

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

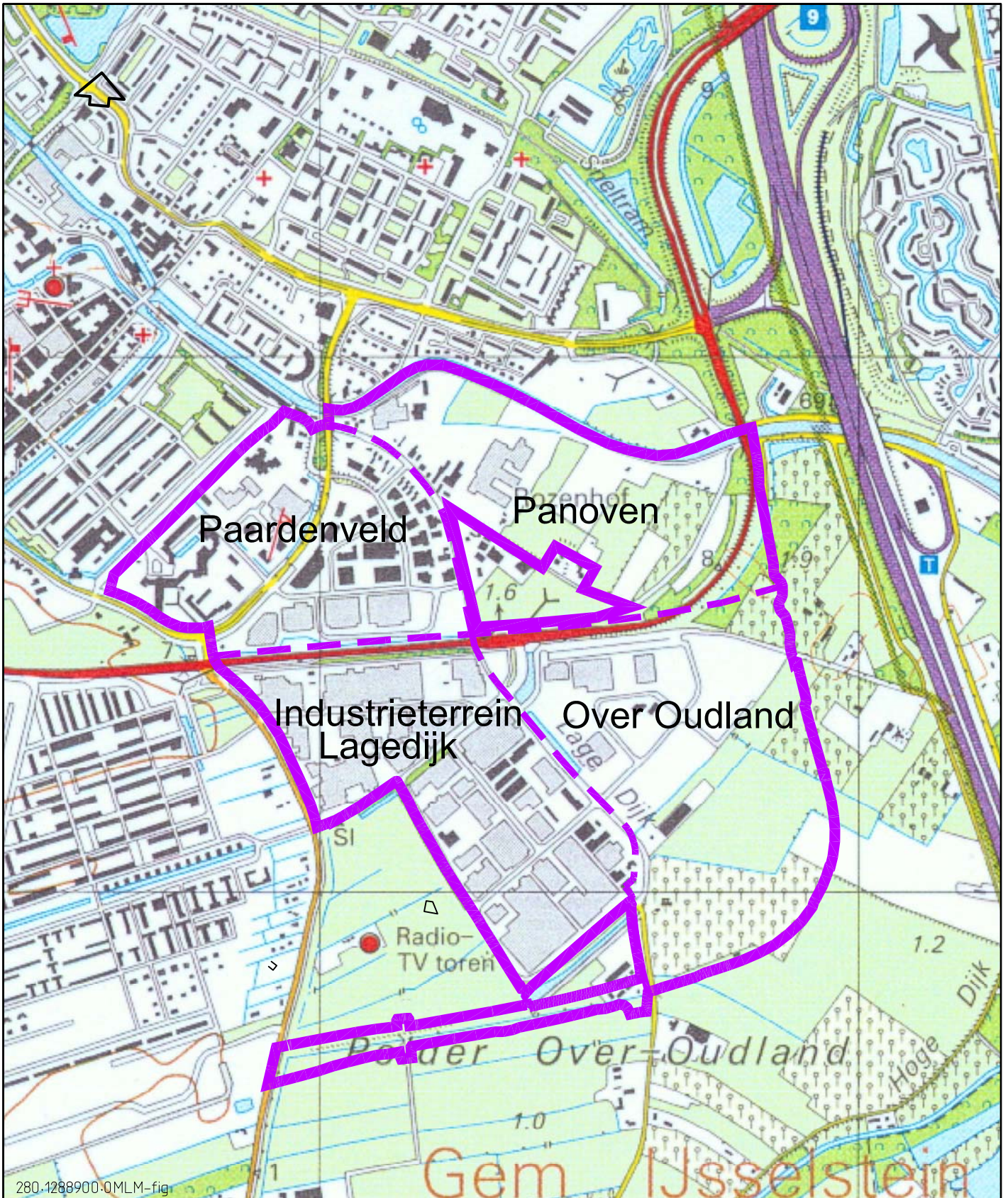
Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	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
2. Visie op het plangebied	7
2.1. Algemeen	7
2.2. Ruimtelijke visie	7
2.3. Functionele visie	10
2.4. Toekomstige ontwikkelingen	13
3. Juridische planbeschrijving	17
3.1. Planvorm	17
3.2. Bestemmingsregeling	18
3.2.1. Inleidende regels	18
3.2.2. Bestemmingen	18
4. Beleidskader	23
5. Onderzoek	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
6. Uitvoerbaarheid	45
6.1. Economische uitvoerbaarheid	45
6.2. Handhaving	45
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	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



