boringsvrije zone

## 5.11. Water

### Watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Het onderhoud aan de riolering wordt uitgevoerd door de gemeente IJsselstein. In het kader van de verplichte watertoets is over dit bestemmingsplan op 30 augustus 2007 overleg gevoerd met de waterbeheerder, waarna de opmerkingen van de waterbeheerder zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

### Beleidskader duurzaam stedelijk water

#### *Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), 2003*

Het Nationaal Bestuursakkoord Water is een overeenkomst tussen het rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke pijlers van het akkoord. Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden, zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. De aanpak en uitvoering van maatregelen vindt gefaseerd plaats. Uitwerking van veiligheid en het voorkomen van wateroverlast vindt waar nodig en mogelijk, ook gelet op de financiële middelen, plaats in een integrale werkwijze waarbij de aanpak van watertekorten, tegengaan van verdroging en verdere verbetering van de waterkwaliteit worden betrokken. Eén en ander is een logisch vervolg en nadere uitwerking van het vigerende beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding (1998).

#### *Waterhuishoudingsplan Provincie Utrecht, 2004*

Het waterhuishoudingsplan beschrijft het provinciaal waterbeleid, het plan integreert recente ontwikkelingen in het waterbeleid (WB21 en KRW). Het hoofddoel van dit plan is "een veilig en bewoonbaar land hebben en in stand houden, streven naar gezonde en veerkrachtige watersystemen en een duurzaam gebruik van water voor mens en natuur". Onder duurzaam waterbeheer wordt verstaan:

- eventuele knelpunten worden niet afgewenteld;
- technische maatregelen worden zo min mogelijk gebruikt;
- selectie van maatregelen voor wateroverlast geschiedt volgens de voorkeursvolgorde: vasthouden - bergen - afvoeren;
- maatregelen worden gekozen op basis van integrale afwegingen;
- meervoudig ruimtegebruik is het belangrijkste concept om ruimte voor water te vinden.

#### *Waterbeheersplan 2003-2007, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2004*

Het Waterbeheersplan beschrijft de doelstellingen en het beleid voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer. Het beleid van het waterschap voor ontwikkelingen in het stedelijk gebied is het streven naar robuuste, meer zelfvoorzienende en veerkrachtige watersystemen waarbij water één van de ordenende principes is. Algemene doelstellingen daarvan zijn:

- vastleggen van ruimte voor het oplossen van huidige en toekomstige knelpunten "wateroverlast" en "watertekort", om water op te vangen en zo elders wateroverlast te voorkomen (piekberging) of om water te reserveren voor droge periodes (seizoensberging);
- saneren van vervuiliingsbronnen en vermijden van nieuwe vervuiliingsbronnen, onder meer door gebruik van niet-uitloogbare materialen, terugdringen van de vuilemissie van wegen en het verminderen van de emissie van bestrijdingsmiddelen.

#### *Waterstructuurvisie, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002*

In deze Waterstructuurvisie is een langetermijnvisie (voor 2050) en een middellangetermijnvisie (tot 2015) ontwikkeld voor een duurzamer waterbeheer voor het beheersgebied. In het plangebied speelt het ontwikkelen van een duurzaam stedelijk waterbeheer, voor zowel bestaand als nieuwbouw gebied. Het gaat dan met name om schoon water schoonhouden en zo lang moge-

lijk vasthouden, infiltreren, afkoppelen, daar waar mogelijk aanleggen van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel en het realiseren van voldoende waterberging.

#### *Waterplan IJsselstein, 2007*

Het stedelijk waterplan IJsselstein heeft als doel dat het watersysteem schoon, veilig en gezond is, waarbij voldoende water zonder wateroverlast aanwezig is. Ook de samenwerking en kennisuitwisseling van de verschillende waterpartners wordt verbeterd. Om dit doel te kunnen realiseren, worden diverse maatregelen genomen die terug te vinden zijn in het uitvoeringsprogramma behorende bij het waterplan. De raad van IJsselstein heeft op 15 maart 2007 het Waterplan vastgesteld. Op 23 april 2007 hebben diverse partijen, waaronder het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, de gemeente IJsselstein en Vitens, het convenant waarin uitvoeringsafspraken zijn opgenomen, ondertekend.

#### **Huidige situatie water en bodem**

##### *Bodem en grondwater*

Het plangebied ligt aan de zuidoostkant van IJsselstein. De bodem bestaat uit rivierklei tot maximaal 2 m beneden maaiveld met daaronder een zandpakket. Het maaiveld ligt op een hoogte van circa NAP +1 m. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt 0,4 tot 0,8 m beneden het maaiveld, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,2 m beneden het maaiveld ligt. Het plangebied ligt in de beschermingszone van een waterwingebied. Het hele gebied wordt aangemerkt als infiltratiegebied (0,5 tot 1 mm per dag).

##### *Watersysteem*

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door de Hollandsche IJssel, deze is onderdeel van het hoofdwatersysteem (primaire watergang). Langs de Hollandsche IJssel ligt een landelijke ecologische verbindingzone (EHS). Direct langs de Hollandsche IJssel ligt een regionale waterkering (namelijk de wegen Panover, Hogedijk en vervolgens naar de Hoogland). Daarnaast ligt er een indirecte regionale waterkering binnen het plangebied. Verspreid door het plangebied liggen nog een aantal watergangen, waarvan enkele hoofdwatergangen zijn en die als "water" bestemd zijn op de plankaart. Deze hoofdwatergangen hebben een beschermingszone. Het plangebied maakt onderdeel uit van de polder Over-Oudland met een vast peil van NAP -0,05 m. In het noordoostelijke deel van het plangebied wordt een flexibel peil tussen NAP +0,3 m en NAP +0,8 m gehandhaafd. In het zuidwesten van het plangebied geldt een zomerpeil van NAP +0,1 m en een winterpeil van NAP -0,1 m.

Water wordt op twee punten ingelaten: aan de zuidkant van het plangebied vanaf de Kromme IJssel en aan de noordkant vanuit de Hollandse IJssel (via stadsgracht). Vervolgens wordt het water via Hogebeizenweteringen afgevoerd naar de omliggende polder.

##### *Riolerings*

Het bedrijventerrein Over-Oudland en het oostelijke deel van woonwijk Panoven zijn aangesloten op een verbeterd gescheiden rioolstelsel waarbij het schoon verhard oppervlak is afgekoppeld. Bedrijventerrein Lagedijk is aangesloten op een "normaal" gescheiden stelsel. Het westelijke deel van Panoven alsmede de wijk Paardenveld en bedrijventerrein Over-Oudland zijn aangesloten op een gemengd rioolstelsel, zonder dat schoon water daadwerkelijk is afgekoppeld. Langs de Panoven en Lagedijk-Noord loopt een rioolwaterpersleiding, deze heeft aan weerszijden een beschermingszone van 2 m

##### *Drinkwaterproductiebedrijf Nieuwegein*

Het gebied valt deels in de boringsvrije zone van de drinkwaterwinning in Nieuwegein van Vitens (zie figuur 8). Om vervuiling van het grondwater te voorkomen, mag in de grond niet geboord worden of onttrekking van het grondwater plaatsvinden.

Het onttrekken van grondwater en het daarmee samenhangende infiltreren van water, is in het gehele plangebied aan regels gebonden. Zo geldt een vergunning- en registratieplicht. Op basis van de Grondwaterwet is de provincie het bevoegd gezag. Het onttrekkingsbeleid is vastgelegd in het provinciale Grondwaterplan 2008-2013. De provincie ziet KWO-systemen, (Koude Warmte Opslag-systemen waarbij grondwater wordt onttrokken en weer geïnfilteerd), gezien de milieuvoordelen ervan, als een kansrijke en duurzame ontwikkeling. De provincie is echter wel terughoudend ten aanzien van KWO in de directe omgeving van drinkwaterwinningen, omdat effecten op de grondwaterkwaliteit nog niet volledig zijn uit te sluiten. Vergunningen voor KWO worden verleend onder een aantal voorwaarden, onder meer dat de KWO moet worden



toegepast in het bovenste watervoerende pakket. Daarbij dient het KWO-systeem zich buiten de 50-jaarszone van de winputten voor de drinkwaterwinning te bevinden.

### **Toekomstige situatie**

In het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats. Het biedt daarom weinig of geen mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren. In de toekomst is het wel wenselijk om bij ontwikkelingen de bestaande problemen met de wateraanvoer rond de Parallelweg te verbeteren.

Mochten er in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden, dan is het van belang om de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer, zoals geformuleerd in het stedelijk waterplan IJsselstein (2007) toe te passen.

Concreet is het belangrijk om bij eventuele ontwikkelingen duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen (dus geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen voor dak, dakgoot en regenpijp) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Daarnaast is het van belang om afstromend schoon hemelwater van schone oppervlakken te scheiden van afvalwater en te infiltreren in de bodem of af te voeren naar het oppervlaktewater. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie. Ten slotte dienen voor ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen te worden getroffen in de vorm van grasdaken, infiltratievoorzieningen of graven van nieuw oppervlaktewater.

Ten slotte liggen er kansen om bij de ontwikkelingen op het bedrijventerrein aan de Weg der Verenigde Naties ruimte te reserveren voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers (aan de noordkant van de Weg der Verenigde Naties).

### *Beheer en onderhoud*

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsysteem bij het Hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de "Keur" (ex artikel 77 en 80 van de Waterschapswet). Een keurvergunning dient ook te worden aangevraagd voor werkzaamheden binnen de beschermingszone van de regionale waterkering.

Daarnaast dient er bij lozingen van water naar oppervlaktewater een WVO-vergunning of -melding te worden aangevraagd (Wet Verontreiniging Oppervlaktewater).

### *Water en waterstaatsdoeleinden in het bestemmingsplan*

In het bestemmingsplan worden de watergangen en bijbehorende kunstwerken (stuwen, gemalen) als zodanig bestemd. Voor waterkeringen (kernzone) inclusief de beschermingszones geldt een zogenaamde dubbele bestemming, deze hebben de bestemming "Waterstaat". Zie kaart voor de ligging van de waterkeringen en beschermingszones.

### **Conclusie**

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid. Het plan heeft de watertoets doorlopen.



### 6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Voor de gemeente IJsselstein zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit beheergerichte bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit beheergerichte bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

### 6.2. Handhaving

Voorliggend plan is grotendeels consoliderend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Echter houdt dit niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie is in meerdere of mindere mate wel mogelijk.

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is namelijk goed verzorgd op deze manier.

De regels die voor het plangebied opgesteld zijn, zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn strak gesteld waar nodig. In hoofdstuk 3 is een ruimtelijke motivering opgenomen die in de praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.



### 7.1. Overleg klankbordgroepen

Bij het maken van dit plan zijn bewoners en ondernemers van het plangebied in een vroegtijdig stadium betrokken bij de planvorming. Voorafgaande aan de formele bestemmingsplanprocedure, zijn er op 3 april 2007 sessies geweest met vertegenwoordigers van ondernemersvereniging VIHJ en de Kamer van Koophandel Midden Nederland en vertegenwoordigers van de bewonersgroepen Panoven en De Baronnye. Tijdens deze bijeenkomsten is een toelichting gegeven op de achtergrond van het nieuwe bestemmingsplan. Verslagen van deze bijeenkomsten zijn opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

### 7.2. Inspraak ingevolge inspraakverordening

Volgens de gemeentelijke inspraakprocedure zijn omwonenden, ondernemers en overige belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun mening over het onderhavige bestemmingsplan kenbaar te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daartoe in de periode van 14 februari tot en met 26 maart 2008 voor eenieder ter inzage gelegen. Op 11 maart 2008 zijn er informatiebijeenkomsten voor ondernemers en bewoners georganiseerd waar aanwezigen de gelegenheid hebben gekregen om vragen te stellen en een inspraakformulier in te vullen. Gedurende deze periode zijn diverse inspraakreacties ontvangen. In bijlage 6 bij deze toelichting zijn deze reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in een verslag opgenomen. Hierin is tevens aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan is gewijzigd.

### 7.3. Overleg ingevolge artikel 10 Bro (oud)

Het voorontwerpbestemmingsplan Panoven en bedrijventerreinen wordt in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) aan de volgende personen en instanties toegezonden:

1. Bestuur Regio Utrecht;
2. Stichting Historische Kring IJsselstein;
3. burgemeester en wethouders van Vianen;
4. burgemeester en Wethouders van Nieuwegein;
5. burgemeester en wethouders van Lopik;
6. Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden;
7. Dienst Vastgoed Defensie;
8. Vitens;
9. Kadaster Utrecht;
10. Kamer van Koophandel Utrecht;
11. KPN-Telecom Afdeling Leidingbeheer;
12. Ministerie van Economische Zaken;
13. Rijkswaterstaat Utrecht;
14. N.V. Nederlandse Gasunie Gastransportservices;
15. provincie Utrecht Dienst Ruimte en Groen;
16. Rijksdienst voor Monumentenzorg;
17. Stichting C.A.I.;
18. Ver. Industrie en Handel IJsselstein, VIHJ;
19. VROM-inspectie regio Noord West;
20. Welstand en Monumenten Midden-Nederland;
21. Woningbouwvereniging IJsselstein.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 10 Bro (oud) voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties zoals hierboven weergegeven. In bijlage 6 bij de toelichting zijn de reacties samengevat en van een beantwoording voorzien. Hierin is tevens aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan is gewijzigd.





bijlagen  
bij de toelichting

---





# Bijlage 1. Verslagen klankbordgroepen

1

Verslag klankbordgroepbijeenkomst 3 april 2007  
Bespreking keuzenota bedrijventerreinen en Panoven



**van** T. de Groot, gemeente IJsselstein  
**aan** mw M. Stigter, ondernemersvereniging VIHLJ  
R. van Kleef, ondernemersvereniging VIHLJ  
R. Hurenkamp, Kamer van Koophandel Utrecht (KvK)  
mw M. Kortekaas, stedenbouwkundig adviesbureau RBOI  
mw M. Visser, gemeente IJsselstein  
C. Drevel, gemeente IJsselstein  
**betreft** bespreking keuzenota bedrijventerreinen en Panoven in klankbordgroep  
**datum** 3 april 2007

De agenda voor dit overleg luidt als volgt:

1. Opening en mededelingen
2. Uitleg juridische planopzet en toelichting bestemmingen
3. Toelichting ontwikkelingen
4. Toelichting uitgangspunten beeldkwaliteit
5. Vragen en opmerkingen deelnemers klankbordgroep
6. Vervolgstappen en planning
7. Rondvraag
8. Sluiting

Ad 1) De heer De Groot heet iedereen welkom. Hij schetst de achtergrond van deze bijeenkomst. De gemeente is begonnen om in het stedelijk gebied van IJsselstein te komen tot vijf geactualiseerde en gedigitaliseerde bestemmingsplannen. Een nieuw bestemmingsplan dient uniforme en eenvoudige voorschriften te bevatten en voor iedereen digitaal raadpleegbaar te zijn. Het eerste deelgebied dat geactualiseerd is en waarvoor een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld, betreft Achterveld en omgeving. Nu worden de bedrijventerreinen Paardenveld, Lagedijk, Over Oudland en woonwijk Panoven opgepakt. Het doel van deze bijeenkomst is om in een zo vroeg mogelijk stadium deze keuzenota te bespreken met verschillende maatschappelijke organisaties.

Ad 2)

1. Mevrouw Kortekaas geeft een toelichting op de keuzenota. Kort wordt ingegaan op de algemene uitgangspunten en de gebiedsvisie. Het nieuwe bestemmingsplan legt voornamelijk de bestaande situatie vast wat betreft bouwen en gebruik en maakt enkele ontwikkelingen mogelijk.
2. Op de bestemmingen voor de bedrijven en de woningen wordt dieper ingegaan. Voor de bedrijven vormt de milieuzonering een belangrijk uitgangspunt. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven en uitbreidingen van bedrijven een juiste plek krijgen nabij woningen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te liggen. Voor de bestemming van bedrijven wordt gewerkt met categorieën volgens het zogenaamde VNG boekje. Hiervoor wordt het plangebied in verschillende zones opgedeeld en krijgt iedere zone een bepaalde categorisering. Bestaande bedrijven die niet in de betreffende categorie passen, worden specifiek aangeduid. Zodra dit bedrijf verhuist of stopt, mag daar alleen een zelfde soort bedrijf of een bedrijf in de lagere categorie gevestigd worden.

3. De bedrijfswoningen worden in het plan specifiek aangeduid. Indien de functie van bedrijfswoning vervalt, geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid om de woning bij het bedrijf te trekken. Omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning wordt in het nieuwe bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.
4. Naast bedrijvigheid is in principe grootschalige detailhandel toegestaan. De nu gevestigde detailhandelsvestigingen krijgen in het nieuwe plan een passende bestemming. De uitkomsten van de detailhandelsnota zullen hierin meegenomen moeten worden. De detailhandelsnota zal met de VIHLJ en de KvK doorgesproken worden.
5. De VIHLJ is bezorgd over de eventuele verplaatsing van horeca naar de bedrijventerreinen. Indien een verplaatsing in de toekomst zou gaan plaatsvinden, dan zal hiervoor een aparte ruimtelijke procedure worden doorlopen waarin de mogelijkheid wordt gegeven een zienswijze in te dienen of een inspraakreactie te geven.
6. De vestiging van gevoelige functies als kinderdagverblijven op de bedrijventerreinen kan leiden tot beperkingen van de bedrijvigheid, wordt derhalve als onwenselijk beschouwd en niet toegestaan. Aan dienstverlening gelieerde functies zoals fitness, retrashops en kantoor zijn in principe wel toelaatbaar.

Kort wordt ingegaan op de bestemming wonen. Onder voorwaarden zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven toegestaan. Eén van de voorwaarden houdt in dat alleen categorie I bedrijven zijn toegestaan die niet milieuvergunningplichtig en meldingsplichtig zijn ingevolge de Wet Milieubeheer.

Ad 3) Mevrouw Kortekaas beschrijft in welke situaties ontwikkelingen meegenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan. Alleen ontwikkelingen waarvoor een vrijstelling is verleend of waarvan de haalbaarheid in een ander traject is aangetoond, worden meegenomen. Er wordt aangegeven dat de ontwikkelingen in het plangebied de bedrijvigheid niet mogen belemmeren. De invulling van locatie Eastpoint als knooppunt voor vrijetijdsvoorzieningen zoals een discotheek en vergadercentrum is nog dermate vaag, dat deze ontwikkeling slechts in de toelichting wordt genoemd en niet is vastgelegd in de voorschriften en op de plankaart.

Ad 4) Mevrouw Kortekaas geeft een uitleg over de uitgangspunten die aan de beeldkwaliteit ten grondslag liggen. Het beeldkwaliteitsplan zal onderdeel uitmaken van het gemeentelijk welstandsbeleid en zal voorstellen doen voor het versterken van het ruimtelijk beeld in het plangebied.

Ad 5 en 6) De VIHLJ en KvK zouden graag in het vervolgtraject betrokken willen worden.

