

bestemmingsplan

# **Achterveld en omgeving**

**gemeente IJsselstein**

Gewijzigd vastgesteld: 1 februari 2007

projectnummer 87.36.01 / 60148.01



# INHOUD

## TOELICHTING

### SAMENVATTING

**1**

### 1 INLEIDING

**1**

1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

1

1.2 LIGGING PLANGEBIED

1

1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

2

1.4 LEESWIJZER TOELICHTING

2

### 2 HET PLAN

**4**

2.1 INLEIDING

4

2.2 BESTAANDE SITUATIE

4

2.3 BEHEER VAN DE BESTAANDE SITUATIE

7

### 3 ONTWIKKELINGEN

**12**

### 4 UITVOERBAARHEID

**15**

4.1 INLEIDING

15

4.2 BELEID

15

4.3 MILIEU

19

4.4 WATER

23

4.5 ECOLOGIE

26

4.6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

27

4.7 VERKEER EN PARKEREN

29

4.8 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

30

4.9 HANDHAAFBAARHEID

30

### 5 WIJZE VAN BESTEMMEN

**32**

5.1 ALGEMEEN

32

5.2 METHODIEK

32

5.3 BEPALINGEN

32

### 6 DE PROCEDURE

**35**

6.1 ALGEMEEN

35

6.2 INSpraak

35

6.3 OVERLEG

35

6.4 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

36

6.5 ZIENSWIJZEN

36

6.6 VASTSTELLING

36

## **BIJLAGEN**

- Verslagen overleggen met klankbordgroepen
- Onderzoek luchtkwaliteit plangebied
- Onderzoek luchtkwaliteit nieuwbouw woning aan de Groene Dijk
- Eindverslag inspraak- en overlegreacties bestemmingsplan Achterveld en omgeving;
- Inspraakreacties
- Reacties overleg ex artikel 10 Bro
- Ambtshalve wijzigingen
- Raadsvoorstel
- Raadsbesluit
- Verslag commissievergadering
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
- Zienswijzen

## SAMENVATTING

De gemeente IJsselstein is voornemens om de bestemmingsplannen voor de kern van IJsselstein te actualiseren. Voorliggend plan betreft het gebied Achterveld e.o.. Het plan is voor het grootste deel beheersgericht, d.w.z. gericht op de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik, maar het maakt ook enkele ontwikkelingen mogelijk.

Voor het beheersgerichte deel geldt dat de bestaande situatie, zoals deze bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is vastgelegd. Dat houdt overigens 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.

Op een tweetal locaties in het plangebied wordt een ontwikkeling voorzien, namelijk woningbouw op een braakliggend perceel aan de Groene Dijk en aan de Eksterweg. De ontwikkeling aan de Eksterweg betreft een wijzigingsbevoegdheid. Verder bestaan er plannen voor de bouw van een sporthal met nevenfuncties (woningen / horeca) bij het sportpark Groenvliet en de revitalisering van het winkelcentrum Achterveld. De planvorming van deze twee ontwikkelingen is momenteel echter nog onvoldoende concreet. Hiervoor zal te zijner tijd een eigen procedure worden doorlopen.

Met betrekking tot de haalbaarheid zijn voor het beheersgerichte deel van het bestemmingsplan met name de planologische overwegingen van belang die gemaakt zijn voor het bepalen van de bestemmingssystematiek. Deze overwegingen zijn gemaakt binnen het beleidskader van de diverse overheden voor aspecten als ruimtelijke ordening, milieu, water, ecologie, cultuurhistorie/archeologie, verkeer en economische haalbaarheid. De ontwikkelingen die middels voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt (locatie "Groene Dijk" en "Eksterweg"), zijn in het kader van de haalbaarheid onderzocht op de ruimtelijke gerelateerde aspecten als milieu, water, flora en fauna, archeologie, etc.. Voor de wijzigingsbevoegdheid (locatie "Eksterweg") geldt dat een deel van de onderzoeken worden uitgevoerd bij de uitoefening van de wijzigingsbevoegdheid. Voor het overige geldt dat uit de onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling uitvoerbaar is.



## 1 INLEIDING

### 1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

De gemeente IJsselstein heeft besloten haar bestemmingsplannen te herzien. De aanleiding hiervoor is de veelheid aan bestemmingsplannen die in de loop der tijd zijn opgesteld en elk het resultaat zijn van de ontwikkelingen in hun tijd. Hierdoor is niet altijd sprake van uniformiteit in de regelgeving. Daarbij zijn een aantal geldende bestemmingsplannen ouder dan tien jaar. Op grond van artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening moet een bestemmingsplan eens per tien worden herzien. Verder wil de gemeente aansluiten bij de landelijke trends voor het digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar maken van bestemmingsplannen. Met de herziening van de bestemmingsplannen wordt dan ook een aantal doelen nagestreefd:

- het verkrijgen van een actuele ruimtelijk-juridische vertaling van de bestaande bebouwing en het gebruik;
- het realiseren van een goede beheersregeling voor de bestaande ruimtelijke situatie;
- het komen tot uniformiteit in voorschriften en wijze van bestemmen;
- het komen tot digitaal raadpleegbare en uitwisselbare bestemmingsplannen.

### 1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied betreft Achterveld en omgeving, het noordwestelijke deel van de kern van IJsselstein. Het plangebied wordt aan de oostzijde globaal begrensd door de Hollandse IJssel en de Zuid IJsseldijk. De noordelijke bouwgrens van Achterveld Noord en de Broeksdijk vormt de noordelijke plangrens. De westelijke plangrens is de Zijde Wetering Noord. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de Baronieweg, Benschopperweg en Touwlaan. Op onderstaande kaart is globaal de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied Achterveld e.o.

### 1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht wordt, de vigerende regelingen uit een aantal bestemmingsplannen. Tot op dat moment geldt voor het plangebied dus hetgeen planologisch is geregeld in deze bestemmingsplannen. Dit zijn:

- Bestemmingsplan omgeving Achtersloot – Lage Biezen: vastgesteld door de Raad op 7 december 1995 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Utrecht op 19 maart 1996;
- Bestemmingsplan Eitersewaard: vastgesteld door de Raad op 28 april 1992 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Utrecht op 18 augustus 1992;
- Bestemmingsplan Bungalowpark Groenvliet: vastgesteld door de Raad op 24 april 1974 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Utrecht op 11 december 1974;
- Bestemmingsplan Sportpark Groenvliet: vastgesteld door de Raad op 15 juli 1982 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Utrecht op 16 augustus 1983;
- Bestemmingsplan Kasteel (grootste gedeelte van de gronden): vastgesteld door de Raad op 29 januari 1981 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Utrecht op 27 april 1982;
- Bestemmingsplan Groot Achterveld: vastgesteld door de Raad op 30 oktober 1986 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Utrecht op 9 juni 1987;
- Bestemmingsplan Zenderpark (klein gedeelte van de gronden): vastgesteld door de Raad op 2 juli 1992 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Utrecht op 25 februari 1993;
- Paraplubestemmingsplan betreffende prostitutie: vastgesteld door de Raad op 30 september 2004 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Utrecht op 14 december 2004;
- Bestemmingsplan Landelijk Gebied voormalige gemeente Benschop: vastgesteld door de Raad op 28 december 1988 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Utrecht op 8 augustus 1989.

Voorliggend plan herzielt tevens alle uitwerkingen, wijzigingen en herzieningen op de bovengenoemde plannen voor wat betreft het aangegeven plangebied en ook alle gevoerde vrijstellingen ex artikel 19 WRO.

### 1.4 LEESWIJZER TOELICHTING

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een plankaart met bijbehorende voorschriften, vergezeld van een toelichting. De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het beheersgerichte deel van dit bestemmingsplan. Hierin wordt binnen het beheerskader, wat de doelstelling is van dit plan, aangegeven wat de situatie is die middels voorliggend bestemmingsplan wordt beheerd en hoe dit ruimtelijk-juridisch wordt beheerd. Hieraan liggen planologische afwegingen ten grondslag.

De ontwikkelingen in het plangebied en de wijze waarop het bestemmingsplan daarin voorziet, zijn weergegeven in hoofdstuk 3.



In hoofdstuk 4 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals bijvoorbeeld milieu wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het voorliggend bestemmingplan kan worden uitgevoerd.

In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de plankaat en de voorschriften zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de voorschriften moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedure die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

## 2 HET PLAN

### 2.1 INLEIDING

Dit bestemmingsplan heeft een beheersgericht karakter. In dit hoofdstuk is aangegeven hoe dit beheer er voor de diverse functies uitziet en waarom dat zo gedaan wordt. Hier- toe wordt in paragraaf 2.2 kort beschreven waaruit de bestaande situatie bestaat. Daarna wordt ingegaan op de achtergronden bij het beheer van de bestaande situatie. Met name de planologische gedachte achter de bestemmingssystematiek is daarbij van belang. Deze is weergegeven in paragraaf 2.3. Het is de beleidsmatige motivering voor de manier waarop de beheerfunctie van dit bestemmingsplan wordt ingevuld.

### 2.2 BESTAANDE SITUATIE

#### *wonen*

Wonen vormt de belangrijkste en meest omvangrijke functie binnen het plangebied. Het plangebied Achterveld e.o. bestaat uit woonwijken aan de noordwestzijde van het historische centrum. De groei van het stedelijke gebied buiten het historische centrum is in feite pas na de tweede wereldoorlog op gang gekomen. Het zuidoostelijke plangebiedsdeel Kasteelkwartier betreft een van de eerste uitbreidingen van IJsselstein. De daarop volgende uitbreidingen werden aan de noordoostzijde van de Hollandse IJssel gerealiseerd, waarna eind jaren zeventig verdere uitbreiding werd gezocht aan de noordwest- en westzijde van de stad. Het betrof de realisatie van de in het plangebied gelegen buurten Groenvliet, Achterveld Zuid, Oost, West en Noord. Temidden van deze uitbreidingswijken ligt het historische lint Achtersloot, herkenbaar aan de overwegend vrijstaande woningen op veelal ruime kavels. In de loop der tijd heeft hier verdichting plaatsgevonden.

De buurt Kasteelkwartier dateert uit de periode "eind jaren '50, begin jaren '60". De woningen in deze buurt bestaan over het algemeen afwisselend uit flats en wat kleinere rijwoningen. Groenvliet is halverwege de jaren '70 gerealiseerd en bestaat uit verschillende buurtjes die elk min of meer een eigen karakter hebben. Zo staan in het zuidwestelijke deel van Groenvliet luxe huizen en villa's en is in het noordoostelijke deel, aansluitend op Achterveld, de bebouwingsdichtheid hoger.

De wijk Achterveld is in verschillende fasen tussen eind jaren '70 en halverwege jaren '90 gerealiseerd. De eerste fase, begrensd door Kasteelkwartier, Achtersloot, de tramlijn en Eiteren, bestaat uit woonerven met aaneengebouwde woningen. De tweede fase is het gebied dat wordt ingesloten door Duizendblad, Achtersloot en de tramlijn/Weegbree. De bebouwing bestaat hier grotendeels uit aaneengebouwde woningen en twee-onder-een-kappers. De woningen langs de tramlijn – Weegbree begeleiden het traject van deze infrastructuur. Ook in de navolgende bebouwingsfasen zijn overwegend aaneengebouwde woningen gerealiseerd met aan de rand van de woonbuurten, op de overgang met het buitengebied, veelal vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers. Het meest recentelijk zijn de woningen in de Eiterse Waard gerealiseerd. In dit gebied, dat direct aan de IJssel grenst, bestaat de woningbouw voornamelijk uit twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen.