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:

plan	vastgesteld	goedgekeurd
uitbreidingsplan Industrierrein Provincialeweg	30-11-1963	20-05-1964
bestemmingsplan Industrierrein Lagedijk	30-11-1972	09-01-1974
bestemmingsplan Industrierrein Lagedijk 1 ^e herziening	28-08-1980	06-10-1981
bestemmingsplan Bedrijventerrein Over Oudland	25-08-1997	03-03-1998
eerste Uitwerkingsplan Over Oudland 1 ^e 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.

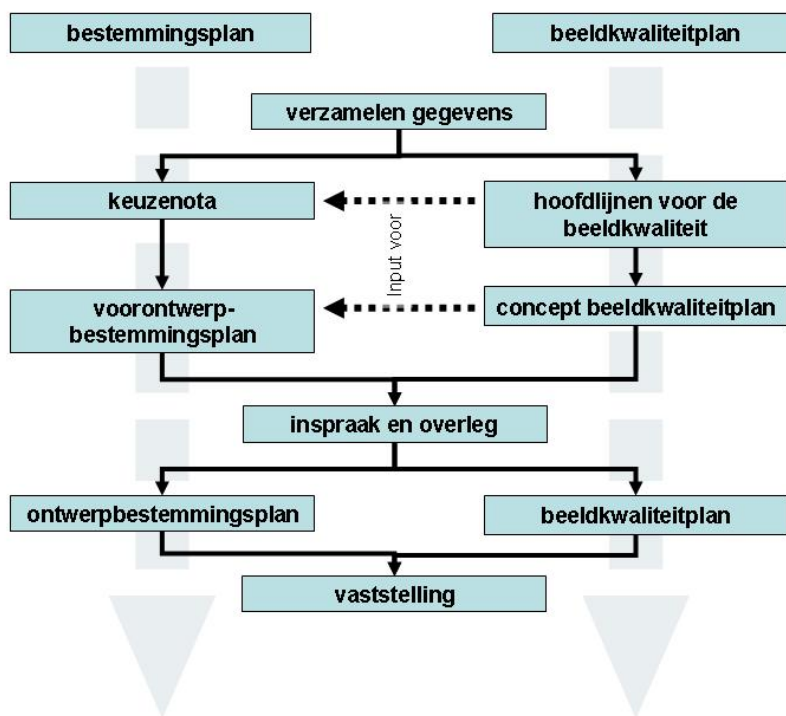
Na bekendmaking van het besluit tot vaststelling ligt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid om in beroep te gaan tegen het besluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij een eventueel beroep volgt uitspraak binnen 12 maanden.

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.

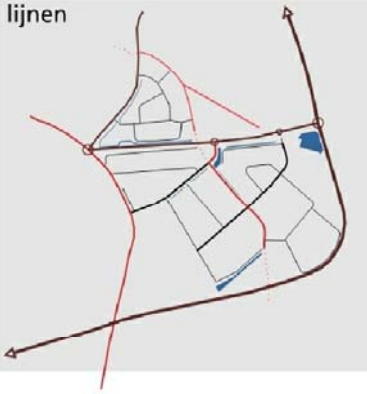
Het gebied tussen Lagedijk-Noord/Energieweg is het andere deel van het terrein *Lagedijk*.