1. Mevrouw Stigter vestigt de aandacht op de woonwerkeenheden aan de Panoven. In het nieuwe bestemmingsplan zal een aparte bestemming voor deze woonwerkeenheden worden opgenomen.
2. De heer Hurenkamp vraagt zich af in hoeverre de maatregelen van de revitalisering van Lagedijk in het nieuwe bestemmingsplan worden verwerkt. De bestemmingen voor de bedrijventerreinen zullen zo flexibel mogelijk worden geformuleerd, zodat aanpassingen aan de openbare ruimte zoveel mogelijk ingepast kunnen worden.
3. De gemeente en RBOI werken verder aan een voorontwerp bestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan. De planning is dat voor de zomerperiode een inspraak- c.q. informatiebijeenkomst wordt georganiseerd voor de ondernemers waarin een toelichting wordt gegeven op de plannen en men in de gelegenheid wordt gesteld vragen te stellen. Voor deze bijeenkomst zullen de ondernemers uitgenodigd worden.

Ad 7 en 8) De heer De Groot dankt iedereen voor zijn of haar inbreng en sluit de bijeenkomst af. De deelnemers van de bijeenkomst krijgen een kopie van het verslag toegestuurd.



Verslag klankbordgroepbijeenkomst 3 april 2007  
Bespreking keuzenota bedrijventerreinen en Panoven

<b>van</b>	de heer T. de Groot, gemeente IJsselstein
<b>aan</b>	mw J. van Oostrom, bewonersgroep Panoven mw Leen, bewonersgroep Panoven de heer B. van Kouwen, bewonersgroep Panoven de heer B. Leen, bewonersgroep Panoven de heer Berkemeijer, bewonersgroep Panoven de heer Camffermann, bewonersgroep De Baronnye de heer J.H. Verhagen, bewonersgroep De Baronnye mw M. Kortekaas, stedenbouwkundig adviesbureau RBOI mw M. Visser, gemeente IJsselstein
<b>betreft</b>	bespreking keuzenota bedrijventerreinen en Panoven in klankbordgroep
<b>datum</b>	3 april 2007

De agenda voor dit overleg luidt als volgt:

9. Opening en mededelingen
10. Uitleg juridische planopzet en toelichting bestemmingen
11. Toelichting ontwikkelingen
12. Toelichting uitgangspunten beeldkwaliteit
13. Vragen en opmerkingen deelnemers klankbordgroep
14. Vervolgstappen en planning
15. Rondvraag
16. Sluiting

Ad 1) De heer De Groot heet iedereen welkom. Hij schetst de achtergrond van deze bijeenkomst. De gemeente is begonnen om in het stedelijk gebied van IJsselstein te komen tot vijf geactualiseerde en gedigitaliseerde bestemmingsplannen. Een nieuw bestemmingsplan dient uniforme en eenvoudige voorschriften te bevatten en voor iedereen digitaal raadpleegbaar te zijn. Het eerste deelgebied dat geactualiseerd is en waarvoor een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld, betreft Achterveld en omgeving. Nu worden de bedrijventerreinen Paardenveld, Lagedijk Over Oudland en de woonwijk Panoven opgepakt. Het doel van deze bijeenkomst is om in een zo vroeg mogelijk stadium deze keuzenota te bespreken met verschillende maatschappelijke organisaties. De heer Camffermann vraagt zich af in welke hoedanigheid hij hier zit. Hij is gevraagd als vertegenwoordiger van de bewoners met de bedoeling zijn achterban te informeren.

Ad 2)

1. Mevrouw Kortekaas geeft een toelichting op de keuzenota. Kort wordt ingegaan op de algemene uitgangspunten en de gebiedsvisie. Het nieuwe bestemmingsplan legt voornamelijk de bestaande situatie vast wat betreft bouwen en gebruik en maakt enkele ontwikkelingen mogelijk.
2. Op de bestemmingen voor de bedrijven en de woningen wordt dieper ingegaan. Voor de bedrijven vormt de milieuzonering een belangrijk uitgangspunt. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven en uitbreiding van bedrijven een juiste plek krijgen nabij woningen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te liggen. Voor de bestemming van bedrijven wordt gewerkt met categorieën volgens het zogenaamde VNG boekje. Hiervoor wordt het plangebied in verschillende zones opgedeeld en krijgt ie-

- dere zone een bepaalde categorisering. Bestaande bedrijven die niet in de betreffende categorie passen, worden specifiek aangeduid. Zodra dit bedrijf verhuist of stopt, mag daar alleen een zelfde soort bedrijf of een bedrijf in een lagere categorie gevestigd worden.
3. De bedrijfswoningen worden in het plan specifiek aangeduid. Indien de functie van bedrijfswoning verval, geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid om de woning bij het bedrijf te trekken. Omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning wordt in het nieuwe bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.
  4. Naast bedrijvigheid is in principe grootschalige detailhandel toegestaan. De nu gevestigde detailhandelsvestigingen krijgen in het nieuwe plan een passende bestemming. Naar aanleiding van de detailhandelsnota wordt eventueel elders ook grootschalige detailhandel toegestaan.
  5. De vestiging van gevoelige functies als kinderdagverblijven op de bedrijventerreinen kan leiden tot beperkingen van de bedrijvigheid en wordt derhalve als onwenselijk beschouwd en niet toegestaan. Aan dienstverlening gelieerde functies zoals fitness, reproshops en kantoor zijn in principe wel toelaatbaar.

Hierna wordt ingegaan op de bestemming wonen. Er wordt onderscheid gemaakt in hoofd- en bijbebouwing. Voor het hoofdgebouw zelf wordt een bouwvlak ingetekend op de plankaart en zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen onder bepaalde voorwaarden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gerealiseerd worden. Aan de voorzijde van een woning mag via een vrijstelling een erker gebouwd worden. Tevens zijn binnen bepaalde condities aan huis gebonden beroepen en bedrijven toegestaan. Eén van de voorwaarden houdt in dat alleen categorie I bedrijven zijn toegestaan die niet milieuvergunningplichtig en meldingsplichtig zijn ingevolge de Wet Milieubeheer.

Ad 3) Mevrouw Kortekaas beschrijft in welke situaties ontwikkelingen meegenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan. Alleen ontwikkelingen waarvoor een vrijstelling is verleend of waarvan de haalbaarheid in een ander traject is aangetoond, worden meegenomen.

De invulling van locatie Eastpoint als knooppunt voor vrijetijdsvoorzieningen zoals discotheek en vergadercentrum is nog dermate vaag, dat deze ontwikkeling slechts in de toelichting wordt genoemd en niet is vastgelegd in de voorschriften en op de plankaart.

Door de aanwezigen wordt ongenoegen geuit over de eventuele vestiging van theater Pantalone op Paardenveld. Voor de vestiging van dit theater zal een aparte ruimtelijke procedure doorlopen worden waarvoor de initiatiefnemer een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing zal moeten aanleveren. Deze procedure bevat mogelijkheden van rechtsbescherming en inspraak.

Ad 4) Mevrouw Kortekaas geeft een uitleg over de uitgangspunten die aan de beeldkwaliteit ten grondslag liggen. Het beeldkwaliteitsplan zal onderdeel uitmaken van het gemeentelijk welstandsbeleid en zal voorstellen doen voor het versterken van het ruimtelijk beeld in het plangebied.

Ad 5 en 6)

1. De heer Camffermann stelt een vraag over de bestemmingen groen en verkeer en parkeernormen. Ondergeschikte groen- en speelvoorzieningen vallen binnen de bestemming verkeer. Alleen structureel en beeldbepalend groen valt onder de bestemming groen. Om aanpassingen aan infrastructuur en groenstructuur gemakkelijk te kunnen doorvoeren is voor deze constructie gekozen. Parkeernormen worden niet in een bestemmingsplan opgenomen. Deze eis wordt wel gesteld bij de afweging of wel of niet een vrijstelling verleend moet worden. Ook vraagt de heer Camffermann zich af of de woning op de hoek Parallelweg en Maria Montessoristraat in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen. Op dit moment is de woning nog niet kadastraal ingetekend. Indien voor deze woning een bouwvergunning is afgegeven, zal er op de plankaart voor deze woning een bouwvlak worden opgenomen. Ook weet hij te vertellen dat er op de begane grond onderwijs mogelijk zou zijn. De gemeente zoekt e.e.a. uit.

2. De heer Verhagen stelt een vraag over 30 en 50 km wegen. Een differentiatie in verkeersnelheid wordt binnen de verkeersbestemming niet gemaakt. Dit zijn zaken die via het nemen van een verkeersbesluit worden geregeld.
3. Er worden twijfels geuit over de mogelijk aanleg van een rotonde ter hoogte van de Nijverheidsweg. Dit zal de verkeersdruk op de Panoven doen toenemen en brengt de verkeersveiligheid van fietsende schoolkinderen in gevaar. Daarnaast moeten veel vrachtwagens draaien bij de tunnel onder de Beneluxweg. Dat levert ook gevaar op voor de verkeersveiligheid en geluidsoverlast. Aangegeven wordt dat een bestemmingsplan alleen het gebruik van en de bebouwing op de gronden regelt.
4. De gemeente en RBOI werken verder aan een voorontwerp bestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan. De planning is dat voor de zomerperiode een inspraak- c.q. informatiebijeenkomst wordt georganiseerd voor de ondernemers waarin een toelichting wordt gegeven op de plannen en men in de gelegenheid wordt gesteld vragen te stellen. Voor deze bijeenkomst zullen de ondernemers uitgenodigd worden.

Ad 7 en 8) De heer De Groot dankt iedereen voor zijn of haar inbreng en sluit de bijeenkomst af. De deelnemers van de bijeenkomst krijgen een kopie van het verslag toegestuurd.

## Bijlage 2. Bedrijveninventarisatie

1

### Bedrijven op bedrijventerrein (bestemming Bedrijf)

Straat	nr.	Naam en aard van het bedrijf	SBI-code	categorie volgens S.v.B.	opslagen/installaties	algemene toelaatbaarheid	opmerkingen	bestemmingsregeling
Ambachtsweg	5a	Patra BV, Interieurbouw	361	B(3.2)	-	B(3.1)	pm locatie	B(3.1)(mb)
Industrieweg	10	Terberg Techniek BV, carrosserie industrie	3420.1	B(4.1)	-	B(3.2)	Controleer locatie op plankaart	B(3.2)(ci)
Lagedijk-Zuid	15a	Naam, propaanopslag	-	B(3.2)	3	PM	Bovengrondse opslag 10 m <sup>3</sup> ligt dit binnen het plangebied?	
Linnaeusweg	27	GrafieHoek, papier(waren)fabriek	212	B(3.2)	-	B(3.1)	-	B(3.1)(pv)
	29	Hakker van Rooyen, vlakdrukkerij	2222	B(3.2)	-	B(3.1)	-	B(3.1)(dr)
Middenweg	24	Labelfabriek Holland vof, papier(waren)fabriek	212	B(3.2)	-	B(3.1)	-	B(3.1)(pv)
	32	Lastechniek Holland BV, groothandel in vloeibare brandstoffen	5151.2-1	B(4.1)	-	B(3.1)	opslagcapaciteit < 100.000 m <sup>3</sup>	B(3.1)(gvb)
	34	Labelform BV, papier(waren)fabriek	212	B(3.2)	-	B(3.1)	-	B(3.1)(pv)
Newtonstraat	2	Terberg Specials	5020.4-A	B(3.2)	-	B(3.1)		
Nijverheidsweg	7	SABA, meubelfabriek	261-1	B(3.2)	-	B(3.1)	-	B(3.1)(gl)



**Bedrijven in het functiemengingsgebied (bestemming Gemengd)***Opmerkingen*

- In de kolom categorie staat n.v.t. als de aanwezige bedrijfsactiviteiten niet zijn opgenomen in de SvB "functiemenging"

*Aanduidingen*

- ku: Kunststof;
- mb: Meubelbedrijf.

straat	nr.	bedrijf en activiteiten	SBI-code	categorie	toelaatbaarheid	aanduiding	opmerkingen
Hogedijk	10a	Hamaco Metaalbewerking, constructiewerkplaats	281-1A	B2	B2	n.v.t.	Gesloten gebouw, b.o. < 200 m <sup>2</sup>
	10b	Slasstudio Schmit, glasbewerkingsinrichting	2615	B2	B2	n.v.t.	-
Panoven	19	Van Brakel apparatenbouw, metaalproductie-industrie	281-1A	B2	B2	n.v.t.	Kleinschalig, milieubelasting op de omgeving vergelijkbaar cat. 2
	22	Arie Molenaar Motors bv, motorfietsreparatie	504	B1	B2	n.v.t.	-
	38/40	Bouwbedrijf Niboka, aannemersbedrijf	45	B1	B2	n.v.t.	Kantoor en opslag van materialen, b.o. < 2.000 m <sup>2</sup>
	42/44	A. Jagersma, Houtbewerkend bedrijf	203/204	B2	B2	n.v.t.	-
	50	Repairservice Boer	52	A	B2	n.v.t.	Schoenreparaties
	56/58	Stigho Electro BV, elektrotechnische installatie	45	B1	B2	n.v.t.	b.o. < 1.000 m <sup>2</sup>
	66	Depla kunststoffen industrie BV, kunststofverwerking	252	n.v.t.	B2	GD(ku)	Geen fenolharsen
	77	Standbouw S+W BV, meubelfabriek	361-1	n.v.t.	B2	GD(mb)	
Merianweg	6-8	Astra Beveiligingen, elektrische installatie	45	B1	B2	n.v.t.	
Boerhaaveweg	23	Accountantskantoor Van Oosterom, kantoor	74-A	A	B2	n.v.t.	Bestemming Kantoor

# Bijlage 3. Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

1

## B3.1. Algemeen

### Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen, is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

In specifieke situaties kan daarnaast de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

### Milieuzonering en Staten van Bedrijfsactiviteiten

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staten van Bedrijfsactiviteiten zijn gebaseerd op de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2007). In dit bestemmingsplan is gebruikgemaakt van twee verschillende Staten van Bedrijfsactiviteiten:

- De Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein" (SvB "bedrijventerrein") wordt gehanteerd om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten op een samenhangend bedrijventerrein te regelen. De SvB "bedrijventerrein" wordt tevens toegepast in het buitengebied en op los liggende, relatief grootschalige bedrijfspercelen die op enige afstand van burgerwoningen zijn gelegen. In dit soort situaties zorgt de milieuzonering ervoor dat hinderlijke bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van woningen of andere gevoelige functies worden gesitueerd. Dit gebeurt door het aanhouden van richtafstanden tussen deze milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.
- De Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" (SvB "functiemenging") wordt gehanteerd in bestaande gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Het gaat daarbij in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De SvB "functiemenging" kan indien gewenst ook worden toegepast in woonwijken waar een enkel bedrijf aanwezig is. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke situaties in de VNG-publicatie niet meer met richtafstanden bepaald maar met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

## B3.2. Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein"

### Richtafstanden bepalend voor de categorie-indeling

In de SvB "bedrijventerrein" is voor elke bedrijfsactiviteit voor ieder van de ruimtelijke relevante milieuaspecten (zie hiervoor) een richtafstand ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarnaast vermeldt de SvB "bedrijventerrein" indicaties voor verkeersaantrekkende werking.

### Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in SvB "bedrijventerrein" gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. Daarnaast dient in de milieuzonering rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele bedrijfswoningen op een bedrijventerrein.

#### *Omgevingstype rustige woonwijk*

In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie), een stille- of natuurgebied.

#### *Omgevingstype gemengd gebied*

In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt, gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

#### *Bedrijfswoningen*

Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

### Te hanteren richtafstanden

De SvB "bedrijventerrein" onderscheidt een tiental milieucategorieën. De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

**Tabel B3.1 Milieucategorieën in richtafstanden**

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

### Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen

In de SvB "bedrijventerrein" zijn ook aanduidingen opgenomen die aangeven dat bepaalde bedrijven onder een specifieke wettelijke regeling kunnen vallen. Het betreft:

- bedrijven die "in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken" zoals bedoeld in de Wet geluidshinder (zogenoemde grote lawaaimakers); deze bedrijven zijn alleen toegestaan op industrieterreinen die in het kader van deze wet gezoneerd zijn;

- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) afstandsnormen.

In de regels van dit bestemmingsplan is aangegeven of en zo ja, onder welke voorwaarden dergelijke bedrijven in het plangebied zijn toegestaan.

#### **De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein"**

De in dit bestemmingsplan opgenomen SvB "bedrijventerrein" komt in vergaande mate overeen met de betreffende voorbeeldstaat uit de VNG-publicatie. Conform de aanbevelingen van de publicatie is de Staat aangepast aan de specifieke kenmerken van dit bestemmingsplan. In de toegepaste Staat zijn alle activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan<sup>1)</sup>. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen (toevoegingen en weglatingen) in de activiteiten die in de Staat zijn opgesomd. Tevens is de lijst van opslagen en installaties die in de VNG-publicatie als afzonderlijke lijst is opgenomen, in de SvB "bedrijventerrein" verwerkt. Daarnaast is voor enkele bedrijfstypen een extra specificatie opgenomen in verband met de grootte van het bedrijfsoppervlak.

### **B3.3. Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"**

#### **Functiemengingsgebieden**

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de SvB "functiemenging" toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven, kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de SvB "functiemenging" worden toegepast.

#### **Kenmerken van de activiteiten**

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op bedrijventerreinen. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden.

#### **De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"**

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de SvB "functiemenging". Deze Staat is samengesteld volgens dezelfde methode als de betreffende voorbeeldstaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

- in dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Staat. In de SvB "functiemenging" zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan<sup>2)</sup>. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Staat van Horeca-activiteiten). Toegevoegd

1) In de voorbeeldstaat "bedrijventerrein" van de VNG-publicatie zijn de activiteiten uit de categorieën 2 en 5 weggelaten omdat vestiging hiervan in dat voorbeeld ongewenst werd geacht. Tevens hanteert de publicatie een iets andere definitie van het begrip "bedrijf".

2) De voorbeeldstaat "functiemenging" van de VNG-publicatie omvat alle denkbare hinderlijke functies, waaronder, naast bedrijven, ook horeca, kantoren, en dienstverlening.

- zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet voorkomen maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij, bouwinstallatie en elektrotechnische installatie;
- in de SvB "functiemenging" is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan bleek het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

### **Categorie-indeling**

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met richtafstanden en afstandstappen. De SvB "functiemenging" hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met de volgende criteria voor de toelaatbaarheid:

<p><b>Categorie A</b> Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.</p> <p><b>Categorie B1</b> Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.</p> <p><b>Categorie B2</b> Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.</p> <p><b>Categorie C</b> Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.</p>
---

## **B3.4. Flexibiliteit**

Beide Staten blijken in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in beide Staten is verondersteld. In de planregels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een vrijstelling kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de SvB "bedrijventerrein" is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal twee categorieën (dus bijvoorbeeld categorie 3.2 in plaats van 2 of categorie 4.2 in plaats van 3.2). Bij de SvB "functiemenging" is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om deze vrijstelling te kunnen verlenen, moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB "bedrijventerrein" of "functiemenging" niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de planregels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een vrijstelling kan toestaan. Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

In de SvB "bedrijventerrein" is bij de indeling van sommige bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de SvB "bedrijventerrein" aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde ontheffingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om vrijstelling wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.