### **voorzieningen**

#### *detailhandel, dienstverlening en horeca*

Centraal in het plangebied ligt het wijkwinkelcentrum Achterveld met winkelvoorzieningen als een supermarkt, slagerij, apotheker, etc. Ook is hier een restaurant gevestigd. Het winkelcentrum bestaat uit een bebouwingsblok met een binnenstraat waaraan verschillende winkels zijn gekoppeld. Het winkelcentrum ligt aan de Heemradenlaan, aan een belangrijke langzaamverkeersroute en nabij de halte van de tram. Hierdoor is het winkelcentrum goed bereikbaar met de auto, fiets en openbaar vervoer. Momenteel wordt onderzocht in hoeverre revitalisering van het winkelcentrum mogelijk is (zie hoofdstuk 3). Overige winkelvoorzieningen in het plangebied zijn gevestigd aan de Kasteellaan waar enkele buurtwinkels in de onderste bouwlaag van een flat zijn gevestigd. Verder zijn er dienstverlenende functies als een bank, postkantoor en uitzendbureau gevestigd aan Achtersloot-Touwlaan.

#### *maatschappelijke voorzieningen*

In het zuidelijk plangebieddeel ligt aan de Benschopperweg de bebouwing van Mariënstein (welzijns- en zorgvoorzieningen). De onderwijsvoorzieningen in het plangebied zijn basisscholen aan de Lage Biezen, aan de Johan Willem Frisolaan, aan het Teenschillerpad en de Heemradenlaan. Hier staat tevens de sporthal 't Heem waarin ook het wijkactiviteitencentrum Achterveld is gevestigd. In het zuidwestelijke deel van het plangebied liggen de sportvelden van sportpark Groenvliet. Voor deze locatie zijn plannen in de maak om een sporthal met nevenfuncties te realiseren (zie hoofdstuk 3). Overige sportvoorzieningen in het plangebied zijn de tennisbanen van tennisclub Groenvliet aan de Groene Dijk. Op de hoek Touwlaan-Eiteren en op de hoek Vicarielaan-Kasteellaan staan kerkgebouwen. Voor de laatste locatie geldt dat er momenteel plannen in de maak zijn om het kerkgebouw te vervangen door appartementen en commerciële ruimte op de begane grond. Deze ontwikkeling doorloopt een eigen planprocedure. De nieuwe vergunde situatie is in dit bestemmingsplan opgenomen. Aan de Achtersloot ligt een kinderboerderij.

### **bedrijvigheid**

In het zuidwestelijke deel van het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig. Het betreft een houtzagerij/stalling (Groene Dijk 42) en een bedrijf waar beladingsystemen / auto-onderdelen worden vervaardigd (Baronieweg 23a). Verder is in Eiteren een autogaragebedrijf (Eiteren 29-31) gevestigd.

### **Infrastructuur**

#### *wegen*

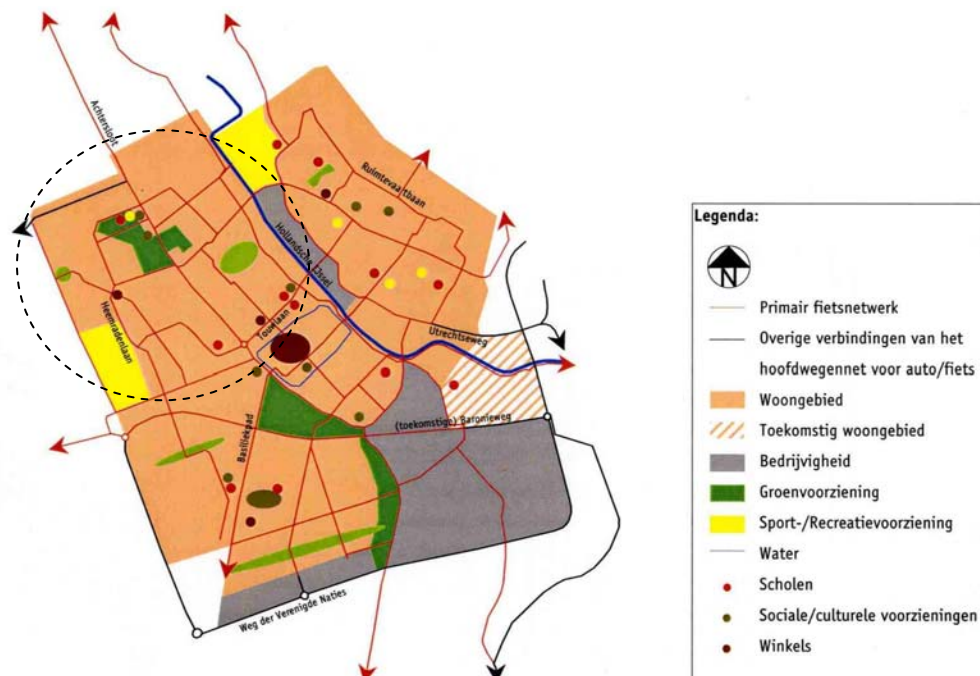
De wegen in het plangebied zijn onder te verdelen in twee typen, namelijk gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. De gebiedsontsluitingswegen zorgen voor de verbinding tussen verblijfsgebieden. Een verblijfsgebied is een aaneengesloten ruimtelijk gebied waar de verkeersfunctie ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie. Voor het plangebied geldt dat de Baronieweg, de 'Heemradenlaan-Kerspellaan' en de 'Lage Biezen-Duizendblad' de functie hebben van gebiedsontsluitingsweg. De overige wegen in het plangebied zijn veelal woonstraten en hebben een verblijfsfunctie (erftoegangswegen).

#### *openbaar vervoer*

Door het plangebied loopt de sneltramlijn van IJsselstein via Nieuwegein naar Utrecht CS. Haltes bevinden zich bij het winkelcentrum Achterveld en bij de Kerspellaan (Eiteren).

### langzaamverkeer

In het plangebied liggen fietspaden die deel uitmaken van het primaire gemeentelijke (en regionale) fietsnetwerk. Dit netwerk is bedoeld en ingericht om voorzieningen en gebieden voor het fietsverkeer veilig en via korte routes met elkaar te verbinden. Het netwerk is in onderstaande afbeelding weergegeven.



Fietsnetwerk (bron: fietsbeleidsplan – januari 2004)

### groen en water

Het plangebied bestaat voornamelijk uit woonwijken. In de wijken dragen de particuliere tuinen bij aan de groenbeleving. Verder is het groen in deze wijken aanwezig als boombeplanting en groenstroken in de straten en langs het sneltramtracé, de Hollandse IJssel en de langzaamverkeersroutes. Daarnaast zijn er de grotere groenvoorzieningen als een sportpark (sportpark Groenvliet), begraafplaatsen (aan de Lage Biezen en Eiteren), parken en plantsoenen (o.a. wijkpark Achterveld). Gezamenlijk vormen deze groenelementen een "groenframe" of hoofdgroenstructuur dat voor samenhang zorgt tussen de verschillende onderdelen van de kern IJsselstein. In deze groenstructuur neemt oppervlaktewater een belangrijke plaats in. Het plangebied wordt aan de oostzijde en westzijde begrensd door water. Aan de westzijde is dat een noord-zuid georiënteerde watergang langs de Zijde Wetering Noord, aan de oostzijde ligt de Hollandse IJssel (eveneens noord-zuid georiënteerd). Ook langs Achtersloot ligt een watergang. Haaks op deze watergangen liggen in de diverse wijken enkele sloten in oost-westrichting.

### monumenten en beeldbepalende bouwwerken

In het plangebied ligt één Rijksmonument (Achttersloot 120). Er is een aanvraag ingediend voor het aanwijzen van het bodemmonument "Kapel Eiteren" aan de Ommegracht als Rijksmonument. In dit bestemmingsplan wordt voor dit monument uitgegaan van de status van Rijksmonument. Rijksmonumenten zijn van algemeen belang wegens schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Naast een rijksmonument kent het plangebied een enkele gemeentelijke monumenten. Deze zijn op de plankaart met een aanduiding weergegeven. Tevens zijn er bouwwerken in het plangebied aangemerkt als beeldbepalende bouwwerken. Ook deze zijn op de plankaart met

een aanduiding weergegeven. In de navolgende tabel is een overzicht gegeven van de adressen, het bouwtype en de categorie.

Adres	Bouwtype	Categorie
Achtersloot 11 / 11A	Langhuisboerderij	Beeldbepalend pand
Achtersloot 13	Langhuisboerderij	Beeldbepalend pand
Achtersloot 15	Langhuisboerderij	Beeldbepalend pand
Achtersloot 17	Boerenwoning	Beeldbepalend pand
Achtersloot 21	Langhuisboerderij	Beeldbepalend pand
Achtersloot 23	Langhuisboerderij	Gemeentelijk monument
Achtersloot 22, 24 / Touwlaan 2	Touwslagerij	Gemeentelijk monument
Achtersloot 31	Landhuis	Beeldbepalend pand
Achtersloot 33 / Broeksdijk 1	Dwarshuisboerderij	Gemeentelijk monument
Achtersloot 35	Langhuisboerderij	Beeldbepalend pand
Achtersloot 40	Arbeiderswoning	Gemeentelijk monument
Achtersloot 42	Arbeiderswoning	Gemeentelijk monument
Achtersloot 44 / 46	Vrijstaand huis	Gemeentelijk monument
Achtersloot 86 / 88	Arbeiderswoning	Beeldbepalend pand
Achtersloot 102	Landhuis	Gemeentelijk monument
Achtersloot 106	Villa, klein	Beeldbepalend pand
Achtersloot 120	Langhuisboerderij	Rijksmonument
Eiteren 23 / 25	Arbeiderswoning	Beeldbepalend pand
Ommegracht ongenummerd	Kapel Eiteren	Rijksmonument
Eiteren ongenummerd	begraafplaats	Gemeentelijk monument
Groene Dijk ongenummerd	begraafplaats	Gemeentelijk monument

### 2.3 BEHEER VAN DE BESTAANDE SITUATIE

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 (behalve de ontwikkelingen die in hoofdstuk 3 zijn beschreven). Dit houdt echter 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. Een woning blijft een woning en een maatschappelijke functie blijft een maatschappelijke functie. Afhankelijk van de functie worden wel royale of minder royale mogelijkheden binnen de functie gegeven.

De verschillende functies zoals die in het plangebied voorkomen zijn veelal bestaande functies. De vraag bij deze functies is in het kader van dit bestemmingsplan niet of de functie daar goed is of mooi; het feit is dat ze er gewoon zijn. Bij deze vraag is wel een nuancering nodig. Als ergens een functie voorkomt die daar werkelijk storend is (niet alleen geen goede ruimtelijke ordening of een matige, maar feitelijk een slechte ruimtelijke ordening) dan is dat een aspect waar actief gemeentelijk optreden bij noodzakelijk is. In het plangebied komen dergelijke situaties niet voor.

Hieronder wordt ingegaan op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van dit bestemmingsplan voor enkele belangrijke functies.