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 buslijnnennetwerk. 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 openbaarvervoerroute. 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^e fase uitgegeven, 2^e 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

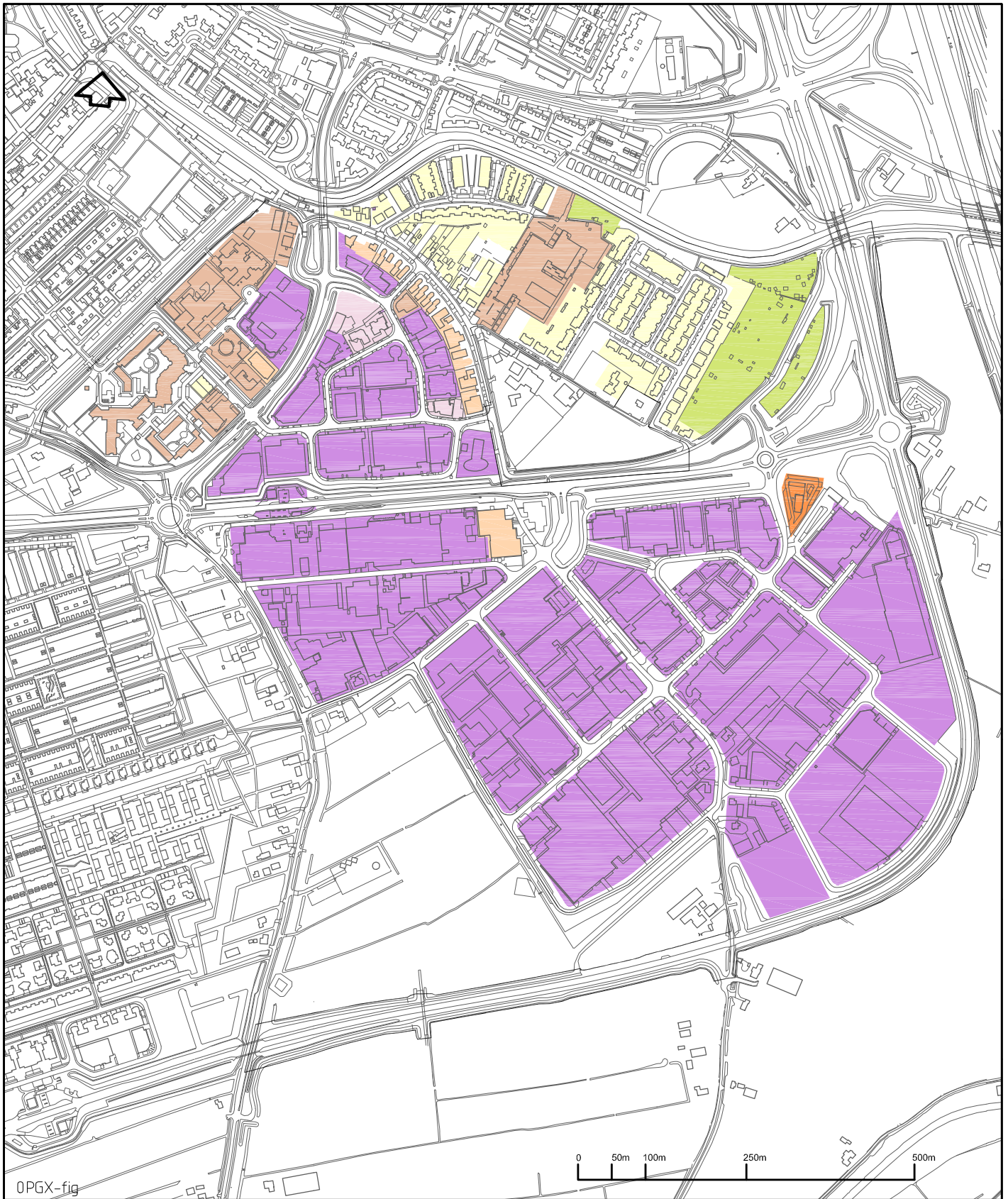
Kantoren binnen het plangebied maken over het algemeen deel uit van de aanwezige bedrijven, en zijn dan ook ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie. Op het bedrijventerrein bevinden zich ook enkele zelfstandige kantoren. Voor kantoren is de bestemming Kantoor opgenomen.