# Bijlage 4. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

1

## Milieuozonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuozonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

## Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringlijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuozonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden<sup>1)</sup>; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

## Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. "lichte horeca": Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden. In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

---

1) Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

- 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
- 1b. overige lichte horeca: restaurants;
- 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.
2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur en dergelijke. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

### **Flexibiliteit**

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planregels is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een vrijstelling te kunnen verlenen, moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

## Bijlage 5. Verslag overleg watertoets

1

Verslag overleg watertoets 30 augustus 2007  
Nieuw bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen en Panoven'



┌

van Tijmen de Groot (TG)  
aan Goos Boelhouwer (GB), hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)  
kopie Marianne Kortekaas (MK) RBOI, Anne te Brake (AB) RBOI, Marieke Visser (MV) en Chris Drevel (CD)  
betreft overleg watertoets nieuw bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen en Panoven'  
datum 30 augustus 2007

Tijmen schetst de achtergrond van dit overleg. De gemeente IJsselstein is begonnen de bestaande bestemmingsplannen te actualiseren en digitaliseren. Het gebied bestaande uit de bedrijventerreinen (met uitzondering van de bedrijventerreinen De Corridor en IJsseloevers) en de woonwijk Panoven is het tweede deelgebied dat geactualiseerd gaat worden. Het nieuwe bestemmingsplan is in grote lijnen conserverend van karakter. Er zijn enkele kleinschalige ontwikkelingen te verwachten waarvoor aparte vrijstellingprocedures gevolgd gaan worden. Een eventuele grootschalige ontwikkeling tussen de Baronieweg, Panoven en Hogedijk is nog prematuur. Dit overleg is bedoeld om informatie over de bestaande en nieuwe watersituatie uit te wisselen.

- Goos stipt het probleem van de wateraanvoer aan ter hoogte van de Panoven, Baronieweg en Hogedijk. Er komt onvoldoende water het gebied binnen. Mochten er in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden, dan zullen de eigenaren van de gronden gezamenlijk oplossingen moeten aandragen om de watertoevoer te regelen. Oplossingen zijn het aanbrengen van een nieuw kunstwerk en het verbreden van watergangen.
- Goos geeft aan dat er aan de zuidkant van bedrijventerrein Over Oudland kansen liggen om ruimte vrij te houden voor natuurvriendelijke oevers. Deze oevers worden iets afgegraven en met riet beplant. De zone vanaf de waterlijn over het talud en een groenstrook bedraagt minimaal 7 meter.
- Het beleidskader van de waterparagraaf zal worden uitgebreid met een kopje over het gemeentelijke Waterplan. In de tekst zal worden verwezen naar het uitvoeringsprogramma. Enkele aandachtspunten zijn natuurvriendelijke oevers, het verbeteren van het watersysteem en het stimuleren van een duurzaam watersysteem. Het tekstvoorstel is als volgt:  
Het stedelijk waterplan IJsselstein heeft als doel dat het watersysteem schoon, veilig en gezond is, waarbij voldoende water zonder wateroverlast aanwezig is. Ook de samenwerking en kennisuitwisseling van de verschillende waterpartners wordt verbeterd. Om dit doel te kunnen realiseren worden diverse maatregelen genomen die terug te vinden zijn in het uitvoeringsprogramma behorende bij het waterplan. De raad van IJsselstein heeft op 15 maart 2007 het Waterplan vastgesteld. Op 23 april 2007 hebben diverse partijen waaronder het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, de gemeente IJsselstein en Vitens het convenant waarin uitvoeringsafspraken zijn opgenomen, ondertekend.
- De Hollandse IJssel is een primaire watergang met als functie een regionale waterkering. Deze waterkering bestaat uit een directe en indirecte waterkering. Op de plankaart zal voor de directe waterkering een beschermingszone opgenomen worden van 12 meter vanaf de waterlijn van de Hollandse IJssel. Voor de indirecte waterkering zal op de plankaart een beschermingszone ingetekend worden vanaf het hart van de kade of de straat en dan naar beide zijden 10 meter. Goos zal van de exacte ligging van de indirecte waterkering GIS gegevens opsturen.

- Tijmen heeft de verschillende rioolstelsels in het plangebied geanalyseerd. Paardenveld heeft een gemengd stelsel, Lagedijk een gescheiden stelsel en Over Oudland een verbeterd gescheiden stelsel. De gemeente IJsselstein heeft het project revitalisering van het bedrijventerrein Lagedijk opgestart. Eén van de actiepunten uit dat project is dat riolering op Lagedijk wordt vervangen en dat er een verbeterd gescheiden stelsel wordt aangelegd volgens de eisen van HDSR.
- Door het plangebied loopt een hoofdwaterteleiding van HDSR. Deze leiding is planologisch relevant en moet worden aangegeven op de plankaart. Goos komt met GIS gegevens om de exacte ligging van de leiding te bepalen. Op de plankaart zal voor deze leiding een zogenaamde dubbelbestemming worden opgenomen.
- Goos benadrukt dat in het plangebied naast de Hollandse IJssel enkele hoofdwatervaningen lopen en voor het overige kleine waterlopen. Na een korte analyse blijkt dat niet alle hoofdwatervaningen een waterbestemming hebben. Aan RBOI wordt gevraagd alle hoofdwatervaningen een waterbestemming te geven op de plankaart.
- Goos vraagt in de waterparagraaf te verwijzen naar de ecologische hoofdstructuur en archeologie. Dit zijn zaken die respectievelijk onder het kopje Ecologie en Archeologie thuishoren.
- Goos verzoekt een passage op te nemen over drinkwaterwinning. Een tekstvoorstel is als volgt:  
Het plangebied valt deels binnen de boringsvrije zone van de drinkwaterwinning in Nieuwegein van watermaatschappij Vitens. Om vervuiling van het grondwater te voorkomen, mag in de grond niet geboord worden en onttrekking van het grondwater plaatsvinden. Het toetsingskader hiervoor is de provinciale milieuverordening.

Tijmen zal de resultaten van de watertoets verwerken in de waterparagraaf van het voorontwerp bestemmingsplan. Het voorontwerp zal in het najaar van 2007 voor inspraak worden vrijgegeven en worden verzonden naar onder andere het hoogheemraadschap in het kader van het bestuurlijk vooroverleg. In dit stadium heeft het hoogheemraadschap de gelegenheid te reageren op de waterparagraaf.

## **Bijlage 6. Verslag inspraak en overleg**

1



## **Eindverslag inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'IJsselstein Zuidoost'**

Wij hebben op 5 februari 2008 ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'IJsselstein Zuidoost' (verder te noemen voorontwerp en beeldkwaliteitplan) en besloten beide documenten vrij te geven voor inspraak en vooroverleg. In de periode van 14 februari tot en met 26 maart 2008 hebben het voorontwerp en het beeldkwaliteitplan op het stadhuis van IJsselstein ter inzage gelegen. Op dinsdag 11 maart 2008 hebben wij inloopbijeenkomsten georganiseerd voor ondernemers en bewoners van het plangebied waarbij aanwezigen de gelegenheid kregen om vragen te stellen of een inspraakformulier in te vullen. Van deze inspraakmogelijkheid heeft een aantal personen gebruik gemaakt. Het voorontwerp hebben wij tevens verzonden naar een aantal overheids- en maatschappelijke instanties. Deze instanties konden het beeldkwaliteitplan via de gemeentelijke website raadplegen. Een aantal instanties heeft een overlegreactie opgestuurd.

Wij hebben de inspraak- en overlegreacties voorzien van onderstaande beantwoording.

Aldus vastgesteld in september 2008.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN IJSSELSTEIN



## Inspraakreacties

De onderstaande personen hebben een inspraakreactie gegeven op het voorontwerp en beeldkwaliteitplan (zie bijlage I voor de adresgegevens).

- 1.1 De heer Bos vraagt naar de stand van zaken van het project revitalisering bedrijventerrein Lagedijk.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij hebben in maart 2007 het plan van aanpak voor de revitalisering van bedrijventerrein Lagedijk vastgesteld. In dit plan van aanpak zijn enkele maatregelen voorgesteld om de kwaliteitverbetering aan te pakken zoals onder andere het verbreden van wegen, het vervangen van de riolering en het aanleggen van vrachtwagenparkeerplaatsen aan de Energieweg en Nijverheidsweg. Zodra infrastructurele aanpassingen gaan plaatsvinden, zullen wij dat op de gebruikelijke wijze bekendmaken.*

De heer Bos informeert naar de plannen rond het zorgcentrum Ewoud.

- 1.2 *Gemeentelijk commentaar*

*Ewoud heeft laten weten de ontwikkeling gefaseerd te willen uitvoeren. Zodra voor de eerste fase concrete plannen bij ons bekend zijn, zullen wij hiervoor een planologische procedure opstarten. Indien mogelijk zullen wij nadat hiervoor een vrijstelling en bouwvergunning is verleend, deze besluitvorming verwerken in het bestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost'.*

De heer Bos vraagt zich af of de vestiging van theater Pantalone geen concurrentie betekent voor het Fulco theater.

*Gemeentelijk commentaar*

- 1.3 *Economische motieven zoals deze kunnen geen rol spelen bij het neerleggen van een bestemming in het bestemmingsplan of beeldkwaliteitplan.*

De heer Bos gaat in op de mogelijkheden van de vestiging van detailhandel in het voorontwerp. Tevens vraagt hij of het bestaande wooninformatiecentrum gebruikt kan worden voor detailhandel.

*Gemeentelijk commentaar*

- 1.4 *Voor het toelaten van nieuwe detailhandelsvestigingen hebben wij een Nota Detailhandel opgesteld. In deze nota hebben wij een tweetal zones aangewezen waarbinnen het vestigen van detailhandel mogelijk moet worden geacht, mits aan enkele inhoudelijke en procedurele voorwaarden wordt voldaan. De zone parallel aan de Baronieweg betreft de strook evenwijdig aan de Industrieweg. Deze zone hebben wij gereserveerd voor zogenaamde ABC branches (auto's, boten en caravans). Het wooninformatiecentrum valt buiten het plangebied.*

De heer Bos vraagt naar de ontwikkelingen op het terrein van Blom en Spelt.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij hebben besloten de ontwikkeling Panoven/Hogedijk te schrappen uit het bestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost', omdat de invulling van het gebied nog niet concreet genoeg is.*

- 1.5 De heer Bos vraagt zich af of er al meer bekend is over de bestemming van de circa 8.000m<sup>2</sup> gemeentegrond naast vleesverwerkingsbedrijf Kruiswijk op bedrijventerrein Over Oudland.

*Gemeentelijk commentaar*

*Hier zal de nieuwe gemeentewerf worden gebouwd.*

- 1.6

2. De heer Graafland legt de nadruk op luchtvervuiling en de geluidsoverlast vanwege het verkeer op de Baronieweg en verzoekt geen objecten te realiseren die nog meer lawaai en stank aantrekken.

*Gemeentelijk commentaar*

*Het voorontwerp bevat geen concrete toekomstige ontwikkelingen die van invloed zijn op de verkeersintensiteiten op de Baronieweg.*

3. Alfa Accountants & Adviseurs verzoekt om op hun perceel Boerhaaveweg 17 enkele wijzigingen door te voeren. Het gaat om het leggen van de bestemming kantoor op het gehele perceel, het aanpassen van de rooilijn in lijn met de naburige kavels ter hoogte van de Linnaeusweg en het handhaven van een maximale bouwhoogte van 12 meter.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij zullen de voorgestelde aanpassingen doorvoeren op de plankaart en meenemen in het ontwerpbestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost'.*

- 4.1 De heer Hoornaar gaat in op de actualiteit van het kaartmateriaal van het voorontwerp. Concreet bedoelt hij het bouwplan van 16 woningen aan de Maria Montessoristraat, het ontbreken van een bouwvlak op het perceel Maria Montessoristraat 2-4 en de situatie op perceel Hogedijk 19.

*Gemeentelijk commentaar*

*In het voorontwerpbestemmingsplan waren de aangehaalde bouwplannen abusievelijk niet verwerkt. In het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage wordt gelegd, zal deze bebouwing als nog kadastraal worden verwerkt. Perceel Hogedijk wordt uit het ontwerpbestemmingsplan geschrapt.*

De heer Hoornaar vraagt zich af wat er bedoeld wordt met het verder uitbouwen van vrijetijdsactiviteiten nabij de Weg der Verenigde Naties.

- 4.2

*Gemeentelijk commentaar*

*In paragraaf 2.4 van de Toelichting beschrijven wij enkele toekomstige ontwikkelingen in het plangebied. Eén van deze ontwikkelingen betreft Eastpoint. Op deze locatie willen wij in de toekomst vrijetijdsvoorzieningen ontplooiën zoals opgenomen in de ruimtelijke structuurvisie van IJsselstein. Op dit moment is de ontwikkeling nog onvoldoende concreet om te noemen.*

De heer Hoornaar stelt vragen over de invulling van de locatie Hogedijk/Panoven. Het woongenot voor de aangrenzende woonwijk Panoven dient beschermd te worden. Allerlei vormen van eventuele overlast dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden en de ontsluiting van de locatie zal goed geregeld dienen te worden.

- 4.3

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij onderzoeken de verschillende mogelijkheden om het betreffende gebied in te vullen. Hierbij is een mix van woningbouw, kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel mogelijk. Thans maakt deze ontwikkeling geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.*

De heer Hoornaar stelt vragen over de invulling van Eastpoint en de groene buffer tussen de woonwijk Panoven en Eastpoint.

- 4.4

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij verwijzen naar de beantwoording van inspraakreactie 4.2.*

- 5.1 De heer Boudesteyn wijst erop dat door het uitbreiden van de bedrijfsmogelijkheden op bedrijventerrein Paardenveld het voldoen aan de parkeernorm problematisch wordt.

*Gemeentelijk commentaar*

*Zodra een bedrijf zijn bedrijfspand wenst uit te breiden zal er op eigen terrein moeten worden voldaan aan een minimaal aantal parkeerplaatsen volgens het gemeentelijk beleid. Dit is verwoord in het bestemmingsplan. Indien blijkt dat vanwege de voorgenomen uitbreiding het aantal vereiste parkeerplaatsen niet kan worden gerealiseerd, zullen wij in principe niet meewerken aan deze uitbreidingsplannen.*

- 5.2 De heer Boudesteyn geeft aan dat een op de plankaart op het perceel van Formido ingetekend stroomhuisje niet aanwezig is.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij zullen de plankaart hierop aanpassen.*

- 6.1 De heer Nijsen is van mening dat er op bedrijventerrein Paardenveld teveel detailhandel wordt gevestigd en dat daarvoor de parkeervoorzieningen niet toereikend zijn.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij hebben de bedrijfspercelen op bedrijventerrein Paardenveld een bedrijfsbestemming gegeven. Detailhandel hebben wij niet direct bestemd.*

*Pas na het doorlopen van een ontheffingprocedure nemen wij een beslissing over het vestigen van detailhandel op een bepaalde locatie. Per geval dienen wij een belangenafweging te maken waarbij onder andere het voldoen aan voldoende parkeerplaatsen een rol speelt.*

- 6.2 De heer Nijsen is van mening dat recreatievoorzieningen niet gewenst zijn op een bedrijventerrein.

*Gemeentelijk commentaar*

*De vraag wordt gesteld in hoeverre het vestigen van andere functies dan bedrijvigheid op een bedrijventerrein toelaatbaar is. De toelaatbaarheid van een andere functie dan bedrijvigheid zullen wij per geval beoordelen.*

7. Bedrijf Polet Natuursteen geeft aan dat milieucategorie 3.1 van zijn bedrijf en de aanduiding 'mb' op het perceel Ambachtsweg 9 niet kloppen.

*Gemeentelijk commentaar*

*Volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen valt dit bedrijf onder milieucategorie 2. Op dit perceel zijn bedrijven toelaatbaar tot en met categorie 3.1. Dit bedrijf valt binnen de algemene toelaatbaarheid. De aanduiding 'mb' laten wij vervallen. De aanduiding 'mb' hoort bij het bedrijf Patra aan de Ambachtsweg 5a. Wij zullen de plankaart hierop aanpassen.*

- 8.1 Mevrouw Stigter van Stigho-Electro BV is van oordeel dat de vestiging van theater Pantalone niet past binnen de visie die wij hebben opgesteld voor de woonwijken aan de Panoven. Het gaat hierbij met name om de voorwaarden dat het kleinschalige bedrijven moeten zijn met weinig verkeersdrukte.

*Gemeentelijk commentaar*

*Voor de bouwvraag van Pantalone voor het veranderen van het bedrijfsgebouw aan de Linnaeusweg 5 ten behoeve van een verenigingsgebouw met theater- en repetitiefaciliteiten hebben wij een vrijstellingprocedure opgestart. Deze procedure doorloopt de fasen van bezwaar en beroep. Hierin zijn bezwaren naar voren worden gebracht.*

*Nu wij een bouwvergunning en vrijstelling hebben verleend, zullen wij in het ontwerpbestemmingsplan de bedrijfsbestemming wijzigen in een maatschappelijke bestemming.*

Mevrouw Stigter vestigt bij de invulling van de driehoek tussen de Panoven, Hogedijk en Baronieweg de aandacht op de

minimale bouwhoogte van 10 meter en mogelijke parkeeroverlast.

8.2

*Wij verwijzen naar de beantwoording van inspraakreactie 1.5. Het beeldkwaliteitplan 'IJsselstein Zuidoost' is wel van toepassing op dit gebied. Bij de ontwikkeling van het gebied tussen de Hogedijk, de Panoven en de Baronieweg wordt rekening gehouden met de functies en bouwhoogtes in de omgeving van het plangebied. Het uitgangspunt is hier een overgangsgebied te realiseren tussen de hoge bedrijfsbebouwing langs de Baronieweg, de lagere bedrijfsbebouwing aan de Panoven en het woongebied Baronne. Deze overgang zal zowel in bouwhoogtes als functies vormgegeven worden. Wanneer meer duidelijkheid is over de inrichting van dit terrein, zullen wij de buurt hierover informeren. De minimale bouwhoogte van 10 meter is in het bestemmingsplan onder andere opgenomen voor de bedrijfsbebouwing direct langs de Baronieweg. Hiermee willen we intensief ruimtegebruik op het bedrijventerrein stimuleren en, in het geval van de Baronieweg, zorgen voor een afscherpende, kwalitatief hoogwaardige bedrijvenwand richting het achtergebied. Voor het noordelijk gedeelte van het te ontwikkelen terrein langs de Baronieweg (het deel grenzend aan de Hogedijk) zullen wij de hoogte afstemmen op de omgeving. Pas wanneer de plannen verder uitgewerkt zijn en er overeenstemming is met de huidige eigenaren van de grond, zal duidelijk worden hoe dit gebied wordt opgenomen in het bestemmingsplan.*

Mevrouw Stigter geeft aan dat bij de vestiging van een disco ook met de verkeersontsluiting rekening gehouden dient te worden.

*Gemeentelijk commentaar*

*Hiermee wordt waarschijnlijk de invulling van Eastpoint bedoeld.*

*Wij dienen over de concrete invulling van dit gebied en het onderbrengen van functies nog een standpunt in te nemen. Een onderdeel van de ruimtelijke inpasbaarheid betreft het aspect verkeer. Vorenstaande is reden om hier nog geen bestemming voor neer te leggen.*

8.3

Mevrouw Stigter pleit ervoor groenstroken te behouden, omdat dit het aanzicht van de omgeving voor een groot deel bepaalt.