### 2.3.1 *wonen*

#### *bebouwing*

Er is onderscheid gemaakt in de hoofdmassa van de woningen en de aan-, uit-, en bijgebouwen. Met dit beheersgerichte bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Dit betekent dat uitbreiding van de hoofdmassa van woningen in principe niet is toegestaan. Dit wil overigens niet zeggen dat helemaal geen uitbreiding is toegestaan. Om tegemoet te komen aan de wens om woningen uit te kunnen breiden, is een regeling opgenomen voor de realisatie van aan- en uitbouwen aan de achterzijde van de woning. Daarbij is er een regeling opgenomen voor aan- en uitbouwen op het zijerf en vrijstaande bijgebouwen op zij- en achtererf. Om te voorkomen dat tuinen volledig worden bebouwd is e.e.a. overigens wel gelimiteerd aan de grootte van het zij- en achtererf. Mocht om bepaalde redenen alsnog meer bebouwing gewenst zijn dan dient hiervoor een afweging te worden gemaakt. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van hetzij een artikel 19 procedure van de WRO of een herzieningsprocedure. Bij het gebruik maken van een artikel 19 procedure is met name het derde lid van dat artikel van belang.

Voor aan-, uit- en bijgebouwen en zwembaden geldt dat deze om redenen van stedenbouwkundige, verkeerskundige of civieltechnische aard, niet vóór de woningen mogen worden gerealiseerd. In het plangebied zijn enkele gebieden gelegen waar in de huidige situatie gebouwtjes aan de voorkant van de woning, dus vóór de voorgevel, staan. Dit is onder andere het geval bij een aantal woningen aan de Dissel en Haanderik. Deze zijn op de plankaart specifiek aangeduid.

Met een aanduiding op de plankaart is aangegeven wat de maximale goot- en nokhoogte van woningen mogen zijn. In de aanduiding op de plankaart voor de maximale goothoogte is geen onderscheid aangebracht tussen de goothoogte aan de voorzijde en aan de achterzijde (of indien van toepassing, aan de ene zijde en aan de andere zijde). Omdat in Achterveld veel woningen zijn gebouwd waarvan de goothoogte aan de voor- en achterzijde afwijkend zijn en het vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is dat deze goothoogten gelijk worden getrokken, is in de voorschriften een aanvullende bepaling opgenomen. Deze bepaling ziet er op toe dat de goothoogte niet hoger mag zijn dan de bestaande goothoogte. Er zijn evenwel een aantal woningen in Achterveld waarvoor geldt dat destijds is bepaald dat het ophogen van de woning juist wel is toegestaan (aanduiding 'ng' op de plankaart). Deze uitbreidingsmogelijkheden zijn in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. Het betreft de woningen aan de Vicarielaan (nrs. 49 t/m 73), Johan Kievietlaan (nrs. 3 t/m 25) en de Herman de Manlaan (nrs. 3 t/m 29). Voor een aantal van deze woningen zijn destijds met vrijstelling opbouwen gerealiseerd. Omdat de welstandscommissie destijds onder bepaalde voorwaarden met deze dakopbouwen kon instemmen, heeft de gemeente meegewerkt aan deze vrijstellingsprocedures. Voor onderhavig bestemmingsplan geldt dat deze woningen op de plankaart zijn aangeduid ('ng') en dat de op de plankaart aangegeven maximale goot- en nokhoogten toestaat dat dakopbouwen ook bij de overige woningen op deze locaties kunnen worden gerealiseerd. Dat geldt ook voor de woningen in Haanderik en Dissel en voor de woningen Weegbree 1 t/m 20.

Ook voor dakopbouwen boven bestaande garages zijn in het verleden door de gemeente randvoorwaarden opgesteld (gemeentelijk beleid d.d 21 maart 2002). Deze randvoorwaarden zijn vertaald naar de voorschriften. Dit komt neer op een vrijstellingsmogelijk-

heid van de maximaal toegestane bouwhoogte voor aan- en bijgebouwen. Om redenen van stedenbouwkundige aard, geldt die bevoegdheid niet voor de percelen Guntersteijn 35 tot en met 57 en Goudesteijn 26 en 32.

#### *aan huis verbonden beroepen en bedrijven*

Bij de woonfunctie is er bewust voor gekozen om zogenaamde "aan huis verbonden beroepen" mogelijk te maken. Dit komt tegemoet aan de wens van vele mensen om op kleine schaal voor zichzelf te beginnen. Dergelijke aan huis verbonden beroepen zijn niet milieuhinderlijk voor de omgeving. Het enige effect is een bezoeker die naar de bouwkundig adviseur gaat (of de notaris, de pedicure, de huisarts). Dit extra verkeer valt weg tegen het overige verkeer dat een woonwijk of – buurt kent. Belangrijk is wel dat het ondergeschikt is aan de woonfunctie. Een woning is in de eerste plaats woning en geen ruimte voor het beroep. Het is daarom van belang dat het kleinschalig is en blijft. Dit houdt in dat de bewoner van de woning de beroepsuitoefenaar is. De mogelijkheid voor aan huis verbonden beroepen zorgt ook voor wat levendigheid in de wijk en het straatbeeld, en dat is gewenst.

Dit plan biedt ook de mogelijkheid om "aan huis verbonden bedrijvigheid" toe te staan bij de woning. Gedacht zou bijvoorbeeld kunnen worden aan een elektricien die zelfstandig opereert. In de garage bij de eigen woning is een kleine voorraad aan spullen gelegen welke nodig zijn voor het werk. Voorts bezit deze bedrijfsvoerder ook een busje waarmee hij/zij naar de klant toegaat waar de werkzaamheden worden verricht. Dit bedrijf kan onder specifieke voorwaarden en omstandigheden (maximaal milieucategorie 1) best gevoerd worden in een woonwijk. Ook voor bedrijven aan huis geldt dat het belangrijk is dat het ondergeschikt is aan de woonfunctie. Een woning is in de eerste plaats woning en geen ruimte voor het bedrijf. Het is daarom van belang dat het kleinschalig is en blijft. Een deel van het woonperceel Eiteren 63 wordt verhuurd aan een aannemersbedrijf voor het opslaan van bouwmaterieel- en materiaal. Aard en omvang van deze bedrijvigheid reikt verder dan een bedrijf aan huis. De betreffende schuur heeft in dit bestemmingsplan binnen de woonbestemming een maatbestemming gekregen waarbij de huidige rechten zijn gerespecteerd. Hetzelfde geldt voor de caravanstalling op het perceel Achtersloot 21.

Grootse reclameborden of neonreclame en andere opvallende uitingen ten behoeve van het beroep of bedrijf dat wordt uitgeoefend, zijn uiteraard niet toegestaan.

#### **2.3.2 tuinen**

In de meeste gevallen is de bestemming "Tuin" toegekend aan de voortuin, maar in een aantal gevallen ook de zijtuinen. De bestemming "Tuin" is veelal aan delen van de woonpercelen toegekend, maar kan ook bij andere bestemmingen, bijvoorbeeld "maatschappelijke voorzieningen" of "bedrijven" gehanteerd worden, met hetzelfde motief. De tuinen in het plangebied zijn in principe particuliere, niet openbare gronden, waar nauwelijks of geen bebouwing en verhardingen vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig en/of civiel technisch oogpunt zijn toegestaan; gronden dus die "tuin" zijn in de gebruikelijke betekenis van het woord en die dat dienen te blijven. Een uitzondering van bebouwing die in de bestemming "Tuin" in principe wel passend wordt bevonden, betreft erkers. Het bouwen van erkers en aan- en bijgebouwen in de tuin is evenwel niet bij recht toegestaan, maar alleen middels een vrijstellingsbevoegdheid. Dit omdat deze bouwdelen om redenen van stedenbouwkundige, verkeerskundige of civieltechnische aard, niet altijd gewenst zijn voor of naast de woningen. Dit hangt mede samen met een eventuele parkeerproblema-

tiek. 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. De parkeerplaats moet vrij toegankelijk blijven, wil deze nog effectief als zodanig gebruikt kunnen worden. Door binnen de vrijstellingsbevoegdheid als randvoorwaarde op te nemen dat parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogen komen te vervallen, is het open houden van parkeergelegenheid deels gegarandeerd. De bestaande parkeerplaatsen op eigen terrein zijn op de plankaart binnen de tuinbestemming aangeduid.

### **2.3.3 *bedrijven***

De bedrijvigheid in het plangebied betreft min of meer solitair gelegen bedrijven die niet gevestigd zijn op een bedrijventerrein. De bedrijven zijn positief bestemd en hebben beperkte bouwmogelijkheden gekregen. Beperkte uitbreidingen in het kader van een gezonde bedrijfsvoering zijn daardoor mogelijk. Als een bedrijf meer bebouwing wenst dan binnen dit plan mogelijk is, of een ander gebruik c.q. het toelaten van een ander bedrijf, dan is daarvoor een nieuw afwegingsproces nodig. Een verzoek daartoe wordt terughoudend tegemoet getreden. Voorliggend bestemmingsplan biedt het juiste strakke bouwregime wat past bij de bedrijfsfunctie in deze omgeving.

Bedrijvigheid is vanwege de mogelijke hinder niet zondermeer passend in een woonwijk. Ten aanzien van het gebruik van gronden en bebouwing is daarom alleen bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 & 2 (overeenkomstig de VNG uitgave: Bedrijven en milieuzonerings) bij recht toegestaan. Wanneer een bestaand bedrijf vertrekt, kan een ander bedrijf, opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2, zich op deze locatie vestigen. Bestaande bedrijven die niet in categorie 1 of 2 vallen, krijgen een specifieke bestemming (maatbestemming) naast de algemene bedrijfsbestemming. Zo wordt er voor gezorgd dat deze bedrijven een positieve bestemming krijgen en dus niet "wegbestemd" worden. Via de Wet Milieubeheer kan het functioneren van deze bedrijven nader vormgegeven worden.

Nieuwe bedrijfsvoeringen in een hogere milieucategorie (tot maximaal 3a) zijn alleen toegestaan nadat een vrijstellingsprocedure doorlopen is en de betreffende bedrijfsactiviteiten, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die op de betreffende locatie rechtstreeks zijn toegestaan. De primaire gedachte achter deze regeling is dat hiermee het woonklimaat optimaal beschermd kan worden.

Als bij deze functie een bedrijfswoning aanwezig is, kan deze daar blijven. Is een dergelijke woning nog niet aanwezig, dan is het niet toegestaan deze alsnog te bouwen.

### **2.3.4 *detailhandel, dienstverlening, kantoor***

Voor de bebouwing geldt dat de bouwvlakken, goot- en nokhoogte overeenkomstig de feitelijke situatie zijn opgenomen op de plankaart. Het gebruik is toegesneden op de wijze waarop deze bedrijven functioneren. Er is geen onderscheid aangebracht binnen de betreffende bestemmingen; een slagerij past (als voorbeeld voor detailhandel) in ruimtelijk opzicht even goed als een lampenwinkel. Forse veranderingen in bebouwing of gebruik zijn alleen na een herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan mogelijk. Net



als bij de bedrijfsfunctie geldt dat als bij deze functies een dienstwoning aanwezig is, deze daar mag blijven. Is een dergelijke woning nog niet aanwezig, dan is het niet toegestaan deze alsnog te bouwen. Op de locaties waar woningen aanwezig zijn boven de betreffende functies, is dit met een aanduiding op de plankaart opgenomen.

### **2.3.5 horeca**

Voor de bebouwing van de horecagelegenheden geldt dat de bouwvlakken, goot- en nokhoogte overeenkomstig de feitelijke situatie zijn opgenomen op de plankaart. Horeca is in het algemeen een functie waarbinnen een grote verscheidenheid bestaat aan gelegenheden waarvan het gebruik in mindere of meerdere mate ruimtelijke consequenties heeft. Een klein theehuisje (lichte horeca) heeft bijvoorbeeld een andere verkeersaantrekkende werking als een bardancing (zware horeca). In het plangebied is geen zware horeca aanwezig, maar enkel "gewone" horeca, zoals een café, restaurant, hotel, enz.. Omdat de invloed van zware horeca op de omgeving groter kan zijn dan bij "gewone" horeca is er voor gekozen deze categorie pas toe te staan na een afwegingsproces. Dit afwegingsproces vindt plaats via een binnenplanse vrijstelling ex artikel 15 van de WRO.