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
- gemengd
- horeca
- kantoren
- maatschappelijk

- wonen
- recreatie

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

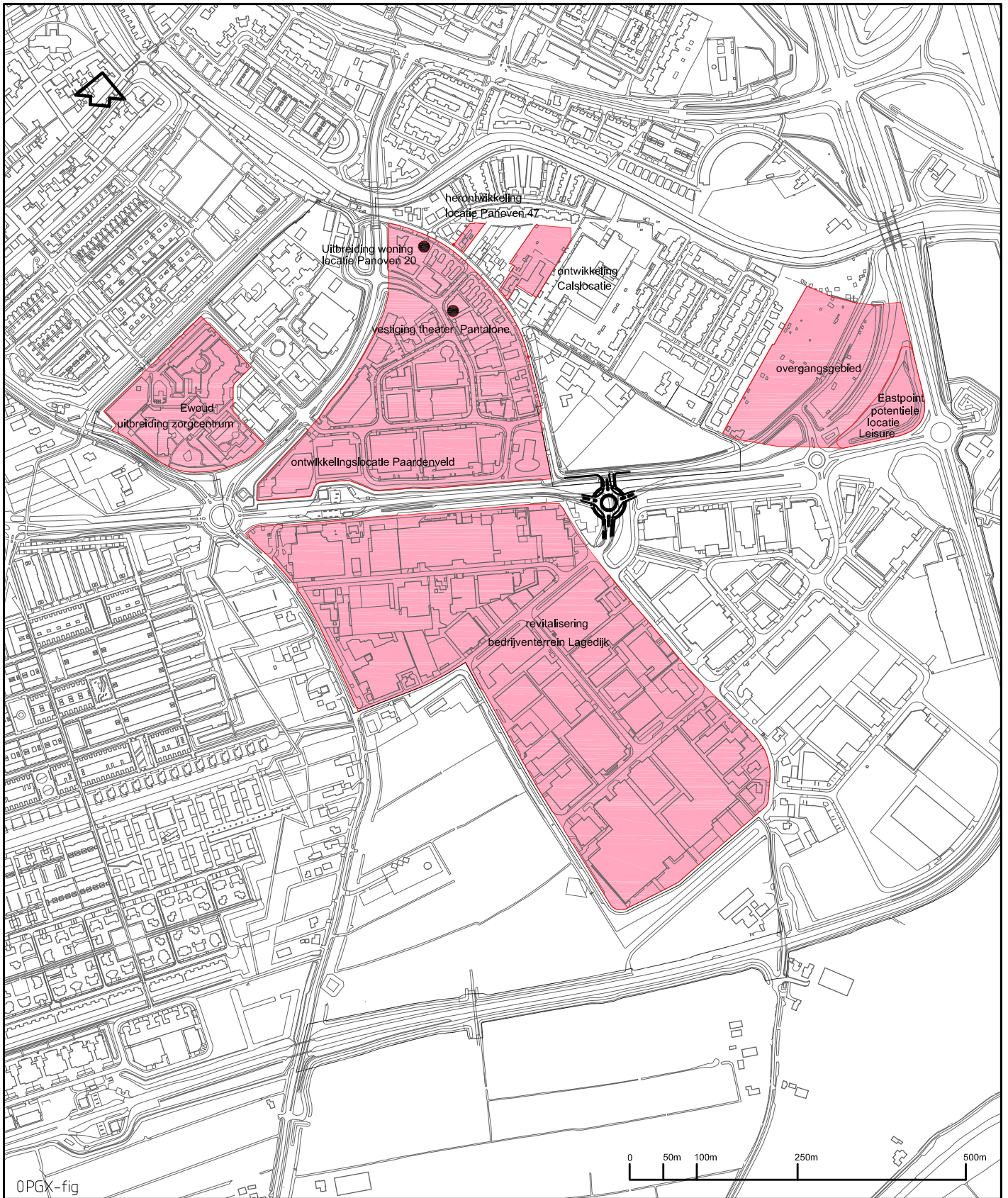
Deze locatie is in de structuurvisie opgenomen als "knooppunt tijdsvoorzieningen/horeca". Deze locatie is in potentie een locatie voor leisure-activiteiten. Hierbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld een discotheek, hotel en/of zalencentrum. Het gebied tussen deze locatie en de nieuwe woonbuurt Baronije 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 m² 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 m³ 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 m³ 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. Ondergeschikte 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 bouwvergunningstvrije 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 vergunningstvrij 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 m². Op deze manier worden er voldoende erfbebouwingsmogelijkheden geboden, terwijl de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. De genoemde 30 m² mag worden vermeerderd tot 50 m² 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 m². 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 m². 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 voorrangssituaties. 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 parkeerterrein 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 onafgebroken¹⁾ 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 ontwikkelingen²⁾. 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 objecten³⁾. 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 m² 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's¹⁾, 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 jaar²⁾. 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 ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	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, onderzoek¹⁾ 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 NO₂ langs de N210. Er is geen sprake van een overschrijding van de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀). 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.