*Gemeentelijk commentaar*

*De groenstroken krijgen de bestemming groen. Om eventuele parkeerbehoefte te kunnen opvangen is het mogelijk parkeerplaatsen te realiseren op groenstroken. Per situatie zal beoordeeld moeten worden of de aanleg van parkeerplaatsen de groenstructuur aantast.*

8.4

Mevrouw Stigter wijst ons erop dat afbeelding 6 ontbreekt.

*Gemeentelijk commentaar*

*Figuur 6 van de Toelichting betreft een overzicht van de omgevingstypen milieuzonering. Op de digitale versie van het voorontwerp ontbrak inderdaad deze figuur. Inmiddels hebben wij deze omissie hersteld.*

8.5

9. De heer Schipper van Fagerhult BV vraagt ons het revitalisatieplan van bedrijventerrein Lagedijk te betrekken in het voorontwerp.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij hebben een plan van aanpak vastgesteld voor de revitalisering van bedrijventerrein Lagedijk.*

*De voorgenomen maatregelen hebben onder andere betrekking op het verbreden van wegen, het aanpassen van*

*groenvoorzieningen en het aanleggen van parkeerplaatsen. Wij zullen de maatregelen vanwege de revitalisering verwerken in de groen en verkeerbestemming.*

10. De heer Kofflard wijst erop dat in bijlage 2 Bedrijfsinventarisatie behorende bij de Toelichting de bedrijfsactiviteiten van zijn bedrijf aan de Panoven 48 als PM zijn aangeduid. Zijn bedrijfsactiviteiten betreffen de opslag van consumentenartikelen.

*Gemeentelijk commentaar*

*De heer Kofflard slaat bedden en aanverwante zaken op ten behoeve van een winkel op de hoek Kerkstraat en Benschopperstraat in het centrum van IJsselstein. Volgens Bijlage 4 van de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering kunnen wij deze activiteiten beschouwen als detailhandel ten behoeve van particulieren waarbij de detailhandel plaatsvindt in de binnenstad. Deze bedrijfsactiviteiten vallen onder categorie A in een gebied voor functiemenging. Wij zullen deze gegevens vermelden in bijlage 2 Bedrijfsinventarisatie bij de Toelichting.*

11. Mevrouw Sulman van The living colors wenst graag op de hoogte gehouden te worden over de ontwikkelingen in het gebied rond de Hogedijk, Panoven en Parallelweg. Het gaat dan met name om de verkeersveiligheid, de ontsluiting en de algemene verkeerstoename.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij verwijzen naar de beantwoording van inspraakreactie 1.5. Op dit moment is er nog onvoldoende duidelijk en over de te doorlopen planologische procedure valt nog niets te zeggen. Men dient in ieder geval de media in de gaten te houden.*

12. De heer Vendrig vraagt zich af of het gevestigde voorkeursrecht betrekking heeft op de huidige plannen, wat de toekomstvisie is van de Hogedijk en in hoeverre eventuele overlast ten opzichte van de huidige bewoners te beperken is.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij verwijzen naar de beantwoording van inspraakreactie 1.5. Het beeldkwaliteitplan 'IJsselstein Zuidoost' biedt wel een vooruitblik.*

13. De heer Swart wenst geïnformeerd te worden over de bestemmingsplanprocedure en de gronduitgifte in het plan 'IJsselstein Zuidoost'.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij zullen na de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties een beslissing nemen omtrent de wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp. Daarna leggen wij het plan in ontwerp ter inzage op het stadhuis. Een ieder heeft dan de mogelijkheid een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpplan. Na afloop van deze terinzagelegging adviseren wij de gemeenteraad over de beantwoording van de zienswijzen en stellen wij de gemeenteraad voor het plan in al dan niet aangepaste vorm vast te stellen. Daarna zal het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd. In principe hebben wij buiten het bedrijventerrein Over Oudland geen grond uit te geven in het plangebied. De uitgifte van bedrijfskavels op bedrijventerrein Over Oudland is in handen van projectontwikkelaar Bunnik Projekten BV.*

14. De heer De Bruin is van mening dat er geen voorontwerp en concept beeldkwaliteitplan worden toegelicht.

*Gemeentelijk commentaar*

*Er heeft een voorontwerp en concept beeldkwaliteitplan 'IJsselstein Zuidoost' ter inzage gelegen. In het voorontwerp beschrijven wij enkele toekomstige ontwikkelingen. Voor deze ontwikkelingen geldt dat wij hierover nog geen bestuurlijk standpunt hebben ingenomen. Uw ervaring over de informatiebijeenkomst delen wij niet.*

- 15.1 Mevrouw Trompeter-Kok laat namens de bewonersgroep De Baronnye weten graag geïnformeerd te willen worden over de eerste wijziging in het huidige bestemmingsplan.

*Gemeentelijk commentaar*

*Naar aanleiding van de beantwoording van de inspraakreacties nemen wij in overweging of wij wijzigingen doorvoeren ten opzichte van het voorontwerp op de plankaart, in de voorschriften of in de toelichting. Wij leggen vervolgens het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage. De bewonersgroepen en insprekers zullen wij van deze terinzagelegging op de hoogte stellen. Binnen deze termijn krijgt een ieder de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.*

- 15.2 Mevrouw Trompetter geeft aan dat er volgens de verstrekte informatie op de informatiebijeenkomst geen inzicht is verschaft in wat er gaat gebeuren.

*Gemeentelijk commentaar*

*Voor wat betreft de beschreven ontwikkelingen kunnen wij mededelen dat wij hierover nog geen bestuurlijk standpunt hebben ingenomen met uitzondering van theater Pantalone. Hiervoor hebben wij een vrijstelling en bouwvergunning verleend. De doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan betreft ook in eerste instantie het actualiseren van de huidige bestemmingsplannen en het opstellen van een planologisch juridische regeling waarmee de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik wordt vastgelegd. Dit leidt tot een betere en efficiëntere dienstverlening voor de inwoners bij bijvoorbeeld het afhandelen van bouw aanvragen en een betere informatieverstrekking.*

16. De heer Verhagen wenst op de hoogte gehouden te worden over dit nieuwe bestemmingsplan.

*Gemeentelijk commentaar*

*Zodra wij de beantwoording van de inspraakreacties hebben verwerkt, leggen wij het plan in ontwerp ter inzage. Een ieder heeft de mogelijkheid op het ontwerpplan zienswijzen kenbaar te maken. Na afloop van deze terinzagelegging adviseren wij de gemeenteraad over de beantwoording van de zienswijzen en stellen wij de gemeenteraad voor het plan in al dan niet aangepaste vorm vast te stellen. Daarna zal het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd.*

17. Mevrouw Jansen op de Haar maakt bezwaar tegen de toekomstige ontwikkeling Eastpoint. Een discotheek levert veel overlast op. Zij stelt voor het gebied als uitloopgebied van de wijk te gebruiken.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij verwijzen voor de beantwoording naar inspraakreactie 4.2.*

- 18.1 De heer Van Berghem geeft door dat de straatnaam Friedrich Fröbelstraat foutief op de plankaart staat aangegeven.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij zullen de juiste straatnaam op de plankaart vermelden.*

- 18.2 De heer Berghem wijst ons op het bouwplan van 16 woningen aan de Maria Montessoristraat en de reeds gebouwde vrijstaande woning binnen de recreatiezone.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij verwijzen naar de beantwoording van inspraakreactie 4.1.*

19. Mevrouw Jansen op de Haar beweert dat er in de wijk De Baronne geen geluidsonderzoek is uitgevoerd. Zij verzoekt dit alsnog te doen en voorzieningen hiervoor op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

*Gemeentelijk commentaar*

*Ten tijde van het afhandelen van de bouwplannen voor de woonwijk De Baronne (Panoven 2<sup>e</sup> fase) hebben wij vanwege de geluidsbelasting van de Rijksweg A2 en de N210 op de gevels van de nieuwe woningen zogenaamde hogere grenswaarden op grond van de Wet Geluidhinder aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. Gedeputeerde Staten hebben besloten de hoogst toelaatbare grenswaarden vast te stellen. De hoogst toelaatbare grenswaarden zijn gebaseerd op een akoestisch onderzoek dat wij hebben laten uitvoeren. Wij hebben derhalve een geluidsonderzoek uitgevoerd voor De Baronne.*

20. De heer Neijenhuis verzoekt voor de locatie Eastpoint een echt groene bestemming zoals een park o.i.d. op te nemen.

*Gemeentelijk commentaar*

Wij verwijzen voor de beantwoording naar inspraakreactie 4.2.

21. Mevrouw Zwezerijnen hoopt dat de groen- en recreatiestrook tussen de provinciale weg N210 en de wijk Baronne gehandhaafd blijft en dat hier geen hotel of disco wordt gevestigd.

*Gemeentelijk commentaar*

Wij verwijzen voor de beantwoording naar inspraakreactie 4.2.

22.1 De heer Bootsma vraagt of de gronden met de bestemming "volkstuinten" gehandhaafd blijven.

*Gemeentelijk commentaar*

Wij hebben het bestaande gebruik van de gronden als volkstuinten als zodanig bestemd. Wanneer er in de toekomst plannen zouden zijn om deze bestemming te wijzigen, dan dienen wij hiervoor opnieuw een besluit te nemen dat met de nodige rechtswaarborgen omkleed is.

22.2 De heer Bootsma wil op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen en ziet de toenemende verkeersintensiteit met zorg tegemoet.

*Gemeentelijk commentaar*

Wij verwijzen naar de beantwoording van inspraakreacties 2 en 19.

23.1 De heer Amersfoort vraagt zich af op welke wijze de locatie tussen de Panoven, Hogedijk en Parallelweg ontsloten moet worden, als daar lichte industrie wordt gevestigd.

*Gemeentelijk commentaar*

Wij verwijzen voor de beantwoording naar inspraakreactie 1.5.

23.2 De heer Amersfoort wil meer weten over de functie leisure.

*Gemeentelijk commentaar*

Onder de functie leisure verstaan wij vrijetijdsvoorzieningen zoals een discotheek, hotel of zalencentrum.

23.3 De heer Amersfoort vraagt zich af hoe het zit met de geluidshinder als de ontwikkelingen zoals beschreven in de toelichting van het voorontwerp, gerealiseerd gaan worden.

*Gemeentelijk commentaar*

Op dit moment is hierover niet meer te zeggen. Dat hangt af van de concrete invulling van het gebied en welke functies neergelegd gaan worden.

24.1 De heer De Rover vraagt zich af op welke wijze de locatie tussen de Panoven, Hogedijk en Parallelweg ontsloten moet worden, als daar lichte industrie wordt gevestigd.

*Gemeentelijk commentaar*

Wij verwijzen voor de beantwoording naar inspraakreactie 1.5.

24.2 De heer De Rover wil meer weten over de functie leisure.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij verwijzen naar de beantwoording van inspraakreactie 23.2.*

24.3 De heer De Rover wil geïnformeerd worden over de ontwikkelingen aan de Panoven.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij verwijzen voor de beantwoording naar inspraakreactie 1.5.*

24.4 De heer De Rover vraagt zich af hoe het zit met de geluidshinder als de ontwikkelingen zoals beschreven in de toelichting van het voorontwerp, gerealiseerd gaan worden.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij verwijzen voor de beantwoording naar inspraakreactie 23.3.*

25.1 De heer Schimmel woont aan de Maria Montessoristraat 30 en geeft aan geluidhinder te ondervinden. Hij vraagt zich af of er geluidonderzoek is gedaan.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij verwijzen naar de beantwoording van inspraakreacties 2 en 19.*

25.2 De heer Schimmel informeert naar de verschillende soorten wegen in het plangebied.

*Gemeentelijk commentaar*

*In het plangebied komen verschillende soorten wegen voor zoals stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Wij hebben in paragraaf 2.2 Ruimtelijke visie van de Toelichting de genoemde wegen ingedeeld en opgesamd volgens deze wegcategorieën.*

26. De heer Van Driel doet een oproep geen bebouwing van welke aard dan ook toe te staan in de groene strook tussen de Mac Donalds en de wijk De Baronnye.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij verwijzen voor de beantwoording naar inspraakreactie 4.2.*

27. Mevrouw Berkemeijer verzoekt om de groenstrook achter De Baronnye groen te houden. Een leisure bestemming leidt tot overlast en het groenaanzicht is een belangrijke factor bij de entree van IJsselstein.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij verwijzen voor de beantwoording naar inspraakreactie 4.2.*

28.1 De heer Graafland weet niet wat de bedoeling van dit nieuwe bestemmingsplan is en vraagt zich af wanneer de ontwikkelingen meer concreet worden, zodat hij daartegen bezwaren kan indienen. Hij doelt hiermee op het realiseren van bebouwing op de onbebouwde gedeelten in het plangebied.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij hebben het voorontwerpbestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost' voor inspraak en vooroverleg vrijgegeven, omdat de huidige bestemmingsplannen in dit gedeelte van IJsselstein geactualiseerd dienen te worden en dienen te voldoen aan de eisen van het Rijk en de provincie voor digitale ruimtelijke plannen. Met het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan wordt de huidige bebouwing en het huidige gebruik vastgelegd en hopen wij een betere service te kunnen verlenen aan inwoners van IJsselstein bij het afhandelen van bouw aanvragen. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost' hebben wij enkele ontwikkelingen beschreven. Zodra wij hierover een bestuurlijk standpunt hebben ingenomen, kunnen wij de planologische procedures opstarten om*



*bebouwing te realiseren. Hiervoor gelden bepaalde bezwaar- en beroepprocedures die wij dienen te doorlopen om de nodige vergunningen te kunnen verlenen. Voor theater Pantalone hebben wij inmiddels een vrijstelling en bouwvergunning verleend.*

De heer Graafland uit zijn zorg over de geluidhinder en uitlaatgassen die veroorzaakt worden door het verkeer op de Baronieweg en de Parallelweg. Hij vraagt of wij de Parallelweg willen vervangen door een hoge aarden geluidswal.

28.2 *Gemeentelijk commentaar*

*Wij verwijzen naar de beantwoording van inspraakreacties 2 en 19. Wij zien geen noodzaak om een aarden geluidswal aan te leggen. Er wordt voldaan aan eisen wat betreft luchtkwaliteit en geluidhinder.*

De heer Graafland verzoekt geen supermarkt, disco of hotel toe te staan in het plangebied. Eventueel zou een kleinschalige supermarkt wel ingepast kunnen worden.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij verwijzen naar de beantwoording van inspraakreacties 1.5 en 4.2.*

28.3

29.

De heer Spelt legt het verzoek neer om zijn volledige perceel Nijverheidsweg 2 op te nemen in het voorontwerpbestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost'. Hij heeft het plan opgevat om in de toekomst een nieuw woonhuis voor zichzelf en een andere nieuwe woning voor één van zijn kinderen te bouwen. Hij vindt het aannemelijker om zijn perceel in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen, omdat zijn perceel en de directe omgeving geen landelijke sfeer heeft.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij hebben het perceel Nijverheidsweg 2 in zijn totaliteit opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord en Zuid'. Hiertegen heeft de heer Spelt destijds geen bezwaar gemaakt. Het beeld dat de heer Spelt schetst dat de ene helft in het ene bestemmingsplan valt en het andere gedeelte in een ander bestemmingsplan, is derhalve niet aan de orde. Wij zijn niet van plan de bestemmingsplangrens op deze plek te wijzigen.*

30.1

De heer Schimmel is van mening dat de informatiebijeenkomst d.d. 11 maart 2008 geen nieuwe informatie heeft opgeleverd en dat de gebruikte tekeningen niet zijn bijgewerkt.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij nemen dit standpunt voor kennisgeving aan.*

30.2

De heer Schimmel is op basis van informatie van de gemeente ervan uitgegaan dat zijn woning aan de Maria Montessoristraat 30 het einde zou zijn van de wijk De Baronnye en dat de afsluiting van de wijk een groene functie zou krijgen.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij verwijzen naar de beantwoording van inspraakreactie 17.*

30.3

De heer Schimmel acht de geluidhinder van het verkeer nabij de Maria Montessoristraat niet acceptabel.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij verwijzen naar de beantwoording van inspraakreactie 19.*

30.4

De heer Schimmel wenst op de hoogte gehouden worden van de plannen voor IJsselstein Zuidoost.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij verwijzen naar de beantwoording van inspraakreactie 16.*

31. Hofmans Zeefdruk BV heeft behoefte aan meer parkeergelegenheid aan de voorzijde van zijn bedrijfsp perceel. Daarvoor zouden enkele bomen gekapt moeten worden. De bomen veroorzaken nu ook dakschade.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij hebben een plan van aanpak vastgesteld voor de revitalisering van bedrijventerrein Lagedijk. Dit plan van aanpak bevat een pakket aan maatregelen voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals het aanpassen van wegprofielen en het verbeteren van de groenvoorzieningen. De bomen aan de voorzijde van het betreffende bedrijfspand maken een onderdeel uit van de bomenrij aan de Lagedijk Noord. Wij zijn geen voorstander van het verwijderen van deze bomen.*

32. De heer Van den Brink constateert dat de mogelijkheid wordt gegeven om op de platte daken van de garages van de twee-onder-één kapwoningen in de wijk De Baronnye een dakopbouw te plaatsen. Hij maakt hiertegen bezwaar.

*Gemeentelijk commentaar*

*Momenteel hebben wij voor de betreffende woningen om zowel de woning zelf als de garage een bouwvlak getrokken. Wij passen de plankaarten aan door uitsluitend voor de woning zelf een bouwvlak op te nemen. Daarmee verdwijnt een directe bouwmagelijkheid voor een dakopbouw op een garage. Wel hebben wij in de bestemmingsplanvoorschriften een mogelijkheid opgenomen om met behulp van een zogenaamde binnenplanse vrijstelling mee te werken aan een dakopbouw op een garage. Wij zullen verzoeken hiervoor per geval beoordelen.*

33. De heer Van de Water heeft begrepen dat Machinefabriek Amersfoort zijn bedrijf wil uitbreiden. Hij vreest hinder en vermindering van zijn woongenot. Hij zal planschade claimen, mochten de plannen van machinefabriek Amersfoort uitgevoerd worden.

*Wij hebben de huidige situatie van machinefabriek Amersfoort overgenomen op de plankaart. Op dit moment heeft machinefabriek Amersfoort geen concrete bouwaanvraag ingediend voor een uitbreiding van zijn bedrijf. Indien machinefabriek Amersfoort een officiële bouwaanvraag indient, zullen wij afwegen in hoeverre wij hieraan medewerking kunnen verlenen. Zodra wij een bouwvergunning hebben verleend voor deze uitbreiding, staan hiertegen mogelijkheden van bezwaar en beroep open.*

*Op het moment dat een bouwvergunning hebben verleend passen wij de plankaart aan en nemen wij een nieuw bouwvlak op voor het bedrijfsp perceel van machinefabriek Amersfoort.*

- 34.1 Mevrouw Slot maakt bezwaar tegen de in het concept beeldkwaliteitplan genoemde minimale bouwhoogte van 10 meter ter hoogte van de Baronieweg. Zij bepleit een geleidelijke overgang van wonen en bedrijvigheid bij de invulling van het gebied tussen de Panoven, Hogedijk en Baronieweg.

*Gemeentelijk commentaar*

Wij verwijzen voor de beantwoording naar inspraakreactie 8.2.

- 34.2 Mevrouw Slot heeft bezwaar tegen de vestiging van een theater op bedrijventerrein Paardenveld.