### **2.3.6 maatschappelijke voorzieningen**

De bestemming maatschappelijk is opgenomen voor alle maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied. Denk hier aan voornamelijk educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve sport en sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. Een nadere gebruiks-aanduiding voor deze voorzieningen is binnen de bestemming maatschappelijk achterwege gelaten. Dit maakt het mogelijk maatschappelijke functies onderling uit te wisselen, mocht hierin een behoefte zijn. De bestemmingsomschrijving maakt incidenteel het gebruik voor evenementen en manifestaties in bijvoorbeeld een sporthal, mogelijk. De bouwvlakken, goot- en nokhoogte zijn in principe overeenkomstig de feitelijke situatie opgenomen. Waar er behoefte bestaat aan uitbreiding en waar dat vanuit stedenbouwkundige, planologische en/of milieutechnische redenen niet bezwaarlijk is, wordt hierin voorzien door bij het opstellen van het bestemmingsplan al in ruimere bouwvlakken of maatvoering te voorzien. Dit geldt voor de schoollocatie aan de Heemradenlaan. Hier hebben lange tijd noodlokalen gestaan die onlangs zijn afgebroken. De noodlokalen van het scholencomplex vallen binnen het opgenomen bouwvlak. Met toekomstige uitbreidingen van het scholencomplex wordt op deze wijze rekening gehouden.

### **2.3.7 openbare ruimte - verkeer, groen, water, etc.**

De openbare gebieden van het plangebied zijn flexibel bestemd. Dit is gedaan om aan de praktijk van alle dag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen. De loop van een wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg en het verleggen van een groenstrook zal binnen de plantermijn op meerdere locaties kunnen voorkomen. Dit plan voorziet in die aanpassingen. Het openbare gebied blijft na een herinrichting nog steeds een openbaar gebied. De grotere groene gebieden zoals een plantsoen zijn wel als zodanig bestemd. Zo wordt voldoende zekerheid geboden aan de omwonenden dat dergelijke groenelementen blijven bestaan.

### 3 ONTWIKKELINGEN

#### *inleiding*

Dit bestemmingsplan heeft naast de beheerdoelstelling die in het vorige hoofdstuk is beschreven nog een tweede doelstelling. Deze tweede doelstelling heeft betrekking op ontwikkelingen die in het plangebied kunnen gaan plaats vinden. Voor het opstellen van het bestemmingsplan is een inventarisatie gemaakt welke ontwikkelingen er op dat moment spelen. Niet elke ontwikkeling is al concreet genoeg om mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Achterveld e.o.. Ook omdat er bij het opstellen van het bestemmingsplan niet in alle gevallen voldoende inzicht is in de haalbaarheid ervan. In het kader van dit bestemmingsplan gelden daarom de volgende uitgangspunten voor de wijze waarop e.e.a. is vertaald in het bestemmingsplan:

- a Plannen die voldoende concreet zijn. Deze worden met dit bestemmingsplan juridisch – planologisch mogelijk gemaakt. Daarvoor dient het bouwplan voldoende inzicht te geven in wat, waar en hoe het wordt gerealiseerd. Ook moet de haalbaarheid zijn aangetoond. In het bestemmingsplan is de bestemmingsregeling voor deze locaties afgestemd op de nieuwe situatie.
- b Planlocaties waarvoor geldt dat de bouwplannen momenteel in de maak zijn, maar nog onvoldoende inzicht geven in wat waar wordt gerealiseerd en waarvoor geldt dat de verwachting is dat de planvorming gedurende het bestemmingsplanproces concreet wordt. Hiervoor is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- c Plannen die onvoldoende concreet zijn en/of waarvoor te zijner tijd een aparte procedure zal worden gevolgd. Voor deze locaties geldt dat in dit bestemmingsplan de huidige situatie is bestemd.

#### *situatie plangebied*

Voor dit bestemmingsplan geldt het volgende:

Ad a) Er is één ontwikkeling die aan het eerste punt voldoet.

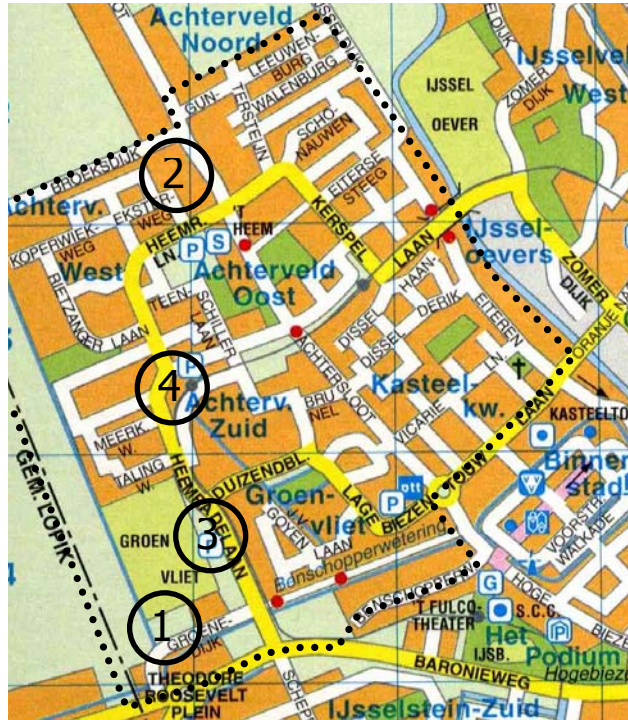
- 1 Locatie "hoek Groene Dijk" (locatie 1): Voor een braakliggend terrein aan Groene Dijk geldt dat het initiatief is genomen voor de realisatie van woningbouw. Het huidige plan gaat uit van de bouw van in ieder geval één woning op de hoek "Groene Dijk – Zijde Wetering Noord". Verder bestaan er plannen om hier naast nog eens een viertal woningen te realiseren. De planvorming voor die woningen is nog zeer prematuur, waardoor die plannen in de toekomst een eigen procedure zullen doorlopen.

#### *randvoorwaarden*

De vrijstaande woning wordt in rooilijn van de overige woningen aan de Groene Dijk gebouwd. De bouwhoogte dient aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving.

#### *uitvoerbaarheid*

De resultaten van de onderzoeken zijn per deelaspect weergegeven in hoofdstuk 4. Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.



Ligging (beoogde) ontwikkelingslocaties

Ad b) Er is een ontwikkeling die aan het tweede punt voldoet:

- 2 Locatie "Eksterweg" (locatie 2): Voor een open plek tussen de Eksterweg en de Houtduifweg geldt dat een particulier initiatief is genomen voor de realisatie van één vrijstaande woning. Hiervoor is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

#### *randvoorwaarden*

Vanuit stedenbouwkundige overwegingen geldt als randvoorwaarde dat de woning in lijn met de bestaande bebouwing in de Eksterstraat moet worden gebouwd. Verder moeten de bestaande schuren op dit perceel worden afgebroken zodat het open karakter van deze locatie gewaarborgd blijft.

#### *uitvoerbaarheid*

Voor een wijzigingsbevoegdheid geldt dat de uitvoerbaarheid in het bestemmingsplan minimaal in globale zin moet worden onderzocht. De resultaten zijn per deelaspect weergegeven in hoofdstuk 4. Verder zijn in dit kader in de voorschriften regels opgenomen voor de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid.

Ad c) Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn twee locaties bekend die aan het derde punt voldoen, namelijk:

- 3 locatie "sportpark Groenvliet" (locatie 3): Op de huidige parkeerplaats bij het sportpark Groenvliet zijn plannen in ontwikkeling om een nieuwe sporthal met de nevenfuncties wonen en horeca te realiseren. Omdat de plannen nog niet zijn uitgewerkt en omdat de noodzakelijke onderzoeken nog niet zijn uitgevoerd, is besloten om de huidige situatie te bestemmen en dat in de toekomst een eigen procedure zal worden doorlopen.

- 4 locatie "winkelcentrum Achterveld" (locatie 4): Voor het winkelcentrum Achterveld geldt dat het initiatief is genomen voor revitalisering. Momenteel wordt onderzocht of het herinrichten van het winkelgebied mogelijk is. Hierbij wordt gekeken of bijvoorbeeld uitbreiding van parkeerruimte, uitbreiding van de winkelruimte en/of het realiseren van extra woningen op het winkelcentrum mogelijk is. Voor deze revitalisering geldt dat de planvoorbereiding in een prematuur stadium verkeert en dat onderzoeken nog moeten worden uitgevoerd. Besloten is om de huidige situatie te bestemmen en dat in de toekomst een eigen procedure zal worden doorlopen. Verder wordt gedacht aan het herinrichten van de openbare ruimte, zoals het aanpassen van bijvoorbeeld de situering van laad- en losruimte, parkeerruimte, locatie vuilcontainers, watergang, etc.. Ook deze planonderdelen zijn nog niet concreet, maar hiervoor geldt dat dergelijke aanpassingen ter verbetering van de inrichting van de openbare ruimte, binnen de ter plaatse geldende bestemmingsbepalingen van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan.

## 4 UITVOERBAARHEID

### 4.1 INLEIDING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, archeologie, etc.. Het beheersgerichte deel van onderhavig plan en de ontwikkelingen zijn getoetst op uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

### 4.2 BELEID

#### 4.2.1 *rijksbeleid – Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid. Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Een van de verantwoordelijkheden voor de gemeente is actualiseren van de bestemmingsplannen. Onderhavig bestemmingsplan is mede vanuit dat oogpunt opgesteld.

#### 4.2.2 *provinciaal beleid*

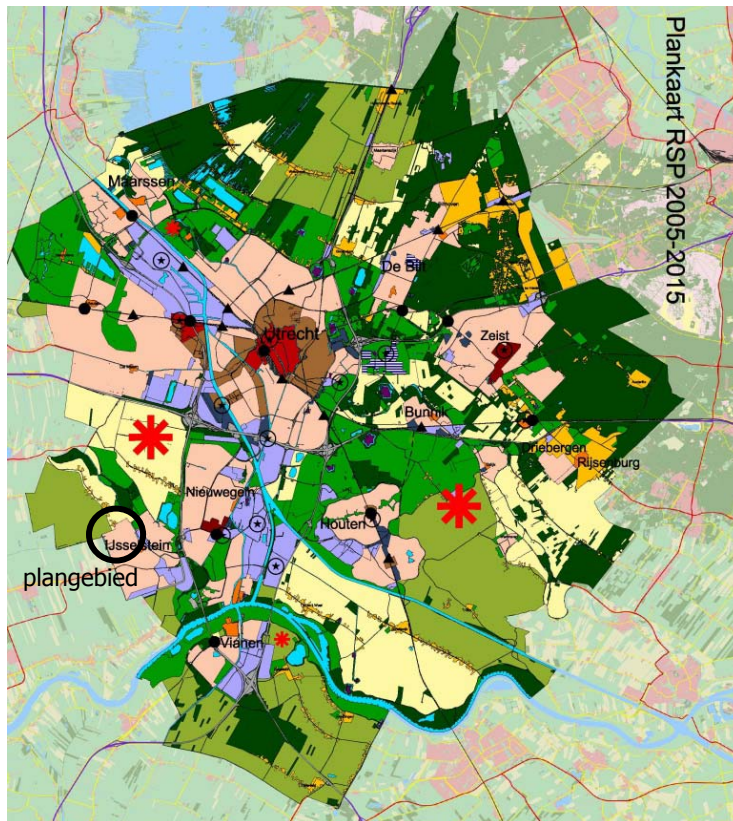
##### *Streekplan Utrecht*

Op 13 december 2004 hebben provinciale staten het Streekplan 2005-2015 vastgesteld. IJsselstein maakt deel uit van het streekplandeelgebied "stadsgewest Utrecht". Het streekplan geeft in hoofdlijnen het provinciaal ruimtelijk beleid weer. Het gaat daarbij om beleidsaspecten ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, water, infrastructuur, verstedelijking en landelijk gebied. Zo geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijke als in het landelijke gebied, dat zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt is. Verder geldt dat water een ordenend principe vormt. Bij nieuwe ruimtelijke afwegingen vormt water een vertrekpunt. De beschikbaarheid van bestaande infrastructuur

en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties. De provincie streeft verder naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Voor het landelijk gebied geldt dat het ruimtelijke ontwikkelingsbeleid gericht is op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang. Verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. In het streekplan is voor IJsselstein een woningbouwprogramma voorzien van 800 woningen. Dit programma is te realiseren door het benutten van restcapaciteit, inbreiden en transformeren. Voor het plangebied Achterveld e.o. geldt dat het binnen de rode contour van IJsselstein ligt. Verdere verstedelijking is in dit gebied op basis van het provinciale beleid mogelijk. Verder geldt voor het plangebied dat het aan de Hollandse IJssel grenst en dat deze watergang in het streekplan is aangemerkt als ecologische verbingszone. Het bestemmingsplan is vooral beheersgericht en maakt geen ontwikkelingen mogelijk langs deze verbingszone. De ecologische functie die aan deze watergang is toegekend, wordt dan ook niet verstoord.