¹⁾ 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 gehanteerd¹⁾;
- 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

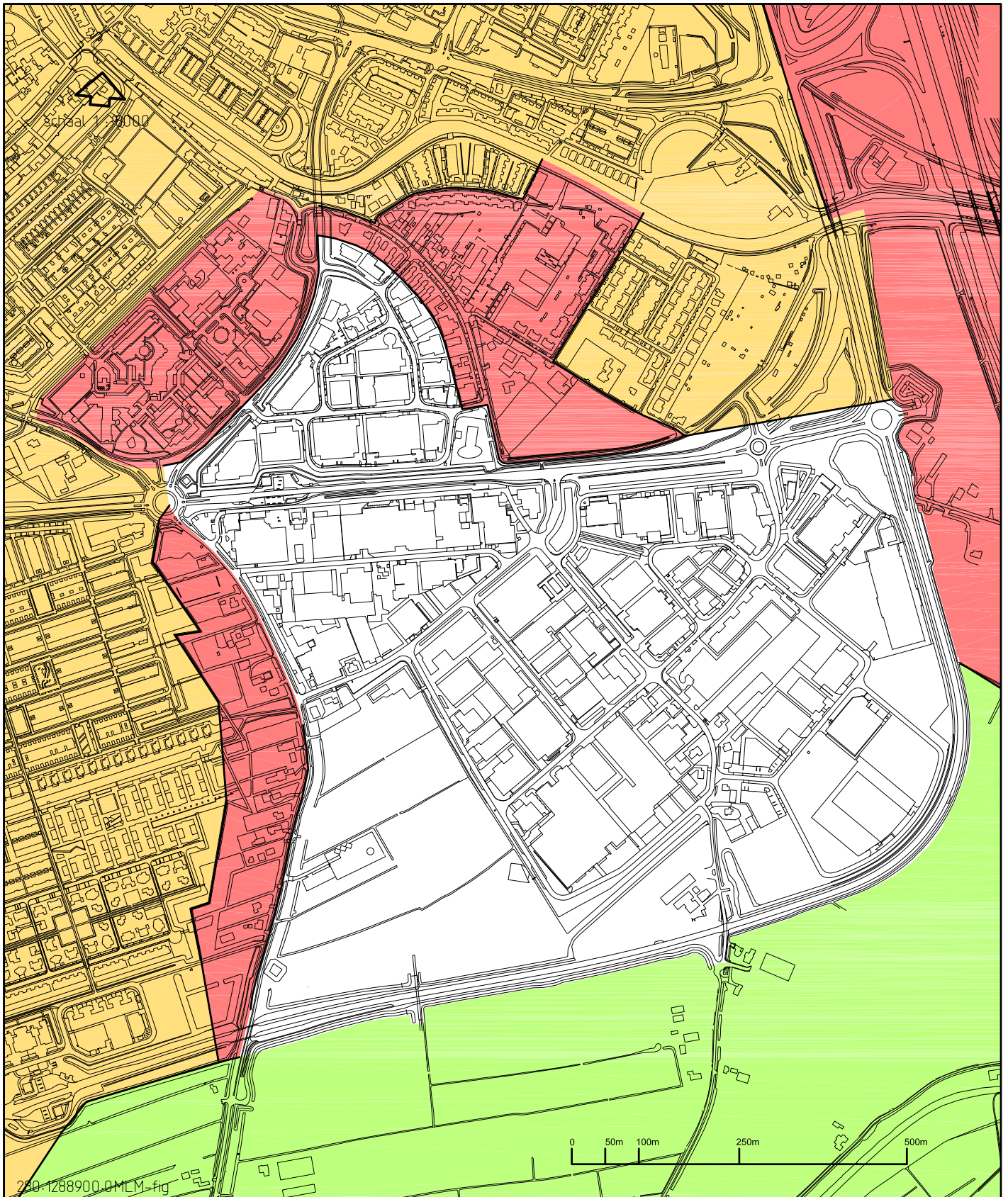
Voor de bedrijventerreinen is op grond van de bovenstaande uitgangspunten de milieuzonering op de plankaart opgenomen. Afhankelijk van de locatie op het bedrijventerrein zijn bedrijven uit categorie 2 tot en met 4.1 toegestaan. Voor deze bedrijven geldt, afhankelijk van de categorie, een richtafstand van 30 tot 200 m ten opzichte van een rustige woonwijk. In de gemengde gebieden is een kleinere afstand gehanteerd (één afstandsstap 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 toetsingsafstanden¹⁾. 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 geluidshinder (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.