*Gemeentelijk commentaar*

*Voorop dient te staan dat de verlening van de vrijstelling en bouwvergunning aan Stichting Beheer Pantalone voor een theater en de daarmee samenhangende procedure van bezwaar en beroep geen onderdeel uitmaken van de bestemmingsplanprocedure. Nu wij een bouwvergunning en vrijstelling hebben verleend, nemen wij een passende bestemming op voor het theater.*

- 34.3 Mevrouw Slot geeft aan gronden met een groenbestemming gereserveerd kunnen worden voor onder andere parkeren en dat hiermee flexibel wordt omgegaan. Zij vraagt zich af of er zekerheid bestaat welke stukken groen wel en niet worden opgeofferd voor parkeren.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij hebben de gronden met een functie openbaar groen als zodanig bestemd. Wanneer er parkeerplaatsen aangelegd moeten worden, wordt eerst beoordeeld in hoeverre hiervoor plek is binnen de bestaande verharding. Als dat niet mogelijk is, wordt er gekeken of er plekken zijn die niet van structureel belang zijn voor een goede groenstructuur in de wijk. Deze gronden kunnen dan aangewezen worden voor de aanleg van parkeerplaatsen.*

Mevrouw Slot merkt op dat voor een nieuw te vestigen discotheek gelet moet worden op de verkeersstromen die gaan ontstaan tussen de nieuwe locatie en de binnenstad.

34.4 *Gemeentelijk commentaar*

*Wij verwijzen naar de beantwoording van inspraakreactie 4.2.*

35. Deze inspraakreactie hebben wij samengevat bij inspraakreactie 8. Voor de beantwoording van inspraakreactie 35 verwijzen naar inspraakreactie 8.

36.1 Mevrouw Blindenbach constateert dat de huidige bebouwing aan de Maria Montessoristraat ontbreekt.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij verwijzen voor de beantwoording naar inspraakreactie 4.1.*

36.2 Mevrouw Blindenbach wijst erop dat door de plannen voor een leisure centrum en de invulling van het terrein ten zuiden van de Hogedijk het groene karakter van het gebied verloren gaat.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij verwijzen voor de beantwoording naar inspraakreacties 1.5 en 4.2.*

36.3 Mevrouw Blindenbach doet de suggestie het terrein ten zuiden van de Hogedijk in te vullen met woningen in plaats van een bedrijventerrein.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij verwijzen naar de beantwoording van inspraakreactie 1.5. In aanvulling hierop melden wij dat voor de economische uitvoerbaarheid de verschillende functies en onderdelen van het plan van groot belang zijn. Hierbij speelt het aantal en de soort woningen een grote rol.*

37.1 Mevrouw Blindenbach namens machinefabriek Amersfoort geeft een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan en concept beeldkwaliteitplan 'IJsselstein Zuidoost'. Op de verschillende locaties waar machinefabriek Amersfoort is gevestigd gelden niet dezelfde bestemmingsplanvoorschriften.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij maken gebruik van milieuzonering waardoor op de ene plek de algemene toelaatbaarheid anders is dan op een andere locatie. Voor dit bedrijf geldt een milieucategorie 4.1. Op de locatie Lagedijk Noord is de algemene toelaatbaarheid 3.1, maar hebben wij via een specifieke aanduiding 'ma' de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf geregeld.*

37.2 Mevrouw Blindenbach constateert dat er diverse bedrijfswoningen in het plangebied aanwezig zijn waarvoor geen bijzondere regeling is getroffen. Toekomstige uitbreidingen van de activiteiten van machinefabriek Amersfoort kunnen hierdoor belemmerd worden.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij hebben de bestaande bedrijfswoningen opgenomen binnen de bedrijfsbestemming voor de bedrijfsperven op de bedrijventerreinen en als zodanig aangeduid. In de directe omgeving van bedrijfswoningen zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan. Wanneer een bedrijfswoning niet meer als zodanig in gebruik is, kunnen wij deze aanduiding verwijderen.*

37.3

Mevrouw Blindenbach constateert dat de Lorentzlaan geen ontsluitingsfunctie heeft, waardoor bij een andere indeling van de Lorentzlaan de bereikbaarheid van het bedrijf op deze locatie afneemt.

*Gemeentelijk commentaar*

*Er zijn in hoofdlijnen drie wegcategorieën namelijk stroomwegen, ontsluitingswegen en erftoegangswegen. De categorie waar een weg onder moet worden geschaard is afhankelijk van de functie van de weg en het gebied er om heen. Industrie-/bedrijventerreinen zijn in hoofdzaak verblijfslocaties (werken). Erftoegangswegen zorgen binnen verblijfslocaties voor de bereikbaarheid van de verschillende percelen (de erven). De erftoegangswegen leiden naar de ontsluitingswegen, die op een hoger niveau het verkeer afwikkelen. Voor Over Oudland en Lagedijk betreft dit de Baronieweg. Deze leidt op zijn beurt naar de N210 (provinciale weg), die op zijn beurt het verkeer richting snelweg (stroomweg) afwikkelt. In die zin is de Lorentzlaan dus een erftoegangsweg en geen ontsluitingsweg. Vooral nog is er geen sprake van een herinrichting van de Lorentzlaan. Mocht dit aan de orde komen, dan dient in het ontwerp uiteraard rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid voor auto- en vrachtverkeer. Een erftoegangsweg binnen een industrie-/bedrijventerrein heeft derhalve een andere inrichting dan een erftoegangsweg binnen de woonwijken.*

Mevrouw Blindenbach wijst erop dat de Lorentzlaan veel gebruikt wordt als ontsluitingsroute voor verkeer met als bestemming bedrijventerrein Lagedijk en niet via Lagedijk Noord. Dit verergert als er een reconstructie komt ter plaatse van de kruising Baronieweg - Nijverheidsweg.

37.4

*Gemeentelijk commentaar*

*Bij de herinrichting van de kruising Baronieweg - Nijverheidsweg wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid van Lagedijk en Over Oudland voor alle weggebruikers. Indien op deze locatie een rotonde wordt gerealiseerd, dan moet deze dusdanig worden gedimensioneerd c.q. vormgegeven dat het ook het exceptionele transport, dat onder andere richting uw bedrijf plaats vindt, deze rotonde probleemloos kan passeren (bijvoorbeeld via een open middeneiland).*

Mevrouw Blindenbach stelt ten behoeve van een betere bereikbaarheid van de locaties van machinefabriek Amersfoort voor om een opening in de middenberm te realiseren, zodat er een doorsteek komt tussen de Weg der Verenigde Naties en de Lorentzlaan.

37.5

*Gemeentelijk commentaar*

*De Baronieweg is een belangrijke, drukke verkeersader binnen IJsselstein. Elke nieuwe kruising/oversteek op deze weg heeft grote invloed op de verkeersafwikkeling. Een extra doorsteek is derhalve niet bespreekbaar. Voor wat betreft de bereikbaarheid van Lagedijk en Over Oudland: hier wordt in ieder geval bij de herinrichting van de kruising Baronieweg - Nijverheidsweg rekening gehouden.*

## **Overlegreacties**

De volgende instanties hebben een overlegreactie gegeven (zie bijlage 2 voor adresgegevens):

1. De N.V. Nederlandse Gasunie heeft het voorontwerp getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van VROM voor aardgastransportleidingen. De leidingen hebben geen invloed op de verdere planontwikkeling.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij nemen de toetsing voor kennisgeving aan.*

2. KPN verzoekt bij de verdere planvorming rekening te houden met bestaande en nieuwe tracé's, het vrijhouden van ruimte voor kabelverdeelkasten van KPN en het vrijhouden van straalverbindingspaden van KPN bij hoge objecten.

*Gemeentelijk commentaar*

*Met straalverbindingspaden in het plangebied hoeven wij geen rekening te houden. Binnen de bestemmingen groen en verkeer houden wij rekening met nutsvoorzieningen zoals kabels van KPN.*

3. Het Bestuur Regio Utrecht (BRU) heeft het voorontwerp op ruimtelijke en programmatische punten getoetst aan het Regionaal Structuurplan 2005-2015 en het bijbehorende Uitvoeringscontact 2005-2015. Het BRU hecht eraan bij het beoordelen van een vestiging voor grootschalige detailhandel die (boven)gemeentelijke effecten kan hebben, contact op te nemen met het Regionaal Coördinatieteam (RCT).

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij zullen bij de beoordeling van grootschalige detailhandel met (boven)gemeentelijke effecten contact opnemen met het RCT.*

- 4.1 De Dienst Vastgoed Defensie van het Ministerie van Defensie verzoekt om de ligging van de brandstofleidingen op de plankaarten in te tekenen met daarbij een strook van minimaal 5 meter ter weerszijden van de leiding.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij zijn gebonden aan de vigerende circulaire Zonering langs hogedruk aardgas transportleidingen. Wij zullen de ligging van de leidingen overnemen op de plankaarten en aan weerszijden van de leidingen een beschermingsstrook vastleggen van 5 meter. Ook zullen wij afhankelijk van de druk en de diameter van de leiding rekening houden met een toetsingsafstand en een minimale bebouwingsafstand.*

Ook vraagt de Dienst om voorschriften op te nemen ter bescherming van de brandstofleidingen.

- 4.2 *Gemeentelijk commentaar*

*In het bestemmingsvoorschrift leiding-defensie zullen wij rekening houden met de bescherming van de leidingen.*

- 5.1 Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) adviseert negatief over het voorontwerp. Op de plankaarten ontbreekt een beschermingszone voor de indirect kerende waterkeringen van de Hollandse IJssel. Indirecte waterkeringen vormen een belangrijk instrument tegen overstromingen.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij zullen op de plankaarten een zonering aanbrengen voor de beschermingszone van de indirecte waterkeringen bij de Hollandse IJssel met een breedte van 10 meter aan weerszijden van het hart van de kade of de straat.*

HDSR is van mening dat wij geen ambitie meer hebben om natuurvriendelijke oevers aan te leggen. Deze opmerking geldt specifiek voor de groenstrook tussen het bedrijventerrein Over Oudland en de Weg der Verenigde Naties.

- 5.2

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij hebben het huidige gebruik van de betreffende gronden bestemd. Vooropgesteld dient te worden dat het voorontwerp moet leiden tot een nieuw bestemmingsplan en geen inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Natuurvriendelijke oevers*

*zijn toegestaan binnen de bestemming groen en water. In overleg met HDSR kunnen wij overgaan tot de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Het voorontwerp houdt deze ontwikkeling niet tegen.*

- 6.1 De Kamer van Koophandel Midden-Nederland stelt voor bedrijvigheid aan huis tevens toe te staan in bijgebouwen (garages en bergingen) en de norm te verruimen tot 50% van de totale woonoppervlakte met een maximum van 75m<sup>2</sup>.

*Gemeentelijk commentaar*

*De bestemming "wonen" geeft regels voor de bebouwing en het gebruik van gronden ten behoeve van woningen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Primair staat de bescherming van de woonfunctie centraal. Wij zijn van mening dat de woonfunctie geschaad wordt als tot 50% van de totale woonoppervlakte gebruikt mag worden ten behoeve van bedrijvigheid aan huis. Daarom blijven wij een percentage hanteren van 30% met een maximum van 50m<sup>2</sup>. Wij zullen de bepaling in zoverre aanpassen dat maximaal 30% van de totale woonoppervlakte (in plaats van vloeroppervlakte van het hoofdgebouw) mag worden gebruikt voor de uitoefening van bedrijvigheid aan huis.*

De Kamer van Koophandel Midden-Nederland stelt voor de vestiging van grootschalige detailhandel (sport en spel, fiets, bruin- en witgoed) via het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid te regelen in de planvoorschriften.

- 6.2

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij stellen primair de bedrijfsbestemming voorop op de locaties bedrijventerrein Paardenveld en de strook langs de Baronieweg waar wij perifere en bij uitzondering grootschalige detailhandel willen toestaan. Op grond van een vrijstellingregeling wegen wij af in hoeverre willen meewerken aan de vestiging van de specifiek genoemde grootschalige detailhandel. Hieraan verbinden wij onder andere voorwaarden die opgenomen zijn in de Nota Detailhandel. Wij regelen perifere en grootschalige detailhandel niet via het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, omdat bij de toepassing van deze bevoegdheid de oorspronkelijke bedrijfsbestemming vervalt. Hiermee wordt het vrijwel onmogelijk gemaakt dat na wijziging van de bestemming een bedrijf zich kan vestigen op de betreffende locatie.*

- 7.1 De provincie Utrecht acht het voorontwerp in overeenstemming met het provinciaal beleid zoals neergelegd in het Streekplan. Wel maakt de provincie Utrecht enkele redactionele en detailopmerkingen. Er wordt in de toelichting van het plan gesproken over de direct langs het plangebied lopende hoofdinfrastructuur A4. Dit moet zijn A2.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij zullen de A4 wijzigen in A2.*

Op de functionele analysekaart (figuur 4) behorende bij de toelichting ontbreken kleuraanduidingen voor enkele gebieden.

- 7.2

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij zullen de verschillende functies in het plangebied (bedrijven, wonen, gemengd, horeca, kantoren, maatschappelijk, agrarisch en recreatie) met een bepaalde kleur aanduiden. De functie wonen ontbreekt in figuur 4 en de kleur voor zowel de functie maatschappelijk als de functie agrarisch is niet opgenomen op de kaart. Wij zullen dit herstellen.*

Op de plankaart komen de teksten "bouwplan 16 woningen" aan de Maria Montessoristraat en "bouwplan nrs 15 en 17 2x W4/8" aan de Hogedijk voor. De provincie Utrecht vraagt deze mogelijke ontwikkelingen te verduidelijken.

- 7.3

*Gemeentelijk commentaar*

*Het bouwplan van 16 woningen aan de Maria Montessoristraat is reeds gerealiseerd. Voor het bouwplan aan de Hogedijk 15 en 17 is ons geen bouwvraag bekend. Het bouwplan van de 16 woningen aan de Maria Montessoristraat wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.*

De provincie Utrecht beveelt aan het gedeelte van het plangebied dat binnen de boringvrije zone van de drinkwaterwinning van de gemeente Nieuwegein valt, apart aan te duiden. Daarnaast verzoekt de provincie Utrecht de passage over de drinkwaterwinning in de waterparagraaf aan te vullen met een tekstpassage zoals is weergegeven in de overlegreactie.

7.4

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij zullen in de toelichting een figuur opnemen met daarop aangegeven de boringvrije zone van de drinkwaterwinning van de gemeente Nieuwegein in het plangebied. Tevens zullen wij het aangedragen tekstvoorstel over het onttrekken van grondwater verwerken in de waterparagraaf.*

De provincie Utrecht geeft aan dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid van het plan aandacht besteed moet worden aan de financieel economische uitvoerbaarheid van het plan.

*Gemeentelijk commentaar*

7.5 *In het ontwerpplan zullen wij aandacht schenken aan de financieel economische uitvoerbaarheid van het plan.*

De provincie Utrecht wijst ons erop dat het plan nog moet worden aangevuld met de resultaten van de inspraak.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij zullen de inspraak- en overlegreacties voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Deze beantwoording leggen wij vast in een verslag dat als bijlage wordt gevoegd bij de toelichting van het ontwerpplan.*

7.6 De provincie Utrecht stelt voor het concept beeldkwaliteitplan "IJsselstein Zuidoost" als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toe te voegen en in de planvoorschriften daarnaar te verwijzen. Hiermee wordt het concept beeldkwaliteitplan ook een toetsingskader voor bouwaanvragen.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij zijn van oordeel dat het concept beeldkwaliteitplan een toetsingskader is voor de commissie welstand en monumenten en als zodanig zijn doorwerking krijgt in de welstandnota. Om de relatie met de toetsing van bouwaanvragen te benadrukken zullen wij in de toelichting van het bestemmingsplan verwijzen naar het concept beeldkwaliteitplan "IJsselstein Zuidoost".*

7.7

8.1 Vitens is ondertekenaar geweest van het waterplan IJsselstein 2007. Dit staat niet als zodanig aangegeven in de waterparagraaf.

*Wij zullen het tekstvoorstel over het waterplan IJsselstein 2007 zoals dat is opgenomen in het verslag van de watertoets met HDSR, integraal overnemen in de waterparagraaf. Hierin staat dat Vitens het waterplan IJsselstein 2007 mede heeft ondertekend.*

8.2 Vitens stelt voor het kopje "drinkwaterwinning" te vervangen door "drinkwaterproductiebedrijf Nieuwegein". Verder wil Vitens opnemen dat bouwactiviteiten in de boringvrije zone van het drinkwaterproductiebedrijf Nieuwegein moeten voldoen aan bepaalde regels.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij zullen het kopje "drinkwaterwinning" vervangen door "drinkwaterproductiebedrijf Nieuwegein". De provincie Utrecht heeft voor het onttrekken van grondwater een tekstvoorstel gedaan. Hierin wordt aangegeven dat de aanleg van onder andere koudewarmteopslagsystemen aan strenge regels is gekoppeld.*

9. De VROM inspectie gaat in op de paragraaf over luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor de luchtkwaliteit is gewijzigd van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 in de Wet Luchtkwaliteitseisen en de hierbij tevens in werking getreden AmvB en ministeriële regeling 'Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). De VROM inspectie verzoekt ons het plan op dit punt aan te passen.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij zullen het toetsingskader voor luchtkwaliteit wijzigen in de Wet Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende AmvB en ministeriële regeling.*

10.1 De commissie welstand en monumenten richt zich voornamelijk op het beeldkwaliteitplan en gaat in op de groenstructuur

en adviseert hiervoor een plan van aanpak op te stellen.

*Gemeentelijk commentaar*

*Het beeldkwaliteitplan doet zowel uitspraak over de groenstructuur in de openbare ruimte als de groeninvulling op privéterreinen. De groenstructuur in de openbare ruimte zal opgenomen worden in het gemeentelijk Groenstructuurplan, met dit plan wordt momenteel gestart.*

*Aan het Groenstructuurplan worden diverse uitvoeringsplannen gekoppeld, waaronder de groeninvulling op de bedrijventerreinen. De gemeente is voornemens hier actief in op te treden.*

- 10.2 De commissie welstand en monumenten stelt voor eigenaren die onvoldoende inspelen op een goede parkeeroplossing, minder bouwmogelijkheden te geven dan eigenaren die wel met goede oplossingen komen.

*Gemeentelijk commentaar*

*Een dergelijke regeling is niet of nauwelijks op te nemen in juridische regeling van het bestemmingsplan en daarnaast slecht handhaafbaar. De gemeente heeft er voor gekozen de verplichting tot parkeren op eigen terrein als regel in de voorschriften van het bestemmingsplan op te nemen. Daarnaast zullen de uitgangspunten vanuit het beeldkwaliteitplan gelden bij het beoordelen van een bouwplan of verbouwplan.*

- 10.3 In het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan staat beschreven dat de voorgevels van alle bedrijven minimaal 70% van de rooilijn moeten beslaan. Om de gewenste verspringing in de gevels aan de oorspronkelijke lintbebouwing te handhaven of te versterken, acht de commissie welstand en monumenten deze regeling eerder een belemmering.