#### 4.2.3 regionaal beleid - Regionaal Structuurplan 2005 - 2015 (RSP)

IJsselstein is een van de tien deelgemeenten van de Bestuursregio Utrecht (BRU). De gezamenlijke visie op de ontwikkeling van de regio is opgenomen in het Structuurplan 1995 – 2005. Inmiddels is een nieuw Regionaal Structuurplan (RSP) gemaakt voor de periode 2005 – 2015, met een doorkijk naar 2030.



Plankaart RSP 2005-2015

In het RSP staan de regionale ambities en opgaven. Het betreft onder andere het zorgen voor een evenwichtige spreiding van woningbouw. Om de kwaliteit van woon- en leefklimaat te verbeteren bestaat de opgave uit het zorgen voor voldoende woningen, herstruc-

turering en transformatie, meer differentiatie en menging van functies. Verder geldt als uitgangspunt dat de landschappelijke en ecologische kwaliteiten moeten worden veiliggesteld, dan wel ontwikkeld. Het gaat hierbij om de verdere ontwikkeling van de groenblauwe structuur, het verminderen van het tekort aan natuur- en recreatiegebieden, het verbeteren van de toegankelijkheid en het investeren in de kwaliteit. De regio hanteert voor cultuurhistorie het uitgangspunt dat de cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied zullen moeten worden benut voor versterking van de identiteit en kwaliteit van de leefomgeving. Uit de streekplankaart blijkt dat voor het plangebied geen specifieke opgave is geformuleerd.

#### 4.2.4 ***gemeentelijk ruimtelijk beleid***

In paragraaf 2.3 is weergegeven wat het gemeentelijk beleid is voor het beheren van de bestaande situatie. Verder is het gemeentelijk beleid vastgelegd in een veelheid aan sectorale beleidsstukken, zoals bijvoorbeeld de structuurvisie, verkeersveiligheidsplan (mei 2001), het fietsbeleidsplan (januari 2004), groenstructuurplan (augustus 1996), etc.. De reeks verkeersplannen die binnen de gemeente bestaan, zoals het verkeerscirculatieplan in hoofdlijnen, het fietsplan en de parkeernota, worden samengevoegd in een nieuw Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan (GVVP). De diverse sectorale beleidsvelden werken slechts beperkt door in dit bestemmingsplan. In onderstaande paragrafen wordt kort ingegaan op relevante beleidsstukken.

##### ***Structuurvisie IJsselstein "Kwaliteit met karakter"***

De gemeenteraad heeft op 3 juli 2003 de Structuurvisie IJsselstein "Kwaliteit met karakter" vastgesteld. De visie is gericht op het versterken van de kwaliteit en het karakter van het bestaande stedelijk gebied. Ingezet wordt op zorgvuldig ruimtegebruik waarbij voor stedelijke functies primair mogelijkheden in het bestaande stedelijk gebied worden benut. De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt (woningbouw op inbreidingslocaties) sluiten aan op dit beleid. Het uitbreiden van stedelijk gebied is niet aan de orde.

##### ***groenstructuurplan***

Het groenstructuurplan<sup>1</sup> uit 1996 en de update daarvan in 2001 geven vorm aan het beleidskader en de planningsrichting voor het openbare groen. 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 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, sub-centra, 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 aantast-

<sup>1</sup> IJsselstein's groenstructuur; Landschappartners b.v.; d.d. augustus 1996

ten 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. Voor Achterveld e.o. geldt dat de Heemradenlaan en in het verlengde daarvan de Kerspellaan, op de beleidskaart van de nota zijn bestempeld als zones waarbinnen hoogbouw in principe mogelijk is. Het winkelcentrum Achterveld kan als een zogenaamde "knoop" worden beschouwd waarbij accenten in hoogbouw tot de mogelijkheden behoren. Voor realisering van hoogbouw geldt evenwel dat de directe omgeving een belangrijke factor is bij het bepalen van de feitelijke te realiseren bouwhoogte (uitzicht, impact, bezonning, parkeren, etc.). Ook worden er extra hoge eisen gesteld aan de verschijningsvorm. Verder geldt voor het plangebied dat het sportpark Groenvliet is aangemerkt als uitwerkingsgebied. Hiervoor geldt dat het sportpark grenst aan de Lopikerwaard en dat daarom hoogbouw op deze locatie niet gewenst is.

### ***prostitutiebeleid***

Het wettelijke bordeelverbod ex art. 250 Wetboek van Strafrecht is met de wetwijziging van 1 oktober 2000 opgeheven. De gemeente heeft daarom de beleidsuitgangspunten vastgesteld in de notitie prostitutiebeleid. Gelijktijdig is de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) gewijzigd. Belangrijk element binnen het prostitutiebeleid is het zogeheten districtelijk maximumstelsel. Dit komt erop neer dat de gemeenten Houten, Lopik, Nieuwegein en IJsselstein tezamen maximaal één seksinrichting toelaten. Dit maximum is opgenomen in het belang van de openbare orde, het voorkomen of beperken van overlast en het voorkomen of beperken van aantasting van het woon- en leefklimaat. Naast deze criteria zijn ook ruimtelijke criteria aanleiding geweest om maximaal één seksinrichting te vestigen in het district, zoals de centrale ligging van en de korte afstand ten opzichte van Utrecht waar reeds meerdere seksinrichtingen gevestigd zijn. Door de gemeente is onderzocht wat de (on)mogelijkheden zijn. Hiervoor heeft de gemeente onderscheid gemaakt in verschillende ruimtelijk en functioneel te onderscheiden deelgebieden. Voor IJsselstein geldt dat in beginsel alleen bedrijventerreinen aanvaardbaar worden geacht voor de vestiging van seksinrichtingen. Achterveld e.o bestaat uit woonwijken. In dit bestemmingsplan is daarom een regeling opgenomen die prostitutie- of seksinrichtingen niet toestaat.



## 4.3 MILIEU

### 4.3.1 milieuzonering

#### ***beheer van de bestaande situatie***

De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijke-juridische regeling voorzien en daarmee integraal beheerd. Hierdoor komt het bijvoorbeeld voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar liggen ook zijn bestemd conform deze situatie, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke-milieuregelgeving (bij voorkeur) verder van elkaar worden gesitueerd (bijvoorbeeld conform de richtlijnen van de uitgave 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG). De bestaande situatie kan kortom voor wat betreft de milieuzonering niet meer worden vastgelegd conform de gewenste indicatieve afstanden aangezien zij een feit is. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor.

#### ***ontwikkelingen***

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

- a) past de nieuwe functie in de omgeving?
- b) laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin zijn de indicatieve onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering"<sup>2</sup>.

#### *ontwikkelingslocatie 1: "bouw van 1 woning aan de Groene Dijk"*

De beoogde woningbouwlocatie ligt aan de noordzijde van de Groene Dijk. De Groene Dijk is een rustige straat waar aan de noordzijde overwegend vrijstaande woningen staan. In aansluiting hierop is woningbouw een passende functie. De omgeving van de locatie wordt aangemerkt als een "gemengd" gebied: aan de noordzijde staan overwegend woningen, aan de zuidzijde bedrijven. Omdat de locatie binnen de indicatieve onderzoekszone uit de VNG-publicatie van het bedrijf Terberg aan de Baronieweg 23 valt, is door de gemeente onderzocht of woningbouw hier mogelijk is. Terberg is een carrosseriebedrijf waar beladingsystemen voor inzamelvoertuigen worden ontwikkeld en vervaardigd (SBI-code 343). Conform de VNG-publicatie is geluid de maatgevende factor. Voor het bedrijf is op 5-11-2003 een Wet milieubeheer – vergunning afgegeven. In de vergunning zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot het maximale geluidsniveau op woningen. Uit een indicatieve berekening blijkt dat de vergunde equivalente geluidsniveaus voor de dag en avondperiode niet worden overschreden ter plaatse van de nieuwe te bouwen woning. Geconcludeerd wordt dat de nieuwbouw geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van Terberg.

#### *ontwikkelingslocatie 2: wijzigingsbevoegdheid "bouw van 1 woning aan de Eksterweg"*

De woningbouwlocatie aan de Eksterweg ligt in een woonwijk. In deze omgeving is woningbouw een passende functie. Er zijn geen bedrijven of functies aanwezig die door de voorgenomen woningbouw in hun functioneren worden belemmerd.

<sup>2</sup> VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2001 – No. 9 Milieureeks

### 4.3.2 bodem

#### ***beheer van de bestaande situatie***

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Het conserverende deel van dit bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. De functie is reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit deel van het bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwinguitbreidingen die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

#### ***ontwikkelingen***

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden. Om hier vroegtijdig inzicht in te hebben, dient bodemonderzoek te worden uitgevoerd voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

#### *ontwikkelingslocatie 1: "bouw van 1 woning aan de Groene Dijk"*

Voor de woninbouwlocatie aan de Groene Dijk is door AT Milieuadvies B.V. in juni 2005 een bodemonderzoek uitgevoerd. Conclusie van het onderzoek<sup>3</sup> is dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen beperkingen geven voor de herinrichting van de locatie voor woningbouw.

#### *ontwikkelingslocatie 2: wijzigingsbevoegdheid "bouw van 1 woning aan de Eksterweg"*

In de wijzigingsregels van dit bestemmingsplan is als voorwaarde opgenomen dat voordat uitvoering kan worden gegeven aan het wijzigingsplan, aangetoond moet zijn dat bodemsanering niet noodzakelijk is, dan wel heeft plaats gevonden voor uitvoering van het wijzigingsplan. Het aantonen geschiedt op basis van bodemonderzoek op grond van de Woningwet en het daarop gebaseerde Besluit Indieningvereisten Aanvraag Bouwvergunning (BIAB).