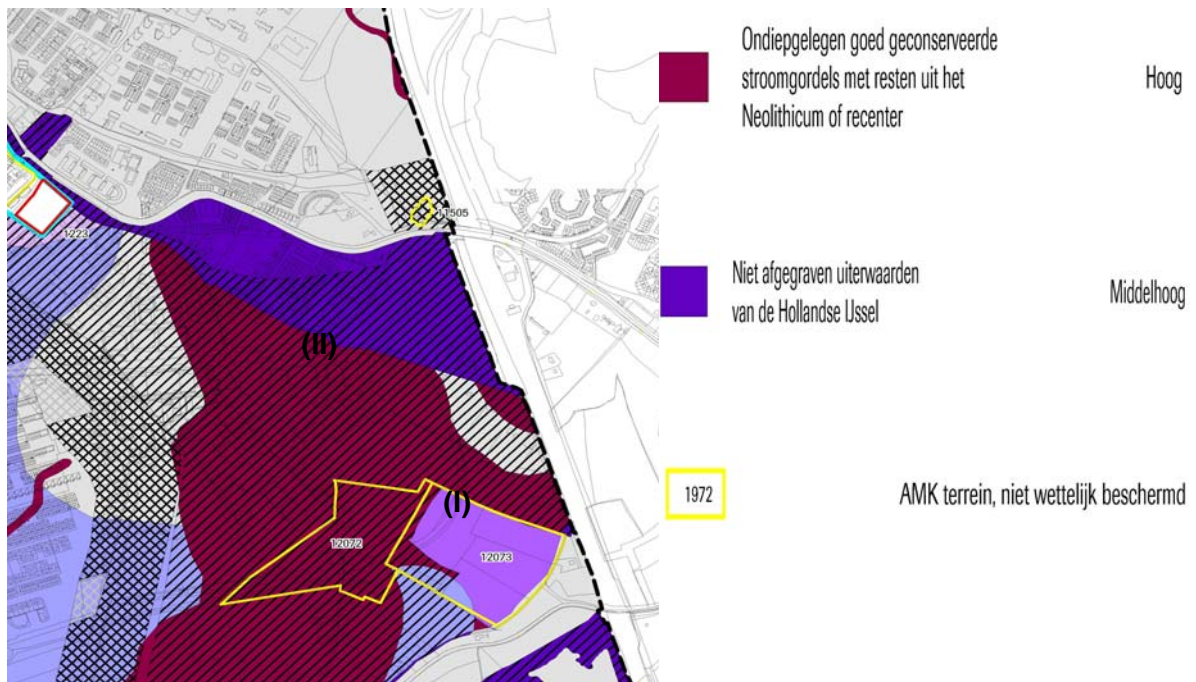
De verwachtingswaarde voor resten uit de middeleeuwen-nieuwe tijd verschilt binnen het plangebied. Het gebied ten zuiden van de Hollandsche IJssel heeft een lage verwachtingswaarde. De Hogebeezendijk met een zone aan weerszijden heeft een hoge verwachtingswaarde. Voor het overige deel van het plangebied 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) 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)	ontheffingsregeling 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 vervuilingbronnen en vermijden van nieuwe vervuilingbronnen, 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 geïnfiltrerd), 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 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 ³ 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 ³	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 ²
	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 ²
	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 ²
	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 bestemmingsplan¹⁾. 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 bestemmingsplan²⁾. 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:

Categorie A

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.

Categorie B1

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.

Categorie B2

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.

Categorie C

Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

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 openingstijden¹⁾; 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.