*Gemeentelijk commentaar*

*In het beeldkwaliteitplan wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen de bedrijven die in de oorspronkelijke lintbebouwing gebouwd zijn en de overige bedrijven. Om hier het beoogde eindbeeld te krijgen is de 70%-regeling inderdaad een belemmering. Voor de bedrijven in de oorspronkelijke bebouwingslinten zal deze regeling komen te vervallen. Dit geldt niet voor de bedrijven waarbij een aparte bedrijfswoning vóór de bedrijfsbebouwing aanwezig is.*

De commissie welstand en monumenten lijkt het beter te streven naar bruggen in plaats van dammen.

*Gemeentelijk commentaar*

- 10.4 *Kijkend naar de realiteit is het niet haalbaar om te eisen dat overal bruggen moeten komen. Wel zal in het beeldkwaliteitplan worden opgenomen dat uniformiteit van bruggen, duikers en dergelijke nagestreefd wordt behalve voor secundaire routes. Langs de secundaire routes is een diversiteit aan oplossingen wel gewenst, gezien het van oorsprong gevarieerde karakter van lintbebouwing.*

De eis dat bedrijven aan primaire routes een hoogwaardige uitstraling dienen te hebben is te vaag. De commissie welstand en monumenten ziet hier graag wat meer concrete eisen.

*Gemeentelijk commentaar*

- 10.5 *Door middel van de referentiebeelden die in het beeldkwaliteitplan opgenomen zijn, scheppen wij een beeld van de beoogde hoogwaardige uitstraling. Concretere eisen zijn niet gewenst, dit zal de vrijheid van architecten teveel beperken. Daarnaast wil de gemeente in kunnen spelen op de marktsituatie, ook die van de toekomst. Een te gedetailleerd beeldkwaliteitplan zal te beperkend werken.*

Aanvullend op de vorige reactie vraagt de commissie welstand en monumenten meer eisen voor vormgeving en materiaalgebruik op te nemen.

*Gemeentelijk commentaar*

*Wij verwijzen naar de beantwoording van overlegreactie 10.5.*



10.6 De referentiebeelden op pagina 14 van het beeldkwaliteitplan geven een veelheid aan beelden weer die niet duidelijk een bepaalde richting geven. Daarnaast zijn dit geen functioneel 'gesloten' dozen, terwijl deze wel veel in IJsselstein voorkomen.

*Gemeentelijk commentaar*

10.7 *De referentiebeelden geven inderdaad een veelheid aan beelden weer, maar allemaal stralen ze een bepaalde mate van hoogwaardigheid in beeldkwaliteit uit. Een aantal hiervan betreffen gesloten dozen met een enkele opening. Wij zijn van mening dat dit voldoende houvast biedt voor een toets op beeldkwaliteit.*

raadsbesluit

---



# Raadsbesluit



De raad van de gemeente IJsselstein;

Overwegende dat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan 'IJsselstein Zuidoost' zijn opgesteld;

Dat het voorontwerpbestemmingsplan en het concept beeldkwaliteitplan 'IJsselstein Zuidoost' in het kader van de inspraak op grond van de Verordening Burgerparticipatie en ten behoeve van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (oud) vanaf 14 februari 2008 gedurende 6 weken ter inzage hebben gelegen;

Dat op 11 maart 2008 informatiebijeenkomsten voor ondernemers en bewoners hebben plaatsgevonden;

Dat gedurende de genoemde termijn 37 inspraak- en 10 vooroverlegreacties ingediend zijn. Deze reacties zijn samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien. Naar aanleiding hiervan zijn het voorontwerpbestemmingsplan en het concept beeldkwaliteitplan 'IJsselstein Zuidoost' waar nodig aangepast (zie bijlage eindverslag inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'IJsselstein Zuidoost' bij de Toelichting);

Dat het ontwerpbestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost' op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 18 december 2008 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

Dat het beeldkwaliteitplan 'IJsselstein Zuidoost' eveneens vanaf 18 december 2008 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

Dat het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'IJsselstein Zuidoost' vanaf 18 december 2008 voor een ieder digitaal te raadplegen was via de gemeentelijke website;

Dat van de terinzagelegging tevoren mededeling is gedaan in de Staatscourant, in het Zenderstreeknieuws, op het publicatiebord op 17 december 2008 en via de gemeentelijke website;

Dat van de gelegenheid tot het kenbaar maken van zienswijzen door de volgende reclamanten gebruik is gemaakt:

nr.	Naam	Namens	adres	postcode	plaats
1.	A.J. Spelt		Hogedijk 3	3401 RD	IJsselstein
2.	mw. M. en A. Jungerius		Praagsingel 50	3404 CD	IJsselstein
3.	S.W. Boot van Boot Haeser Advocaten	Van Vliet Transport B.V.	Postbus 19625	3001 BG	Rotterdam
4.	J. Hoornaar		Maria Montessoristraat 14	3401 WL	IJsselstein
5.	R.J. Veldhuizen		Nova Zemblastraat 4	3401 ZT	IJsselstein
6.	R. Stekelenburg van Promad Projectmanagement BV	Vee- en Vleeshandel Kruiswijk B.V.	IJsselvere 17	3421 BV	Oudewater
7.	ir. A.C. van Kats	Terberg Exploitiemij. B.V.	Postbus 202	3400 AE	IJsselstein

Dat alle zienswijzen tijdig kenbaar zijn gemaakt bij de raad en in behandeling zijn genomen;

Dat de reclamanten in de gelegenheid zijn gesteld de zienswijzen mondeling toe te lichten tijdens de Ronde Tafel Ruimte van 23 april 2009 ;

## ***Raadsbesluit***

Dat voor de beantwoording van de zienswijzen een nota van zienswijzen is opgesteld;

Dat in de nota van zienswijzen tevens ambtshalve wijzigingsvoorstellen zijn opgenomen;

Dat de Opiniekamer Ruimte op 14 mei 2009 heeft geadviseerd het bestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost' vast te stellen inclusief de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost';

Dat van hetgeen tijdens de Opiniekamer Ruimte is besproken met betrekking tot het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'IJsselstein Zuidoost' een verslag is gemaakt;

Dat de Opiniekamer Ruimte op 14 mei 2009 heeft geadviseerd het beeldkwaliteitplan 'IJsselstein Zuidoost' vast te stellen inclusief de wijzigingen ten opzichte van de concept versie, deze te beschouwen als toetsingskader voor beeldkwaliteit van de bedrijventerreinen en het als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen;

Dat de Opiniekamer Ruimte op 14 mei 2009 heeft geadviseerd de welstandsnota dienovereenkomstig te wijzigen;

Dat de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'IJsselstein Zuidoost' stond geagendeerd voor de vergadering van 28 mei 2009;

Dat er aanleiding bestond nader onderzoek te verrichten naar de beantwoording van zienswijze 1;

Dat dit onderzoek heeft plaatsgevonden en dat de beantwoording van zienswijze 1 hierop is aangepast;

Gelet op de bij het ontwerpbestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost' behorende toelichting;

Gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en hoofdstuk 3 van het Besluit ruimtelijke ordening;

Gelet op artikel 12a van de Woningwet;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein van 24 juni 2009, nummer 2009/4225 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost' en tot wijziging van de welstandsnota.

### **BESLUIT:**

Met inachtneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, welke geacht worden deel van dit besluit uit te maken:

- I. alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijzen van reclamanten:
  - genoemd onder 2 en 3 ongegrond te verklaren;
  - genoemd onder 1, 4, 6 en 7 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
  - genoemd onder 5 gegrond te verklaren;

## Raadsbesluit

- III. het bestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost' vast te stellen inclusief de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost' zulks overeenkomstig het raadsvoorstel en de bijlagen welke onderdeel uitmaken van dit besluit en als zodanig zijn gewaarmerkt.
- IV. het beeldkwaliteitplan 'IJsselstein Zuidoost' vast te stellen inclusief de wijzigingen ten opzichte van de concept versie en onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota en hiervoor de gemeentelijke welstandsnota aan te passen overeenkomstig het raadsvoorstel en de bijlagen welke onderdeel uitmaken van dit besluit en als zodanig zijn gewaarmerkt.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 2 juli 2009.

de griffier

J.A.M. Kleene

de voorzitter

drs. P.C. van den Brink





## Bijlage 1 bij het raadsbesluit Nota van zienswijzen

### Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'IJsselstein Zuidoost'

#### A Zienswijzen

De onderstaande personen hebben een zienswijze kenbaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan 'IJsselstein Zuidoost':

Nr.	Naam	Namens	Adres	Postcode	Woonplaats	Datum
1.	A.J. Spelt		Hogedijk 3	3401 RD	IJsselstein	29-12-2008
2.	mw. M. en A. Jungerius		Praagsingel 50	3404 CD	IJsselstein	20-01-2009
3.	S.W. Boot van Boot Haeser Walraven Advocaten	Van Vliet Transport B.V.	Postbus 19625	3001 BG	Rotterdam	22-01-2009
4.	J. Hoornaar		Maria Montessoristraat 14	3401 WL	IJsselstein	23-01-2009
5.	R.J. Veldhuizen		Nova Zemblastraat 4	3401 ZT	IJsselstein	25-01-2009
6.	R. Stekelenburg van Promad Projectmanagement BV	Vee- en Vleeshandel Kruiswijk B.V.	IJsselvere 17	3421 BV	Oudewater	26-01-2009
7.	ir. A.C. van Kats	Terberg Exploitiemij. B.V.	Postbus 202	3400 AE	IJsselstein	26-01-2009

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen of ter post bezorgd en zijn in behandeling genomen. Wij adviseren de gemeenteraad alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren.

#### 1. Zienswijze van A.J. Spelt

##### Samenvatting

Reclamant verzoekt een woonbestemming met bouwvlekken op te nemen voor de gronden nabij de Hogedijk en de E. Keystraat en aan het einde van de Maria Montessoristraat. Hij verwijst hierbij naar een brief van 16 juni 2000.

##### Beantwoording

De brief van 16 juni 2000 bevat slechts randvoorwaarden voor bebouwing op de genoemde locatie. Wij hebben geen toestemming gegeven woningbouw op deze plek te realiseren. Om woningbouw op deze locatie ruimtelijk in te passen, adviseren wij een aparte planologische procedure op te starten. Wij hebben de betreffende gronden conform het huidige gebruik bestemd.

##### Hoorzitting

Reclamant heeft zijn zienswijze toegelicht. Wij hebben aangegeven dat wij in principe medewerking hebben toegezegd aan het opstarten van een artikel 19 WRD (oud) procedure om de bouw van 6 woningen nabij de Hogedijk en E. Keystraat mogelijk te maken. Hiervoor dient de reclamant een ruimtelijke onderbouwing en concreet bouwplan aan te leveren. Zodra wij deze gegevens hebben ontvangen, beslissen wij over het toepassen van een planologische procedure. Aangezien reeds in het voorontwerpbestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost' voor de betreffende gronden een woonbestemming zonder bouwvlak is opgenomen, adviseren wij het ontwerpbestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost' alsnog in overeenstemming te brengen met het voorontwerpbestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost'.

##### Conclusie

Wij adviseren de gemeenteraad de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft het opnemen van een woonbestemming en ongegrond voor wat betreft het opnemen van bouwvlekken.

#### 2. Zienswijze van A. en mevrouw M. Jungerius

##### Samenvatting

Reclamanten verzoeken om op de locatie Ambachtsweg 1 kinderopvang te mogen realiseren voor een groep van circa 10 tot 12 kinderen. In het ontwerpbestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost' heeft de betreffende locatie de bestemming "Bedrijf" met een aanduiding 'bedrijfswoning'. Zij vragen aan deze bestemming de aanduiding 'maatschappelijk doel' te koppelen. Momenteel is op dit perceel een niet meer in functie zijnde bedrijfswoning gevestigd. Reclamanten hebben ter onderbouwing van hun verzoek een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd.

**Beantwoording**

Het perceel Ambachtsweg I maakt deel uit van het bedrijventerrein Lagedijk. Dit betreft een traditioneel bedrijventerrein met naast veel industriële bedrijvigheid enkele bedrijfswoningen. De betreffende locatie heeft de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding "bw" voor bedrijfswoning. Het vestigen van kinderopvang past niet binnen deze bestemming. Aan het vestigen van kinderopvang dient een grondige belangenafweging ten grondslag te liggen. Wij dienen het belang van de verzoekers af te wegen tegen het belang van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij zijn omliggende bedrijven als direct belanghebbenden te beschouwen. Naast planlogische en milieuaspecten spelen het maatschappelijk belang en veiligheid een belangrijke rol. Wij adviseren om voor het vestigen van kinderopvang een aparte planologische procedure op te starten waarbij voor belanghebbenden mogelijkheden van rechtsbescherming openstaan.

**Hoorzitting**

Reclamanten hebben hun zienswijze toegelicht. Wij hebben reclamanten geadviseerd een verzoek om een ontheffing in te dienen voor het wijzigen van het gebruik van het betreffende perceel om kinderopvang toe te staan.

**Conclusie**

Wij adviseren de gemeenteraad de zienswijze ongegrond te verklaren.

**3. Zienswijze van S.W. Boot van Boot Haeser Walraven Advocaten namens Van Vliet Transportbedrijf B.V.****Samenvatting**

1. Reclamant stelt vast dat het ontwerpbestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost' een actualiserend en consoliderend karakter heeft. Uitgangspunt vormt de thans aanwezige functies en bebouwing. Hij vraagt zich af in hoeverre het bestemmingsplan voldoet aan dit uitgangspunt.
2. Reclamant is van mening dat de plannen van vee- en vleeshandel Kruiswijk B.V. (verder te noemen Kruiswijk) niet kunnen worden beschouwd als het actualiseren en consolideren van bestaand gebruik en bestaande bebouwing.
3. Reclamant vindt dat de plannen van Kruiswijk als toekomstige ontwikkeling in het plangebied beschreven hadden moeten worden.
4. Kruiswijk is van plan zijn vleesverwerkingsbedrijf uit te breiden met een slachterij en een bewerkingsinrichting van darmen. Reclamant acht dit een ingrijpende planologische ontwikkeling.
5. Er vindt alleen een marginale toets plaats in het kader van milieuzonering en niet een totale afweging vanuit een goede ruimtelijke ordening waarbij onder andere gekeken moet worden naar relevante milieuaspecten. Reclamant acht dit in strijd met de op ons rustende onderzoeks- en motiveringsverplichting.
6. Het bestemmingsplan lijkt niet voorzien te zijn van actueel onderzoek zoals blijkt uit een luchtkwaliteitonderzoek uit 2006.
7. Volgens reclamant blijkt niet in hoeverre Van Vliet Transportbedrijf B.V. (verder te noemen Van Vliet) zijn bedrijf op grond van het nieuwe bestemmingsplan kan uitbreiden.

**Beantwoording**

Ad 1 tot en met 3. Uitgangspunt voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is de bestaande situatie qua bebouwing en gebruik en bestaand beleid. Bebouwingsmogelijkheden van een vigerend bestemmingsplan worden in principe overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie waar een eventuele uitbreiding van het bedrijf van Kruiswijk plaatsvindt, een uit te werken bedrijfsbestemming. Gezien de ligging ten opzichte van woonwijken vindt de concentratie van zware bedrijven plaats op bedrijventerrein Over Oudland.

De laatste bedrijfskavels op Over Oudland worden uitgegeven. Wij hanteren de beleidslijn dat Over Oudland ingevuld moet worden met bedrijvigheid. Wij zien dit derhalve niet als een toekomstige ontwikkeling die apart benoemd zou moeten worden.

Ad 4 en 5. Kruiswijk heeft een officiële bouwvraag ingediend. Er vindt momenteel een toetsing plaats aan het geldende en in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, welstand en technische eisen uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens zal beoordeeld worden in hoeverre er onderzoeksverplichtingen zijn op het gebied van onder andere geluid, geur, bodem, etc. Naast een bouwvergunning heeft Kruiswijk een milieuvergunning nodig.

De uitbreiding van het bedrijf Kruiswijk bestaat uit een slachterij en een bewerkingsinrichting van darmen. Een slachterij valt onder categorie 3.1. Voor een bewerkingsinrichting van darmen geldt categorie 4.2. Voor het betreffende perceel geldt een algemene toelaatbaarheid van categorie 4.1. De vraag is in hoeverre de bewerkingsinrichting van darmen een wezenlijk onderdeel vormt van de bedrijfsvoering. Deze vraag zal Kruiswijk moeten beantwoorden. Hierbij is van belang om te beoordelen in hoeverre

de activiteiten van de bewerkingsinrichting stoppen op het moment dat de slachterij ophoudt te functioneren. Als de bewerkingsinrichting dan ook ophoudt te bestaan, achten wij categorie 3.1 toereikend. Om een milieuvergunning te kunnen afgeven zal de milieudienst moeten beoordelen in hoeverre deze functies mogelijk zijn. Indien na onderzoek mocht blijken dat de bewerkingsinrichting van darmen wel een wezenlijk onderdeel vormt van de bedrijfsvoering en solitair kan functioneren, dan zullen wij in een aparte procedure beoordelen in hoeverre wij in afwijking van de algemene toelaatbaarheid een hogere categorie toestaan.

Ad 6. Voor wat betreft onderzoek wat betreft luchtkwaliteit kunnen wij mededelen dat wij vallen onder het Nederlands Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Aan dit programma is een saneringstoel gekoppeld. Uit dit model blijkt dat wij zonder aanvullende gemeentelijke maatregelen voldoen aan de normen.

Ad 7. In het nieuwe bestemmingsplan geldt voor het bedrijfsperceel van Van Vliet een bedrijfsbestemming. In de daarvoor geldende bestemmingsregels is bepaald onder welke voorwaarden gebouwd mag worden. Wij hebben het huidige bedrijfsperceel van Van Vliet bestemd met een ruimer bouwvlak voor uitbreidingsmogelijkheden. Wij kennen geen plannen van Van Vliet over uitbreiding van zijn bedrijf.

#### Hoorzitting

De heer Van Vliet van het gelijknamige transportbedrijf geeft een toelichting op zijn zienswijze. Het nieuwe bestemmingsplan laat de vestiging van een slachterij in principe toe. De heer Van Vliet heeft moeite met de vestiging van een slachterij en een bewerkingsinrichting van darmen van Kruiswijk op bedrijventerrein Over Dudland. Kruiswijk heeft hiervoor een bouwaanvraag I<sup>e</sup> fase ingediend. De vraag is in hoeverre de bewerkingsinrichting van darmen een wezenlijk onderdeel vormt van de bedrijfsvoering. Als dat zo is, dienen wij een ontheffing te verlenen van de algemene toelaatbaarheid om een hogere bedrijfs categorie toe te staan. Hiervoor is milieutechnisch onderzoek noodzakelijk. Tevens dient Kruiswijk te beschikken over een milieuvergunning. De milieuvergunning heeft Kruiswijk nog niet aangevraagd.