### 4.3.3 geluid

#### ***beheer van de bestaande situatie***

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren dan wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

---

<sup>3</sup> Verkennend bodemonderzoek percelen kad. bek. gem. IJsselstein, sectie B, nmrs. 3153 en 3508 (ged); Rapportnr. AT05144, juni 2005

### **ontwikkelingen**

Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en gezoneerde bedrijventerreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies. Het plangebied ligt niet binnen een onderzoekszone van een spoorlijn of bedrijventerrein. Voor de wegen in (of in de nabijheid van) het plangebied bedraagt de onderzoekszone 200 meter. De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten (voorkeursgrenswaarde), bedraagt 50 dB(A).

#### *ontwikkelingslocatie 1: "bouw van 1 woning aan de Groene Dijk"*

De woningbouwlocatie aan de Groene Dijk ligt binnen de onderzoekszone van de Groene Dijk en de Baronieweg. De Groene Dijk is een zeer rustige woonstraat (slechts enkele woningen). De verkeersintensiteit op deze weg is dermate laag dat in alle redelijke aangenomen mag worden dat de gevelbelasting op de nieuwbouw niet hoger zal zijn dan 50 dB(A) en dat dus voldaan zal worden aan de wettelijke norm. Akoestisch onderzoek is daarom niet uitgevoerd. De nieuwbouw ligt op een afstand van circa 140 meter van de Baronieweg en wordt grotendeels afgeschermd door de bebouwing langs Baronieweg. Gezien deze relatief grote afstand en omdat sprake is van afscherming, mag ook voor deze weg in alle redelijk verondersteld worden dat ter plaatse van de nieuwbouw de wettelijke geluidsnorm niet wordt overschreden.

#### *ontwikkelingslocatie 2: wijzigingsbevoegdheid "bouw van 1 woning aan de Eksterweg"*

De wijzigingsbevoegdheid valt binnen de onderzoekszones van de Eksterweg, Houtduifweg, Broeksdijk en Achtersloot. Deze wegen zijn rustige woonstraten met een lage verkeersintensiteit. Bovendien is de rijsnelheid hier laag. In de wijzigingsregels van dit bestemmingsplan is als voorwaarde opgenomen dat voldaan moet worden aan de wettelijke normen. Op basis van de karakteristieken van de betreffende wegen, is de verwachting dat daaraan kan worden voldaan.

### **4.3-4 lucht**

#### **beheer bestaande situatie**

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate waarin schadelijke stoffen aanwezig zijn in de buitenlucht. De schadelijke stoffen kunnen afkomstig zijn van verschillende bronnen, zoals het verkeer, bedrijven en de al bestaande achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De normen voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit. Het Besluit luchtkwaliteit 2005, van kracht geworden op 5 augustus 2005, bevat normen voor stoffen als stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden voor deze stoffen moeten in acht worden genomen. Grenswaarden geven het niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens en van het milieu in zijn geheel, binnen een bepaalde termijn bereikt moet worden. De maximale uitstoot is bij industriële bronnen vastgelegd in vergunningen. Momenteel wordt landelijk gewerkt aan het terugdringen van de uitstoot van bepaalde stoffen. Bronmaatregelen zijn bijvoorbeeld het toepassen van schonere voertuigen en brandstoffen. Het beheergerichte deel van dit bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande ruimtelijk-functionele situatie. De ruimtelijke structuur en functies zijn reeds gerealiseerd.

In het kader van het opstellen van dit deel van het bestemmingsplan heeft een luchtkwaliteitonderzoek op basis van het CAR II versie 5.0 model plaatsgevonden. Daartoe is de luchtkwaliteit berekend in zowel 2005 als met een doorkijk naar 2010 op vijftien belangrijke verkeerspunten binnen de wijk Achterveld. Zowel doorgaande wegen als binnenwegen in de woonwijken zijn hierbij meegenomen. In onderstaande tabel is een overzicht van de onderzochte wegen, verkeerstoppunten en motorvoertuigenintensiteit weergegeven. Conclusie van het onderzoek is dat er geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen zijn geconstateerd. Het volledige luchtkwaliteitonderzoek is als bijlage toegevoegd.

<i>Straatnaam</i>	<i>Telpunt</i>	<i>Intensiteit (mvt/etm)</i>
Kerspellaan	4	6513
Kerspellaan	7	5765
Kerspellaan	75	4416
Heemradenlaan	22	7204
Heemradenlaan	71	5621
Heemradenlaan	74	3575
Heemradenlaan	3	3359
Achtersloot	1	1713
Achtersloot	21	2554
Lage Biezen	19	4596
Groene Dijk	119	85
Duizendblad	47	4189
Weegbree	76	741
Weegbree	9	679
Vronesteijn	75	4416

### ***ontwikkelingen***

Het Besluit luchtkwaliteit schrijft voor dat voor nieuwe bouw- en gebruiksonwikkelingen getoetst moet worden of de in het besluit genoemde normen al dan niet worden overschreden.

#### *ontwikkelingslocatie 1: "bouw van 1 woning aan de Groene Dijk"*

Zoals hiervoor is weergegeven, is voor het gehele plangebied Achterveld e.o. een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen zijn geconstateerd voor het gehele plangebied waarin dus ook de ontwikkelingslocatie ligt. Verder is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd voor ontwikkelingslocatie 1. Uit het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek op deze locatie blijkt dat het bouwen van één woning met schuur geen invloed heeft op de luchtkwaliteit. Er wordt ruim voldaan aan de gestelde normen. Het volledige onderzoek is als bijlage toegevoegd.

#### *ontwikkelingslocatie 2: wijzigingsbevoegdheid "bouw van 1 woning aan de Eksterweg"*

Zoals hiervoor is weergegeven, is voor het gehele plangebied Achterveld e.o. een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen zijn geconstateerd. Voor ontwikkelingslocatie 2 is in de wijzigingsregels van dit bestemmingsplan als voorwaarde opgenomen dat, voordat uitvoering kan worden gegeven aan het wijzigingsplan, aangetoond moet zijn dat voldaan wordt aan het gestelde in het Besluit luchtkwaliteit. Op basis van de onderzoeken die reeds voor het plange-

bied Achterveld e.o. zijn uitgevoerd (zie hierboven) is de verwachting dat ook voor ontwikkelingslocatie 2 zal worden voldaan aan de normen.

#### **4.3.5 externe veiligheid**

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden. Achterveld e.o. is beoordeeld op basis van de risicokaart van de provincie Utrecht. Hieruit is op te maken dat er geen bedrijfsactiviteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden in het plangebied. In het plangebied bevinden zich geen inrichtingen als bedoeld in artikel 2 van het Bevi. Ook ligt het plangebied niet in de nabijheid van transportroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor het beheersgerichte deel van dit bestemmingsplan en de ontwikkelingen geldt dan ook dat externe veiligheid geen belemmering is.

## **4.4 WATER**

### **4.4.1 beleid**

#### ***Rijksbeleid***

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal.

#### ***provinciaal beleid***

Gedeputeerden Staten van Utrecht hebben op 13 december 2004 het Waterhuishoudingsplan 2005-2010 vastgesteld. In het Waterhuishoudingsplan zijn de hoofdlijnen van het waterbeleid in de provincie Utrecht vastgelegd. De doelstelling van het plan is: een veilig en bewoonbaar land. De provincie streeft daarom naar gezonde en veerkrachtige watersystemen en naar een duurzaam gebruik van water voor mens en natuur.

#### ***hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden***

Het beleid van het hoogheemraadschap is weergegeven in de waterstructuurvisie en het Waterbeheersplan 2003-2007. Het beleidsveld is gericht op aspecten als veiligheid, ruimte voor water, inrichting en beheer van watergangen, waterkwaliteit en verdroging. Veiligheid staat voor het hoogheemraadschap voorop. Het betreft het verbeteren van de Lekdijk en de kaden. Voor alle kaden worden onderhoudsplannen opgesteld. Water moet in de toekomst meer ruimte krijgen.

Door toename van regen zal er meer wateroverlast ontstaan. Om dit probleem inzichtelijk te maken heeft HDSR een studie wateropgave laten uitvoeren. In samenwerking met andere partners zoals gemeenten, provincie en maatschappelijke organisaties zal bepaald moeten worden of er in het beheersgebied van HDSR een gebied als bergingsgebied zal worden aangewezen.

De komende jaren worden de rioolwaterzuiveringsinstallaties nog verder gemoderniseerd. Verder wordt geprobeerd om watervervuiling tegen te gaan door bijvoorbeeld duurzaam bouw materiaal te promoten en het gebruik van bestrijdingsmiddelen terug te dringen. Op veel plaatsen in het oosten van het beheersgebied van het hoogheemraadschap treedt verdroging op. Dit valt echter buiten plangebied Achterveld e.o..

#### ***gemeentelijk beleid***

De gemeente IJsselstein wil met het vaststellen van een waterplan de planvorming op het gebied van water en waterbeheer meer stroomlijnen. Hiervoor is een concept waterplan in voorbereiding.

#### **4.4.2 waterhuishoudkundige situatie**

Door het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is een beschrijving verstrekt van de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Omdat Achterveld en omgeving onderdeel uitmaakt van een groter geheel, is de beschrijving opgenomen van het grotere geheel.

#### ***inlaat oppervlaktewater***

Vanaf de Stadsgracht bij het Biezenplein op de Achtersloot en vanuit de Hollandse IJssel naar Achterveld Noord kan water worden ingelaten.

#### ***afvoer oppervlaktewater***

Via de Achtersloot naar polder Blokland (gemaal Hoekse Molen) en via de Zijdwetering Noordzijde naar de Noordzijde Kadewetering (gemaal De Pleyt, Montfoort) kan water worden afgevoerd.

#### ***waterkwantiteit, huidige situatie***

##### *wateropgave: ruimte voor water*

Op grond van de startovereenkomst WB21 moeten de waterbeheerders normen vaststellen voor extreme wateroverlast en aangeven in hoeverre het watersysteem voldoet aan deze normen. In dit kader heeft het waterschap een omvangrijke 'Klimaatstudie' uitgevoerd naar een verdere kwantificering van normering van het regionale watersysteem en de knelpunten en maatregelen in het regionale watersysteem om aan deze normering te kunnen voldoen, rekening houdend met de te verwachten klimaatsverandering. De in de lange termijnvisie van de 'Waterstructuurvisie HDSR' opgenomen maatregelen (ook wel de 'wateropgave' genoemd) zijn slechts op kwalitatieve wijze onderbouwd. Voor de concretisering van de middellange termijnvisie en onderbouwing van ruimtelijke 'claims' binnen streek- en bestemmingsplannen is een nadere kwantitatieve onderbouwing gewenst. Ten behoeve van de Klimaatstudie is op regionale schaal een inventarisatie uitgevoerd naar de hoeveelheid oppervlaktewater. Door het hoogheemraadschap is aangegeven dat deze gegevens echter (nog) niet geschikt zijn om op gemeentelijk schaalniveau toe te passen, zeker niet waar het om stedelijk gebied gaat.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003) is afgesproken dat in 2015 de watersystemen “op orde” zijn. Dit op orde zijn heeft betrekking op wateroverlast, waterkwaliteit en ecologie (Europese Kaderrichtlijn Water) en het Gewenste Grond- en Oppervlaktewaterregime (GGOR). Om het watersysteem op orde te krijgen kan ruimte nodig zijn, welke in het bestemmingsplan zal moeten worden vastgelegd. Aangezien HDSR geen concrete locaties voor ogen heeft waar waterberging zou moeten plaatsvinden, kan de gemeente in planologische zin hiermee geen rekening houden. In de Structuurvisie ‘Kwaliteit met karakter’ van IJsselstein is door de gemeente aangegeven dat de Hollandse IJssel meer waterbergend vermogen zou moeten kunnen krijgen door verbreding van de boezem en verruiming van de uiterwaarden. Verder streeft de gemeente naar het langer vasthouden van water, het afkoppelen en infiltreren van water en het realiseren van waterberging aan de stadsranden. Daarmee zijn derhalve voldoende afspraken gemaakt om wateroverlast te beperken of tegen te gaan.”