#### Conclusie

Wij adviseren de gemeenteraad de zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 4. Zienswijze van J. Hoornaar

##### Samenvatting

1. Reclamant is van mening dat de woningen aan de Maria Montessoristraat 6 tot en met 36 niet goed zijn ingetekend en vraagt de plankaart aan te passen.
2. Reclamant geeft aan dat hij tegen het voornemen om een ontheffing te verlenen voor de bouw van een zwembad met bijgebouw op het perceel Maria Montessoristraat 2-4 een zienswijze indient.
3. Reclamant oordeelt dat een bestemmingsplan voor de komende 10 jaar een planologische regeling is voor een bepaald plangebied waarin in principe geen verandering optreedt. Hij constateert echter dat in de toelichting melding wordt gemaakt van enkele toekomstige ontwikkelingen zoals de invulling van de overgangsgebieden aan weerszijden van de Parallelweg en de ontwikkelingslocatie Eastpoint.
4. Reclamant mist een motivering waarom er een zwembadregeling is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

##### Beantwoording

Ad 1. Na bestudering van de plankaart hebben wij geconstateerd dat de bouwblokken voor de diepe en half diepe bouwkevels inderdaad niet juist zijn ingetekend.

Hierbij is het criterium in hoeverre een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Voor hoofdgebouwen nemen wij een bouwvlak op.

Voor zowel de diepe als minder diepe bouwkevels is er sprake van een type bungalow waarbij geen sprake is van in architectonisch opzicht ondergeschikte delen.

Wij hebben een bouwvlak opgenomen voor de totale bebouwing waarbij wij voor de tweede en derde bouwlaag met een aparte aanduiding de maximale goot- en bouwhoogte hebben aangegeven. De afstand van de hoofdbebouwing tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt circa 1,5 meter. In artikel 13.2.2 sub b onder 2 hebben wij bepaald dat de afstand van dubbele woningen aan één zijde minimaal 3 meter dient te zijn. In artikel 13.2.2 sub b onder 4 hebben wij bepaald dat de bestaande afstand leidend is als deze minder is. Dit is hier aan de orde. De woningen vallen hierdoor niet onder het overgangsrecht.

Ad 2. Wij hebben de opmerking over het perceel Maria Montessoristraat 2-4 voor kennisgeving aangenomen.

Ad 3. Voor wat betreft de toekomstige ontwikkelingen merken wij op dat de leefomgeving niet statisch is, maar onderhevig is aan ruimtelijke ontwikkelingen. Dit houdt in dat zoveel mogelijk ingespeeld moet worden op de actualiteit.

Indien over een bepaalde ontwikkeling nog geen bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden en de ruimtelijke, economische en maatschappelijke haalbaarheid nog niet is aangetoond, is het nog niet mogelijk om de ontwikkeling op te nemen in een bestemmingsplan. Omdat de ontwikkeling op een gegeven moment wel doorgang vindt, wordt er wel melding van gemaakt in de toelichting. Belanghebbenden kunnen op deze manier kennis nemen van mogelijke ontwikkelingen in hun omgeving. Op het moment dat er voldoende duidelijkheid bestaat over een ontwikkeling zal hiervoor een aparte planologische procedure worden doorlopen. Belanghebbenden krijgen dan vanzelf de mogelijkheid om te reageren op de plannen.

Ad 4. Wij hebben op 30 september 2008 een interne beleidsregel vastgesteld voor het toestaan van zwembaden in het stedelijk gebied van IJsselstein. Het is een feit dat er een toegenomen vraag is naar de aanleg van zwembaden bij particulieren. Wij zijn van oordeel dat de plaatsing van een zwembad uit ruimtelijk oogpunt weinig tot geen effecten heeft op de omgeving en dat er stedenbouwkundig ook geen bezwaren te verwachten zijn. De wet geeft mogelijkheden bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder een zwembad te realiseren met een oppervlakte van maximaal 50m<sup>2</sup>. Zaken als overlast, privacy, afschermdende beplantingen en afscheidingen zijn zaken die vanuit planologisch oogpunt ondergeschikt zijn en geen onderdeel uitmaken van de belangenafweging die ten grondslag ligt aan de vaststelling van een bestemmingsplan. Deze motivering mist inderdaad en wij hebben deze om die reden alsnog verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

#### Hoorzitting

Niet van toepassing.

#### Conclusie

Wij adviseren de gemeenteraad de zienswijze voor wat betreft de punten 1 en 4 gegrond te verklaren. Voor het overige adviseren wij de gemeenteraad de zienswijze ongegrond te verklaren.

### 5. Zienswijze van R.J. Veldhuizen

#### Samenvatting

Reclamant heeft het verzoek neergelegd om zijn woning aan de Nova Zemblastraat 4 bij de entree op de begane grond en de verdieping uit te bouwen.

#### Beantwoording

Wij hebben vanuit bouwkundig en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen de uitbreiding van de woning aan de zijde van de entree. Wij zijn van oordeel dat de voorgenoemde uitbreiding het straatbeeld niet onevenredig zal schaden. De bestaande parkeer ruimte op eigen terrein moet plaats blijven bieden aan twee personenauto's. Dit is het geval. Tevens verwachten wij van deze uitbreiding geen precedentwerking in de directe omgeving, omdat het een solitaire vrijstaande woning betreft. Dit type woning komt niet verder voor in de straat. Wij hebben voor de woning inclusief uitbreiding van de entree een toereikend bouwvlak opgenomen op de plankaart.

#### Hoorzitting

Niet van toepassing.

#### Conclusie

Wij adviseren de gemeenteraad de zienswijze gegrond te verklaren.

### 6. Zienswijze van R. Stekelenburg van Promad Projectmanagement B.V. namens Vee- en Vleeshandel Kruiswijk B.V.

#### Samenvatting

1. Reclamant verzoekt de straatnaam Kamerlingh Onneslaan correct weer te geven op de plankaart.
2. Hij vraagt de Archimedeslaan, de Kamerlingh Onneslaan en Lorentzlaan als secundaire route aan te wijzen om onder andere aan deze secundaire wegen een parkeerverbod in te voeren.
3. Hij vraagt of in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen kan worden voor de realisatie van een verblijf- c.q. slaapplegelegenheid voor volcontinuubedrijven.
4. Hij heeft de wens kenbaar gemaakt om de ontwikkeling van Kruiswijk op te nemen als toekomstige ontwikkeling.
5. Reclamant geeft aan dat in paragraaf 5.9 van de Toelichting niet wordt verwezen naar figuur 7.
6. Reclamant geeft aan dat in paragraaf 5.10 van de Toelichting niet wordt verwezen naar figuur 8.

7. Reclamant verzoekt om, met betrekking tot bijlage 3 van de Toelichting, het kader waarbinnen de categorie-indeling van bedrijven verruimd kan worden, te verduidelijken.
8. Reclamant verzoekt de categorie van het perceel waar Kruiswijk wil uitbreiden te verhogen naar categorie 4.2.
9. Hij heeft verzocht de hoogte van bedrijfsinstallaties aan te passen naar de plaatselijk geldende bouwhoogte.
10. Reclamant merkt op dat Kruiswijk nooit geïnformeerd is omtrent de procedure van het bestemmingsplan.

#### Beantwoording

Ad 1. Wij hebben de juiste straatnaam Kamerlingh Onneslaan weergegeven op de plankaart.

Ad 2. In het GVVP is de Baronieweg aangewezen als belangrijke ontsluitingsas van IJsselstein. De wegen op het bedrijventerrein zijn erfdoorgangswegen en zijn gelijkwaardig aan elkaar.

Het onderscheid tussen primaire en secundaire routes heeft geen betrekking op de verkeersafwikkeling of het parkeerbeleid, maar op de importantie van de wegen en het straatbeeld voor de stedenbouwkundige opbouw van het plangebied en de beeldkwaliteit. Voor het vaststellen van een parkeerverbod aan secundaire wegen is het bestemmingsplan niet het gezegende instrument. Op basis van het GVVP en het gemeentelijk parkeerbeleidsplan maken wij een afweging in hoeverre een parkeerverbod ingesteld wordt op het bedrijventerrein.

Ad 3. Wanneer wij van oordeel zijn dat de slaap- en verblijfsgelegenheid niet het karakter krijgt van een bedrijfswoning, maar een wezenlijk onderdeel vormt van de bedrijfsvoering dan hebben wij geen planologisch bezwaar.

Ad 4. In het huidige bestemmingsplan voor Over Oudland is reeds een bedrijfsbestemming opgenomen voor de betreffende locatie. Toekomstige ontwikkelingen vermelden wij slechts indien deze niet passen binnen het geldende planologische regime.

Ad 5. In de archeologieparagraaf blijkt de verwijzing naar figuur 7 inderdaad te ontbreken. Wij hebben de archeologieparagraaf op dit punt aangevuld.

Ad 6. Figuur 8 heeft betrekking op paragraaf 5.II Water. Onder het kopje 'drinkwaterproductiebedrijf Nieuwegein' hebben wij verwezen naar figuur 8.

Ad 7 en 8. De categorie (van de algemene toelaatbaarheid) kan niet verhoogd worden in verband met de bescherming van omliggende milieugevoelige functies. Elke categorie heeft een specifieke richtafstand ten opzichte van een rustig woongebied of gemengd gebied die moet worden aangehouden. Wij kunnen een binnenplaanse ontheffing verlenen als een bedrijf niet past binnen de algemene toelaatbaarheid.

Een voorwaarde hiervoor is dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met bedrijven uit een lagere categorie. In de meeste gevallen volstaat een onderzoek naar het meest maatgevende aspect. In bijlage 5 van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' staat beschreven met welke aanvullende procedure een dergelijke activiteit kan worden toegestaan.

Ad 9. Grote bedrijfsinstallaties (zoals koel- en stookinstallaties, keukeninrichtingen, luchtbehandelinginstallaties, transformatoren, vatenspoelinstallaties, luchtcompressoren en liftinstallaties) zijn binnen het bouwvlak toegestaan tot de genoemde bouwhoogte. De bouwregel ten aanzien van bedrijfsinstallatie hebben wij hierop aangepast. De binnen de bestemmingsregels genoemde hoogte van 3 meter voor bedrijfsinstallaties blijft wel gelden voor bedrijfsinstallaties buiten het bouwvlak van een bedrijfsperceel.

Ad 10. Wij hebben in maart 2008 informatiebijeenkomsten georganiseerd voor bewoners en ondernemers. Wij hebben in overleg met de Kamer van Koophandel Midden Nederland een uitnodiging gestuurd naar alle ondernemers in het plangebied. Tevens hebben wij zowel het voorontwerp- als ontwerpbestemmingsplan op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de burger en ondernemer om zich goed te informeren.

#### Hoorzitting

Reclamant geeft een toelichting op zijn zienswijze en gaat in op het onderscheid in primaire en secundaire wegen. Dit is een onderscheid met betrekking tot beeldkwaliteit en heeft geen betrekking op de verkeersafwikkeling. Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) en het parkeerbeleidsplan zijn hiervoor de beleidskaders.

Vervolgens wijst reclamant op de wijze waarop wij ontheffing kunnen verlenen van de algemene toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten. Wij hebben een bepaling opgenomen in het bestemmingsplan op grond waarvan wij onder bepaalde voorwaarden ontheffing kunnen verlenen. Eén van de voorwaarden houdt in dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met bedrijven uit een lagere categorie. In de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" staat exact aangegeven met welke aanvullende procedure dergelijke bedrijfsactiviteiten toegestaan zijn.

#### Conclusie

Wij adviseren de gemeenteraad de zienswijze wat betreft punten 1, 3, 5 gegrond te verklaren. Voor het overige adviseren wij de gemeenteraad de zienswijze ongegrond te verklaren. Voor wat betreft punt 9 adviseren wij de gemeenteraad de zienswijze over bedrijfsinstallaties gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.

**7. Zienswijze van ir. A.C. van Kats namens Terberg Exploitatiemij B.V.****Samenvatting**

1. Reclamant verzoekt de aanduiding 'bw' voor de bedrijfswoningen aan de Industrierweg 4 en 5 op te heffen. Deze bedrijfswoningen worden op korte termijn gesloopt.
2. Hij vraagt of op het perceel Baronieweg 8 een washal opgenomen kan worden op de plankaart.
3. Hij merkt op dat de luifel van het pompstation aan de zuidzijde niet binnen het bouwblok is opgenomen.
4. Op de plankaart staat voor de Industrierweg 9 en 10 bedrijfscategorie 3.1 aangegeven. Hij verzoekt of voor het gehele perceel categorie 3.2 opgenomen kan worden en of de aanduiding 'c.i.' (carrosserie industrie) opgeheven kan worden.
5. Reclamant gaat ervan uit dat voor de Industrierweg 9 en 10 een bouwhoogte geldt van maximaal 12 meter.
6. Reclamant vraagt voor het terrein van Terberg Exploitatiemij B.V. (verder te noemen Terberg) aan de Newtonstraat het bebouwingspercentage te handhaven op 30% zoals ten tijde van de aankoop van de grond.
7. Voor de percelen Industrierweg 9 en 10 vraagt hij een bebouwingspercentage te hanteren van 50%.

**Beantwoording**

Ad 1. Op grond van artikel 3.8.3 van de bestemmingsregel Bedrijf hebben wij de bevoegdheid de aanduiding 'bw' voor bedrijfswoning te verwijderen onder de voorwaarde dat de bedrijfswoning niet meer als zodanig in gebruik is. Wanneer aan deze voorwaarde wordt voldaan, kunnen wij van deze bevoegdheid gebruik maken.

Ad 2. Er is overleg geweest met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (verder te noemen HDSR) over de gevolgen van de plaatsing van damwanden ten behoeve van de washal voor de naastliggende sloot. HDSR heeft geen bezwaren. Ook zal het onderhoud van de sloot geen hinder ondervinden door de bouw van de washal en de plaatsing van de damwanden. Er worden maatregelen getroffen om negatieve gevolgen voor het milieu zo beperkt mogelijk te houden. Wij hebben voor het perceel Baronieweg 8 een ruimer bouwvlak opgenomen, zodat een washal gebouwd kan worden.

Ad 3. Wij hebben de luifel alsnog binnen het bouwvlak op de plankaart ingetekend.

Ad 4. Op een deel van de percelen Industrierweg 9 en 10 zijn activiteiten uit milieucategorie 3.2 toelaatbaar. Ter bescherming van het leefmilieu bij de bedrijfswoningen is dit op een gedeelte van de percelen beperkt tot milieucategorie 3.1. Omdat het bedrijf hier niet past binnen de algemene toelaatbaarheid (en de bedrijfsvoering niet mag worden beperkt) is daar een maatbestemming aan toegevoegd die de specifieke activiteiten van het bedrijf mogelijk maken. De maatbestemming geeft aan dat er ter plaatse ook een carrosserie bedrijf uit categorie 4.1 zich mag vestigen.

Ad 5. Voor de percelen Industrierweg 8 tot en met 10 hebben wij de aanduiding 'h' opgenomen. In artikel 3.2.2 onder e van de bestemmingsregel voor de bestemming "Bedrijf" hebben wij bepaald dat de bouwhoogte maximaal 14 meter mag bedragen waarbij geldt dat gebouwen met deze hoogte maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwvlak mogen bedragen tot een maximum van 2000m<sup>2</sup>.

Ad 6. Wij hebben met Terberg op 18 december 2000 een koopovereenkomst gesloten over de aan- en verkoop van een kavel bouwgrond op het bedrijventerrein Over Oudland ter hoogte van de Newtonstraat. In de koopovereenkomst stelt Terberg zich als koper verplicht om de kavel bouwgrond te bebouwen met bedrijfsbebouwing volgens de regels van het geldende bestemmingsplan en de daarbij behorende concept uitwerkingsvoorschriften. Hierin zijn met name de bepalingen omtrent intensief en meervoudig ruimtegebruik van belang. In de koopovereenkomst hebben wij afgesproken dat Terberg een bebouwingsvoorstel indient dat in eerste instantie betrekking heeft op een oppervlakte van de bouwkvavel van minimaal 30% en in een tweede fase op totaal minimaal 60%.

Ad 7. In het geldende bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Over Oudland 2<sup>e</sup> fase/omlegging N210/ Zenderpark. 2<sup>e</sup> partiële herziening Hemeltjesburg' hebben wij een uit te werken bedrijfsbestemming opgenomen voor de bedrijfskavels op bedrijventerrein Over Oudland. Aan deze uit te werken bedrijfsbestemming hebben wij destijds concept uitwerkingsregels gekoppeld.

Deze concept uitwerkingsregels gaan uit van het principe van een duurzaam bedrijventerrein waarbij gewerkt moet worden aan een intensief en meervoudig gebruik van de schaarse ruimte. Dit principe nemen wij over in het nieuwe bestemmingsplan 'Jesselstein Zuidoost'. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Jesselstein Zuidoost' hebben wij binnen de bestemmingsregel Bedrijf een bebouwingspercentage opgenomen van minimaal 80%.

Om een marge te kunnen aanbrengen hebben wij besloten in het ontwerpbestemmingsplan 'Jesselstein Zuidoost' het bebouwingspercentage te variëren van minimaal 70% tot en met maximaal 90%.

Om enigszins tegemoet te komen aan de wensen van deze en andere ondernemers hebben wij een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan om af te wijken van het bebouwingspercentage tot minimaal 60%. Aan deze binnenplanse ontheffingsmogelijkheid hebben wij de voorwaarden verbonden dat door de aanvrager aangetoond moet worden dat het realiseren van een groter bebouwingsoppervlak een ernstige belemmering vormt voor de bedrijfsvoering, het parkeren

zoveel mogelijk binnen de te realiseren bebouwing wordt opgelost, het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast, er geen onevenredige vergroting ontstaat van de verkeersdruk in de omgeving, de belangen van eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.

#### Hoorzitting

Reclamant heeft namens Terberg Exploitatiemij B.V. zijn zienswijze toegelicht. Reclamant heeft moeite met de beantwoording van de zienswijze over het bebouwingspercentage en het principe van het meervoudig en intensief ruimtegebruik. Wij houden Terberg Exploitatiemij B.V. aan de bepalingen uit de tussen de gemeente IJsselstein en Terberg Exploitatiemij B.V. gesloten koopovereenkomst over de aan- en verkoop van een kavel grond aan de Newtonstraat. Wij hebben in het bestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost' een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden een bebouwingspercentage te hanteren van minimaal 60%. Wij hanteren dit minimale percentage om het principe van een intensief meervoudig gebruik van de ruimte op een bedrijventerrein vast te houden.

#### Conclusie

Wij adviseren de gemeenteraad de zienswijze voor wat betreft de punten 2, 3 en 5 gegrond te verklaren. Voor het overige adviseren wij de gemeenteraad de zienswijze ongegrond te verklaren.

Wij hebben de voorgestelde wijzigingen vanwege de ingekomen zienswijzen opgenomen in bijlage A van deze nota.

### B Ambtshalve wijzigingen

#### Plankaart

1. Wij hebben geconstateerd dat het tracé van de brandstofleidingen van Defensie Pijpleiding Organisatie niet volledig in het plangebied is opgenomen. Deze ommissie hebben wij hersteld.
2. Wij hebben vastgesteld dat het tracé van de indirecte waterkering van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden niet is opgenomen in het plangebied. Wij hebben dit alsnog verwerkt op de plankaart en hiervoor een passende aanduiding opgenomen.
3. Wij hebben overige aanpassingen doorgevoerd op de plankaarten en op het renvooblad conform bijlage B bij deze nota.
4. Na een controle door de afdeling Vergunningverlening en Handhaving hebben wij geconstateerd dat wij machinefabriek Amersfoort hebben ingedeeld in een verkeerde categorie op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein. Machinefabriek Amersfoort valt binnen SBI code 287 B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g. met categorie 3.2. De bedrijfsactiviteiten vallen hiermee binnen de algemene toelaatbaarheid. De aanduiding 'ma' ten behoeve van machinefabriek hebben wij verwijderd van de plankaart en wij hebben machinefabriek Amersfoort verwijderd uit bijlage 2 (bedrijfsinventarisatie) van de Toelichting.
5. Wij zijn voornemens de gemeentewerf te verplaatsen van de huidige locatie op bedrijventerrein IJsseloevers naar bedrijventerrein Over Oudland. Op de nieuwe locatie zal het betreffende perceel voor de gemeentewerf voor circa 35% uit bebouwd oppervlak bestaan. Uit oogpunt van intensief en meervoudig ruimtegebruik geldt een minimaal bebouwingspercentage van 70% met een ontheffingsmogelijkheid naar minimaal 60%. Gezien het bijzondere karakter van de gemeentewerf als bedrijf met een publieke taak die niet iets produceert of verhandelt en nu eenmaal onbebouwde delen kent en vanwege het feit dat de bedrijfsactiviteiten van de gemeentewerf reeds in vergelijking met de huidige situatie ingedikt worden, hebben wij gemeend voor het betreffende perceel op de plankaart een bebouwingspercentage van 35% op te nemen.

#### Regels

In de woonbestemming hebben wij een regeling opgenomen voor het toestaan van aan huisgebonden beroepen en bedrijven waarbij onder andere als voorwaarde geldt dat deze beperkt zijn tot activiteiten uit categorie I van de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein (SvB). De SvB bedrijventerreinen is een complete lijst waarbij alle activiteiten met een bedrijfsbestemming zijn overgenomen. Naast deze lijst kennen wij de SvB functiemenging. Dit betreft een speciale selectie van bedrijven die allemaal passen binnen een woongebied of gemengd gebied.

Zowel de SvB bedrijventerrein als de SvB functiemenging zijn gebaseerd op de richtafstandenlijst van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Het verdient aanbeveling om onderscheid te maken tussen beide Staten, omdat de SvB bedrijventerreinen specifiek betrekking heeft op activiteiten op een bedrijventerrein en de SvB functiemenging geldt voor het omliggende gebied en de rand van een bedrijventerrein. Wij hebben in de bestemmingsregel "Wonen" reeds een beperking aangebracht tot het toestaan van



bedrijfsactiviteiten tot maximaal categorie I. Bedrijven uit categorie A en BI van de SvB functiemenging komen hiermee overeen en hebben wij toegevoegd aan de bestemmingregel "Wonen". Bedrijven uit categorie B2 en C van de SvB functiemenging kennen enige beperkingen bij de toepassing in woongebieden en hebben wij buiten de bestemmingsregel "Wonen" gelaten.

#### **Toelichting**

1. Hoofdstuk 2 van de Toelichting gaat over de visie op het plangebied. In paragraaf 2.2 beschrijven wij de ruimtelijke visie. Onder het kopje Monumenten en beeldbepalende panden komen cultuurhistorische elementen aan de orde. Wij hebben de tekst over de beeldbepalende panden en gemeentelijke monumenten gewijzigd. De panden Panoven 10, 10a en 10b zijn beeldbepalende panden. Het tuiblok hebben wij opgenomen als gemeentelijk monument. De omschrijving van pand Panoven 89 hebben wij verwijderd uit de tekst, aangezien dit pand buiten het plangebied valt.
2. Hoofdstuk 3 van de Toelichting gaat over de juridische planbeschrijving. In paragraaf 3.2.2 beschrijven wij de bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Wij hebben de gronden aan de Panoven waarop een agrarische bestemming rust, buiten het plangebied gelaten. Een verwijzing naar de agrarische bestemming hebben wij laten vervallen.

#### **Beeldkwaliteitplan**

Wij hebben gemeend het beeldkwaliteitplan aan te vullen met een hoofdstuk over beeldkwaliteitseisen voor reclame-uitingen op de bedrijfsperven. De hoogte van de reclamezuilen van maximaal 2,5 meter hebben wij als bouwregel opgenomen in de bestemmingsregel "Bedrijf".

Wij hebben de voorgestelde ambtshalve wijzigingen opgenomen in bijlage B.

**Bijlage 2 bij het raadsbesluit Verslag vergadering Cluster Ruimte 14 mei 2009**

Verslag vergadering  
Opiniekamer: **Cluster Ruimte**  
Vergaderdatum: **14 mei 2009**  
Plaats: raadzaal, Stadhuis  
Tijd: 20.45 tot 22.22 uur  
Voorzitter: de heer A. Kwakkel  
Raadsgriffier: mevrouw F.E.H.M. Backerra  
Telefoonnummer: 030-6861817  
Notuliste: mevrouw C.S.P. Maas (MKW secretariaatsservices)

Aanwezig: de heer R.J. van den Berg (CDA)  
mevrouw M.J.T.G. van Beukering-Huybregts (D66)  
de heer J. Huizinga (GroenLinks)  
de heer M.G.M. de Jong (CDA)  
de heer J.C.M. Klomp (CDA)  
de heer M. Köktas (PvdA)  
de heer R.J. Leutscher (LDIJ)  
mevrouw A.T. de Neijs-van Rossum (BBIJ)  
de heer H. Panhuyzen (PvdA)  
mevrouw S. Udo-Eenink (VVD)  
de heer H.C.V. Veldhuijsen (VVD)  
de heer L. Wobma (ChristenUnie)

Tevens aanwezig: wethouder F.J.L.M. Cremer  
wethouder J.H. Lappee  
wethouder M.C. Overkamp-van den Berg  
de heer T. de Groot (beleidsambtenaar)  
de heer P. Vonk (controller)  
mw. Michel en mw. Middelink namens klankbordgroep huurders Vicarielaan de  
heer en mevrouw Jungerius (kinderopvang)  
de heer A. C. van Kats (Terberg exploitatiemaatschappij)

**4. Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'IJsselstein Zuidoost'**

De **voorzitter** zegt dat er een brief is binnengekomen van de heer en mevrouw Spelt. Deze is verspreid onder de leden van de cluster. Aan tafel hebben verder plaatsgenomen: de heer en mevrouw Jungerius, de heer Van Kats van Terberg BV en de heren De Groot en Vonk van de gemeente IJsselstein. De heer Stekelenburg is verhinderd.

Na een korte voorstelronde opent spreker het debat.  
De heer **Klomp** is blij dat een van de laatste 'rommelige' punten van IJsselstein nu invulling krijgt. Hij heeft twee opmerkingen. De eerste heeft betrekking op de situatie rond de kinderopvang. Spreker begrijpt niet waarom bij het vaststellen van een bestemmingsplan niet alle wensen voor gebruik meteen worden meegenomen. Nu wordt eerst het bestemmingsplan vastgesteld en moet er daarna nog een aparte planologische procedure komen voor de kinderopvang. Argument hiervoor is de rechtsbescherming van belanghebbenden, maar deze rechtsbescherming geldt ook bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Zijn tweede punt heeft betrekking op de zaak Spelt. In het verleden zijn er aan de familie toezeggingen gedaan over een aantal kavels waarop gebouwd mag worden. Spreker neemt aan dat het huidige college zich aan deze afspraken gebonden acht.

De heer **Leutscher** denkt evenals de vorige spreker dat er harde afspraken zijn gemaakt en hij wil weten of het huidige college zich daaraan zal houden.  
De **voorzitter** vraagt de vorige spreker of dit betekent dat hij vindt dat het college zich aan die afspraken moet houden. Deze bevestigt dit. Vervolgens wijst spreker de clusterleden nogmaals op de spelregels van de Opiniekamer. Hier gaat het om de mening van de clusterleden en het onderlinge debat. Vervolgens krijgen de overige aanwezigen nog de kans om kort te reageren en geeft de voorzitter als laatste aan het college gelegenheid voor een reactie.

De heer **Huizinga** zegt dat de fractie van GroenLinks kan instemmen met het totaalplan, met uitzondering van de kwesties van de kinderopvang en de familie Spelt. Ook zijn fractie is van mening dat er toezeggingen zijn gedaan aan de familie Spelt. Het is een blijk van goed bestuur om die na te komen. Ten aanzien van de kinderopvang heeft hij al eerder aangegeven dat het hem een goed idee lijkt om die op die plek te realiseren, mits aan de veiligheidseisen voldaan kan worden.

De heer **Wobma** constateert dat zijn fractie het een goed plan vindt. Verder is het opstellen van een bestemmingsplan een goed moment om allerlei zaken te regelen. Hij sluit zich daarom aan bij eerder gemaakte opmerkingen over de kinderopvang. Hij pleit ervoor om de opmerkingen van de heer Stekelenburg van Vee- en Vleeshandel Kruiswijk over de primaire en secundaire routes mee te nemen met het oog op de veiligheid. Ook zijn fractie pleit voor het nakomen van de afspraken met de familie Spelt.

Mevrouw **Van Beukering** heeft extra informatie ingewonnen en kan niet meegaan met de woorden van de voorgaande sprekers over de zienswijzen zoals die zijn ingediend. Haar fractie vindt dit een goed bestemmingsplan. Er zijn wat verzoeken geweest om het plan aan te passen. De procedure heeft hier voldoende mogelijkheden voor geboden. Begin 2008 heeft er een voorontwerp gelegen en er zijn informatiebijeenkomsten geweest. Spreekster denkt dat het goed is om nu de zaak niet te vertragen maar het bestemmingsplan vast te stellen. En daarna de procedures te volgen zoals het college die voorstelt.

De **voorzitter** vraagt of er behoefte is om nu al op het standpunt van voorgaande spreekster te reageren. Die behoefte is er niet.

Mevrouw **Van Neijs** kan zich vinden in de woorden van de heer Klomp over de familie Spelt en de kinderopvang. Daarnaast vraagt zij het college om bij het opstellen van het bestemmingsplan voor de kinderopvang ook te kijken naar de kinderopvang in de wijken. Dat is een grijs gebied. Er kan veel overlast door ontstaan.

De heer **Veldhuijsen** zegt dat zijn fractie zeer gelukkig is met dit voorstel. Ook hij ziet, evenals de heer Klomp, het liefste dat dit bestemmingsplan nu in één keer wordt afgehandeld, uiteraard met het voorbehoud dat wijzigingen in de toekomst door voortschrijdend inzicht altijd mogelijk moeten blijven. Het is een plan in grote lijnen. Met andere sprekers is hij van mening dat gemaakte afspraken moeten worden nagekomen. Hij gaat ervan uit dat dit gebeurt.

De heer **Panhuyzen** zegt dat ook de PvdA blij is met het bestemmingsplan en zich kan vinden in de behandeling van de zienswijzen. Wanneer het mogelijk is de procedure voor de kinderopvang te bekorten, dan is zijn fractie daar voor. Mocht blijken dat dit niet kan dan hoort hij dat graag van de portefeuillehouder. Voor de kwestie van de familie Spelt verwijst hij naar de brief van 16 juni 2000. Volgens spreker is er een andere interpretatie van deze brief mogelijk. Daarin worden onder meer afspraken gemaakt over de kosten van de bovenwijkse voorzieningen. Over andere kosten zal later een samenwerkingsovereenkomst moeten worden gesloten. Spreker concludeert dat het huidige college dus alleen is gebonden aan de afspraak over de bovenwijkse voorzieningen.

De **voorzitter** geeft het woord aan de gasten, als eerste aan de heer Jungerius.

De heer **Jungerius** is het eens met de sprekers die hebben gezegd dat een bestemmingsplan goed moet worden vastgesteld met de wensen van nu. Het argument van de rechtsbescherming begrijpt hij ook niet. Dit geldt ook bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Er is nog steeds een tekort aan kinderopvang. Spreker heeft begrepen dat er een conceptcollegevoorstel ligt. Hij wil de kinderopvang zo snel mogelijk realiseren, omdat de huidige locatie niet meer aan de eisen voldoet.

De heer **Van Kats** zegt dat Terberg Exploitatiemaatschappij problemen heeft met het bebouwingspercentage. In bestemmingsplannen is dit altijd heel hoog. Voor bedrijven als Terberg is dit soms heel lastig. Hierdoor moeten veel auto's en trucks op de weg worden geparkeerd. Spreker zou graag meer speelruimte krijgen. Het bebouwingspercentage dat nu wordt voorgesteld, is in strijd met eerdere afspraken dat er overleg zou plaatsvinden. In het verleden heeft Terberg altijd geprobeerd te voldoen aan de eisen ten aanzien van meervoudig ruimtegebruik. Zo heeft het bedrijf in het verleden zelf een magazijn verhoogd, ook al leidde dit tot aanvullende eisen van de brandweer en de verzekeraar.

De **voorzitter** vraagt of de clusterleden nog willen reageren.

De heer **Panhuyzen** vraagt wat precies de gevolgen waren van het hoger bouwen voor Terberg. Hoe heeft hij een vergunning gekregen als de brandweer zegt niet te kunnen blussen?

De heer **Van Kats** zegt dat er een sprinklerinstallatie is aangelegd.

De **voorzitter** concludeert dat er dus een extra investering nodig was.

De heer **Klomp** vraagt de heer Van Kats in hoeverre de firma Terberg is ingegaan op de uitwerkingsregels van de gemeente, waarin werd uitgegaan van meervoudig ruimtegebruik en een duurzaam bedrijventerrein.

De heer **Van Kats** zegt dat er de laatste twintig jaar geen uitbreiding is geweest. Komt dit wel aan de orde dan wil het bedrijf graag aan de regels voldoen, maar met voertuigen is dit lastig. Voor grote voertuigen is een behoorlijk terrein nodig. Met een bebouwingspercentage van 60 of meer is dit niet te doen. Ook het verplaatsen van het bedrijf is geen echte optie.

De heer **Klomp** denkt bij meervoudig ruimtegebruik bijvoorbeeld aan ondergrondse garages. Hij begrijpt dat dit voor grote voertuigen lastig is, maar hij krijgt de indruk dat er bij de firma Terberg weinig aandacht voor dit punt is.

De heer **Van Kats** zegt dat zijn bedrijf doet wat mogelijk is. Bovendien hebben dit soort voertuigen een lange op- en afrit nodig waardoor er minder ruimtebesparing is dan eerst lijkt.

De **voorzitter** vraagt om een reactie vanuit het college.

Wethouder **Overkamp** concludeert dat er drie punten nog openstaan. De kinderopvang is niet meegenomen omdat de procedure voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan al in volle gang was toen de familie Jungerius het verzoek deed om op een andere locatie kinderopvang te mogen ontwikkelen. Het college heeft toen besloten een aparte procedure op te starten, omdat dit waarschijnlijk even snel zou gaan als een aanpassing van het hele bestemmingsplan. Er ligt nu een conceptadvies om de ontheffingsprocedure op te starten. Het college zal het plan welwillend bekijken. De zaak Van Spelt is moeilijk. Er zijn toezeggingen gedaan, maar de concrete onderbouwing en het bouwplan voor het opstarten van een vrijstellings<sup>8</sup> procedure ontbreken nog. Er ligt dus een toezegging om zes kavels te mogen bebouwen en er is gesproken over de toerekening van de kosten. Dat laatste is inmiddels achterhaald omdat de wijk er nu ligt. Spreekster vindt dat het nu aan de familie Spelt is om een bouwaanvraag in te dienen en een procedure op te starten. Dan komt er wel of niet een ontheffing.

De heer **Klomp** wil weten of de percelen nog steeds van Spelt zijn.

Wethouder **Overkamp** beaamt dit. Er is echter nooit een bouwaanvraag ingediend, dus het terrein is bestemd zoals het er nu ligt. De beste weg is nu dat de familie een vrijstellingsprocedure start. In antwoord op de heer Van Kats zegt spreker dat zij geen stukken heeft gezien die bevestigen dat er in het verleden afspraken zijn gemaakt.

De heer **Veldhuijsen** vraagt per interruptie hoe het dan zit met het koopcontract.

De heer **Van Kats** antwoordt dat hierin onder meer staat dat de verkoper (de gemeente) zich ervan bewust is dat per bedrijf maatwerk moet worden geleverd.

Volgens wethouder **Overkamp** is de gemeente zich daar nog steeds van bewust. Zij vraagt de heer De Groot om een nadere toelichting.

De heer **De Groot** heeft voor het beantwoorden van de zienswijze het koopcontract geraadpleegd over de kavel aan de Newtonstraat. Daarin wordt uitgegaan van een bebouwingspercentage van 30 in eerste instantie en minimaal 60 in tweede instantie.

Daaraan heeft hij bij de beantwoording van de zienswijze gerefereerd. Een verlaging naar 50%, zoals gevraagd, zou strijdig zijn met een intensief en meervoudig ruimtegebruik.

De heer **Veldhuijsen** vraagt ter aanvulling of de resterende 40% niet voldoende is.

De heer **Van Kats** zegt dat er verwarring is ontstaan omdat het feitelijk om twee kavels gaat. Op de eerste kavel is een bouwplan ingediend voor 30% van dat terrein. In totaal gaat het om 3 ha. Het eerste gedeelte is 2 ha, daarvan moet 30% worden bebouwd. De tweede kavel zo bebouwen dat voor het totaal aan de eisen wordt voldaan, is niet mogelijk.

De heer **Veldhuijsen** zegt dat in het koopcontract wordt verwezen naar één kavel.

De heer **Van Kats** zegt dat dit wel was gebaseerd op een tekening voor twee bouwobjecten.

Het is de heer **Veldhuijsen** nog steeds niet voldoende duidelijk.

De **voorzitter** wil zoeken naar een praktische oplossing.

De heer **De Groot** stelt voor om nader te overleggen met de heer Van Kats. Het resultaat van dit overleg kan dan via de portefeuillehouder naar de cluster.

Aldus wordt besloten.

De **voorzitter** vraagt de leden of dit stuk als A- of als B-stuk naar de raad moet.

De heer **Klomp** is blij met de woorden van de wethouder over de kinderopvang. Hij wil wel graag weten hoe de heer en mevrouw Jungerius hierover denken.

De heer **Jungerius** heeft ook een positief gevoel, hij is wel bang in de toekomst bij elke verandering een vrijstellingsprocedure te moeten beginnen.

De **voorzitter** constateert dat het stuk als B-stuk (besprekstuk) naar de raad moet, omdat er nog ambtelijk overleg plaatsvindt met de heer Van Kats.

De heer **Panhuyzen** wil nog zijn verbazing uitspreken over het feit dat er maar weinig exemplaren van het onderliggende stuk verspreid zijn. Hierdoor was de voorbereiding heel moeilijk.

De heer **Huizinga** is overtuigd dat het college een pragmatische oplossing heeft gekozen voor zowel de zaak Spelt als de kinderopvang. Inhoudelijk zou dit dus een A-stuk kunnen zijn.

Wethouder **Cremer** wil nog een kort antwoord geven op de vraag van mevrouw De Neijs over de kinderopvang in de wijken. Deze vorm van opvang is wel degelijk gereguleerd. Per woning mogen maximaal zes kinderen worden opgevangen. Meer is clandestien, de handhaving berust bij de gemeente. Momenteel wordt gewerkt aan een nota over bedrijvigheid in woonwijken. Hierbij wordt gekeken naar alle beroepen die in een woonwijk worden uitgeoefend. De kinderopvang aan huis wordt in deze nota meegenomen.

Mevrouw **De Neijs** is heel blij met deze toezegging.