#### *Situatie wateroverlast*

In IJsselstein doen zich knelpunten t.a.v. de waterkwantiteit voor in de wijken Achterveld, IJsselveld en landelijk gebied richting Rijnenburg. Het stedelijk gebied ligt t.o.v. de omliggende landelijk gebied relatief hoog, naast de Hollandse IJssel. De afvoercapaciteit van de primaire (hoofd)watergangen vanuit het stedelijk gebied naar het landelijk gebied en de poldergemalen in de Lopikerwaard zijn in normale situaties voldoende voor de afvoer van het waterbezwaar bij neerslag. Gedurende het opstellen van dit bestemmingsplan wordt gewerkt aan het opstellen van een gemeentelijk waterplan. In het waterplan zal een nadere uitwerking moeten komen van de wateroverlast en de mogelijke oplossingen.

#### **4.4.3 overleg**

Op 3 oktober 2005 heeft overleg plaatsgevonden tussen het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de gemeente in het kader van de watertoets. In het overleg is het doel van het bestemmingsplan besproken. Het hoogheemraadschap heeft verzocht om in het bestemmingsplan een tweetal beschermingszones op te nemen, namelijk de “zone waterkeringen” langs de Hollandse IJssel en de Benschopperwetering (regionale waterkering) en de “zone bescherming watergang” voor de overige watergangen. Deze zones zijn respectievelijk 15 en 10 meter breed, gemeten vanuit de teen van de kade. Omdat de Keur van het hoogheemraadschap al toeziet op de bescherming van de watergangen, is dat in dit bestemmingsplan achterwege gelaten. Hiervoor wordt verwezen naar de Keur. Wel is de beschermingszone opgenomen voor de regionale waterkeringen.

Verder is besproken dat als gevolg van een mogelijke klimaatsverandering er een toenemende kans is op wateroverlast. Het gebied Achterveld en omgeving is een regio waar problemen zouden kunnen ontstaan met betrekking tot de verwerking van grote hoeveelheden water. Het kabinet heeft in het Nationaal Bestuursakkoord Water dan ook aangegeven dat iedere gemeente een waterplan moet opstellen waarin maatregelen worden opgesomd die genomen moeten worden als er sprake is van wateroverlast. Op dit moment heeft het hoogheemraadschap geen concrete maatregelen voor ogen, zoals het aanwijzen van waterbergingslocaties, om wateroverlast tegen te gaan. Het hoogheemraadschap vraagt of de gemeente de bestaande waterlopen positief wil bestemmen en binnen de aangrenzende gronden met ruime bestemmingen te werken waarin het element water is opgenomen. Hieraan is tegemoet gekomen. In de omschrijving van de

bestemmingen groen en (rail)verkeer maakt het water deel uit. Verder is verzocht om de gemalen plus de bijbehorende gebouwen binnen de waterbestemming te laten vallen.

#### 4.4.4 **Ontwikkelingen**

*ontwikkelingslocatie 1: "bouw van 1 woning aan de Groene Dijk"*

Er is overleg geweest met het hoogheemraadschap. Omdat het verharde oppervlak toeneemt, zullen er compensatiemaatregelen getroffen moeten worden in de vorm van het verbreden van de sloot of het graven van een vijver.

*ontwikkelingslocatie 2: wijzigingsbevoegdheid "bouw van 1 woning aan de Eksterweg"*

In het kader van de watertoets is in de wijzigingsregels van dit bestemmingsplan als voorwaarde opgenomen dat:

- alvorens gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid burgemeester en wethouders advies inwinnen van de waterbeheerder;
- een toename van verhard oppervlak wordt gecompenseerd indien hemelwater wordt afgevoerd naar het riool of oppervlaktewater.

### 4.5 **ECOLOGIE**

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Voor het beheersgerichte deel geldt dat de ruimtelijke situatie niet verandert. Het bestaande groen ter plaatse wordt dan ook niet aangetast. Er kan dan ook geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er beredeneerd vanuit flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van het beheersgerichte deel van dit bestemmingsplan.

In het kader van de waterproblematiek (zie paragraaf 4.4), biedt het combineren van waterberging met de aanleg van natuurvriendelijke oevers of nieuwe waterpartijen de mogelijkheid om knelpunten in de waterhuishouding op te lossen.

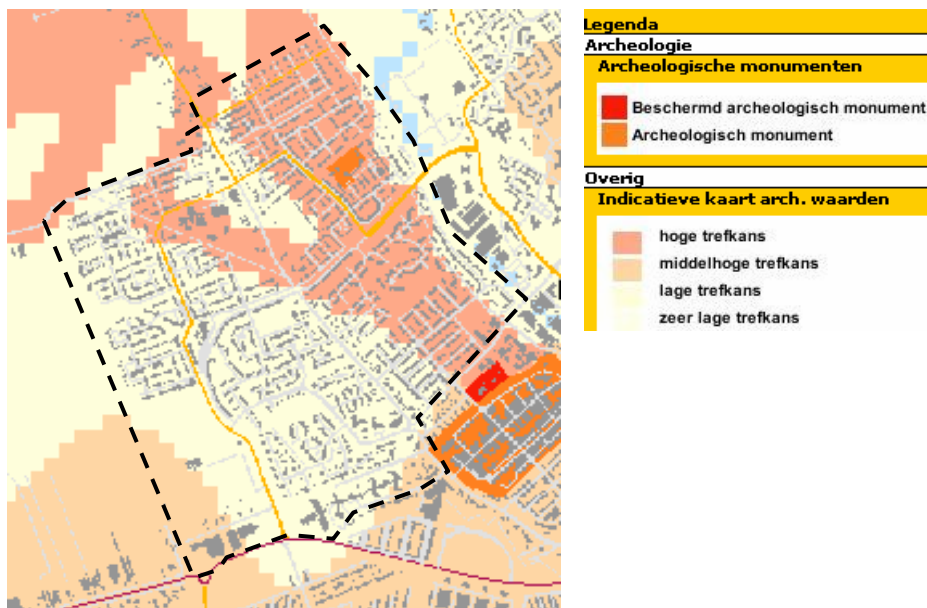


## 4.6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

### 4.6.1 archeologie

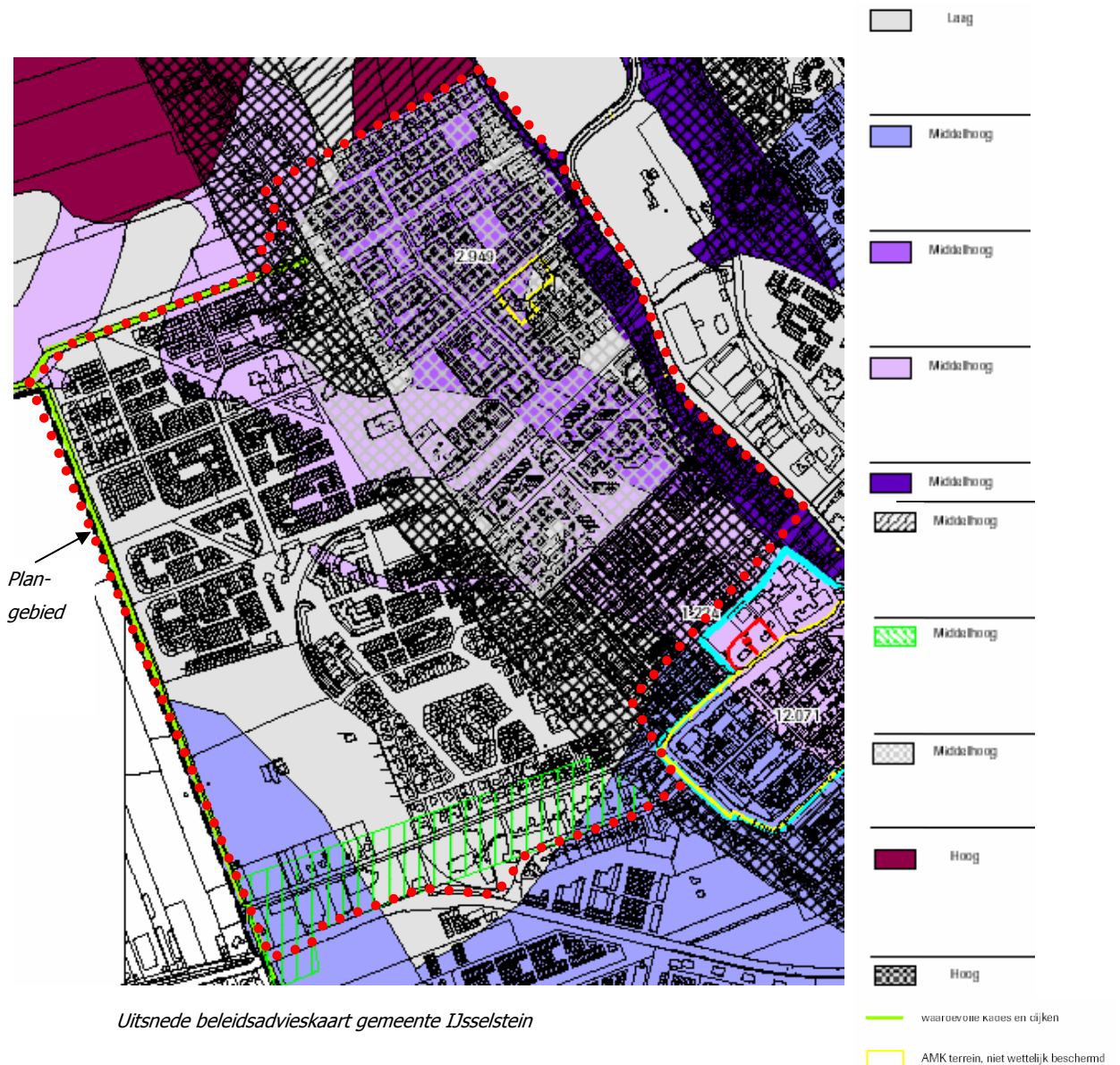
#### *beleid*

Voor dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij het landelijke en provinciale beleid. Dit beleid is gericht op het behoud van cultuurhistorische (archeologische, bouwkundige, stedenbouwkundige en historisch geografische) waarden door ze in ruimtelijke ontwikkelingen te respecteren en zo mogelijk nog beter tot hun recht te laten komen.



*Uitsnede IKAW*

Voor archeologie geldt volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW 2<sup>e</sup> generatie) dat delen van het plangebied worden aangemerkt als "hoge trefkans", "middelhoge trefkans" en "lage archeologische trefkans". Verder bevindt zich in het plangebied een archeologisch monument. E.e.a. vormde voor de gemeente aanleiding om nader onderzoek te verrichten naar de verwachtingswaarden in het plangebied. De resultaten zijn weergegeven op een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Deze kaart zal onderdeel uitmaken van de "Beleidsnota archeologie Gemeente IJsselstein". Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de kaart. Op de kaart zijn zones aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage verwachtingen. Deze zoning is aangebracht op grond van archeologische informatie uit het gebied zelf en op grond van archeologische informatie uit landschappelijk vergelijkbare gebieden. Verder is gekeken naar historisch kaartmateriaal en de bekende verstoringen binnen het onderzoeksgebied. Bij de verstoringen gaat het om grootschalige verstoringen waarbij het gehele bodemarchief al is vernietigd. Voor de zones met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde geldt dat bij ruimtelijke ingrepen onderzocht moet worden of archeologische resten aanwezig zijn.



### **beheer van de bestaande situatie**

In het plangebied ligt een archeologisch monument ter plaatse van de Eiterssesteeg en de Ommedracht. Uit de beleidsadvieskaart blijkt dat het een AMK terrein is dat niet wettelijk is beschermd. Op het gebied van de cultuurhistorische en archeologische waarden wordt hiermee via de bestemmingssystematiek rekening gehouden. Voor het betreffende gebied is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de archeologische waarde. Verder blijkt uit de beleidsadvieskaart dat het plangebied is verdeeld in zones met een lage, middelhoge en hoge verwachtingswaarde. Voor de ontwikkelingen die dit plan mogelijk maakt geldt dat beoordeeld is in hoeverre archeologisch veldonderzoek nog noodzakelijk is.

### **ontwikkelingen**

#### *ontwikkelingslocatie 1: "bouw van 1 woning aan de Groene Dijk"*

Uit de gemeentelijke beleidsadvieskaart blijkt dat de locatie in een zone ligt met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat uit archeologisch onderzoek moet blijken in hoeverre archeologische waarden een belemmering kunnen zijn voor de uitvoerbaarheid van de woningbouw. Het onderzoek dient nog te worden uitge-

voerd. Bij de uitvoering van het plan zal rekening worden gehouden met de resultaten ervan.

*ontwikkelingslocatie 2: wijzigingsbevoegdheid "bouw van 1 woning aan de Eksterweg"*

Uit de gemeentelijke beleidsadvieskaart blijkt dat de locatie in een zone ligt met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid middels archeologisch onderzoek moet zijn aangetoond dat eventuele archeologische waarden geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de woningbouw. Dit is als voorwaarde opgenomen in de wijzigingsregels.

#### **4.6.2 monumenten**

In het plangebied zijn rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig. Deze monumenten zijn via een teken op de plankaart nader aangeduid. Op deze manier is voor iedereen die gebruik maakt van dit bestemmingsplan, snel te achterhalen of een bepaald pand een monument is. Via de Monumentenwet wordt de monumentale waarde van het betreffende object gewaarborgd. Een juridische regeling in de voorschriften is dan ook niet opgenomen.

#### **4.6.3 beeldbepalende bouwwerken**

Onder beeldbepalende bouwwerken wordt verstaan, panden en/of bouwwerken die geen gemeente- of rijksmonument zijn, maar vanuit stedenbouwkundig/cultuurhistorisch oogpunt wel behoudeniswaardig zijn. Deze bouwwerken zijn op de plankaart aangeduid als beeldbepalend bouwwerk. Voor deze bouwwerken zijn een aantal beschermende bepalingen opgenomen. Het gaat daarbij in de eerste plaats om bouwvoorschriften die slechts een gedeeltelijke vernieuwing en/of verandering van beeldbepalende bouwwerken toestaan, waarbij als voorwaarde geldt dat het uitwendig karakter van het pand niet mag worden aangetast.

Vrijstelling van deze beperkende bouwvoorschriften kan slechts worden verleend na advies door de gemeentelijke monumentencommissie. Voorts is een bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van andere bouwwerken op het bouwperceel waarop zich een beeldbepalend bouwwerk bevindt. Met deze bevoegdheid kan voorkomen worden dat de cultuurhistorische waarden van een beeldbepalend bouwwerk worden aangetast door ontsierde bouwwerken in de directe omgeving. Tot slot is een aanlegvergunningplicht opgenomen voor de gehele of gedeeltelijke sloop van karakteristiek bouwwerken. Vergunning kan slechts verleend worden na advies door de commissie welstand en monumenten.

### **4.7 VERKEER EN PARKEREN**

#### ***beheer van de bestaande situatie***

Het gemeentelijke verkeersbeleid is onder andere vastgelegd in het verkeersveiligheidsplan<sup>4</sup>. Het verkeersveiligheidsplan heeft tot doel om kaders te scheppen voor uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot het verbeteren van de verkeersveiligheid. Op basis van een analyse van de verkeerssituatie is een aanzet gegeven om te komen tot een duurzaam veilige inrichting van de wegen in IJsselstein. Het veiliger maken van de

<sup>4</sup> Verkeersveiligheidsplan Gemeente IJsselstein; Witteveen+Bos; projectcode Yss19.2; d.d. 7 mei 2001

wegen betreft veelal aanpassingen van de inrichting van wegen. Het bestemmingsplan is dermate flexibel dat binnen de bestemmingen voor het openbare gebied aanpassingen van de inrichting van wegen mogelijk zijn. Verkeersbesluiten zien daarna verder toe op nadere concretisering en procedures. Hetzelfde geldt voor het beleid dat is opgenomen in het fietsbeleidsplan<sup>5</sup>. Hierin is aangegeven dat de gemeente zich actief inzet voor verbetering van fietsvoorzieningen om het fietsgebruik in de gemeente te stimuleren. De gemeente streeft naar verbetering en het in stand houden van een dicht en samenhangend netwerk van directe en veilige routes, tezamen met goede fietsparkeervoorzieningen. Maatregelen die hiervoor getroffen worden, vinden plaats in de openbare ruimte.

### ***ontwikkelingen***

#### *ontwikkelingslocatie 1: "bouw van 1 woning aan de Groene Dijk"*

De nieuwbouwlocatie wordt ontsloten via de Groene Dijk. De inrichting en functie van deze straat is dusdanig dat deze ontwikkeling verkeerskundig gezien inpasbaar is. Verder geldt dat de locatie groot genoeg is voor het parkeren op eigen erf, zodat geen parkeerproblemen zullen ontstaan.

#### *ontwikkelingslocatie 2: wijzigingsbevoegdheid "bouw van 1 woning aan de Eksterweg"*

De nieuwbouwlocatie ligt aan de Houtduifweg en Eksterweg. De inrichting en functie van deze straten is dusdanig dat deze ontwikkeling verkeerskundig gezien inpasbaar is. Verder geldt dat in de wijzigingsregels een parkeernorm is opgenomen, zodat parkeeroverlast in de directe omgeving wordt voorkomen.

## **4.8 ECONOMISCHE HAALBAARHEID**

### ***beheer van de bestaande situatie***

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 9, tweede lid van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (BRO) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Voor de gemeente IJsselstein zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit beheersgerichte deel van het bestemmingsplan, met uitzondering van de begrootte kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit beheersgerichte deel van het bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

### ***ontwikkelingen***

De ontwikkelingen zijn particuliere initiatieven. De kosten komen voor rekening van de belanghebbende. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van de desbetreffende plannen geen kosten verbonden.

## **4.9 HANDHAAFBAARHEID**

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 worden zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn star en strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is een ruimtelijke motivering opgenomen in de toelichting (met name § 2.3) die in de dagelijkse

<sup>5</sup> fietsbeleidsplan gemeente IJsselstein, afdeling Civiele techniek; d.d. januari 2004

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 (ook dit bestemmingsplan!) een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.

## 5 WIJZE VAN BESTEMMEN

### 5.1 ALGEMEEN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart (6 kaartbladen), voorschriften en een toelichting. De plankaart en de voorschriften vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwvoorschriften en voorschriften betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogde redenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. De voorschriften zijn gerelateerd aan de plankaart, zodat kaart en voorschriften in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

### 5.2 METHODIEK

#### *plankaart*

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de voorschriften aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de plankaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

#### *voorschriften*

De voorschriften zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten, de inleidende bepalingen, de bestemmingsbepalingen, de algemene bepalingen en de slotbepalingen. Deze gehanteerde indeling is overeenkomstig de digitale leest en het voorstel van het ministerie van VROM om te komen tot vergelijkbare bestemmingsplannen.

### 5.3 BEPALINGEN

#### 5.3.1 *inleidende bepalingen*

De inleidende bepalingen bevat een tweetal artikelen te weten de begripsbepalingen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waarnodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de voorschriften worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die

afwijkt van of niet voorkomt in het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel.

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

### **5.3.2 bestemmingen**

De bestemmingen zijn zoveel mogelijk op een eenduidige wijze opgesteld. In lid 1 is de bestemmingsomschrijving opgenomen, beschreven wordt waarvoor gronden kunnen worden gebruikt. Lid 2 bevat de bebouwingsvoorschriften, beschreven wordt wat op de gronden aan bebouwing is toegestaan. In het derde lid zijn de eventuele vrijstellingen op de bebouwingsvoorschriften opgenomen en in het vierde lid de vrijstellingen op de gebruiksvoorschriften.

De overwegingen welke gemaakt zijn en geleidt hebben tot de voorschriften zoals opgenomen in dit plan staan beschreven in paragraaf 2.3.

Het bestemmingsplan kent ook twee zone bestemmingen, namelijk zone archeologische waarden en zone waterkering. Deze bestemmingen zijn zogenaamde dubbelbestemmingen en beschermen een specifiek belang. Ter bescherming van dit belang zijn naast de bepalingen van de 'reguliere bestemmingen' nadrukkelijk ook de bepalingen van de 'zone bestemming' van toepassing.

### **5.3.3 algemene bepalingen**

Het artikel Algemene gebruiksbevestigingen is onderverdeeld in drie leden. Het eerste lid regelt het gebruik van gronden. Naast een algemeen verbod op gebruik in strijd met de bestemming is een aantal specifieke verboden genoemd. Het tweede lid regelt die gebruiken die ten allen tijde strijdig zijn met het bestemmingsplan. Het derde lid bevat de vrijstellingsbepaling die inhoudt dat Burgemeester en Wethouders vrijstelling moeten verlenen van de in lid 1 en 2 genoemde verbodsbepalingen indien, strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Deze vrijstelling is opgenomen omdat in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is aangegeven dat voorschriften slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatige gebruik mogen inhouden.

Het artikel Algemene vrijstellingsbepalingen is gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door Burgemeester en Wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer geringe afwijkingen van de maatvoering worden toegestaan. In de vrijstellingsbepaling is opgenomen welke aspecten bij de beoordeling van een vrijstellingsverzoek in elk geval moeten worden afgewogen.

In het artikel Algemene wijzigingsbepalingen is de mogelijkheid opgenomen wijzigingen in het plan aan te brengen. Overeenkomstig jurisprudentie is deze bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders aan objectieve grenzen gebonden. De wijzigingsmogelijkheden komen inhoudelijk nagenoeg overeen met die in de algemene vrijstellingsbepalingen.

gen met dat verschil dat de afwijking bij toepassing van de algemene wijzigingsbepalingen groter kan zijn.

Onderdeel van de algemene wijzigingsbepalingen is een specifieke wijzigingsbevoegdheid. De bepalingen zijn zoveel mogelijk objectief begrensd. Waarnodig zijn de benodigde vooronderzoeken voorwaardelijk opgenomen.

In de Algemene procedure bepaling is de procedure opgenomen welke doorlopen wordt bij het wijzigen (ex. artikel 11 WRO) van het bestemmingsplan en het verlenen van een binnenplanse vrijstelling. De procedure wijkt in die zin af van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) dat er in deze procedure een bezwaarmogelijkheid openstaat na het doorlopen van de procedure, terwijl de UOV uitgaat van rechtstreekse beroep.

#### **5.3.4 overgangs- en slotbepalingen**

Via het artikel Strafbepaling worden overtredingen van de gebruiksbepalingen als een strafbaar feit aangeduid. De strafmaat van de overtredingen is nader bepaald in de Wet op de economische delicten. Deze bepaling betreft de strafrechterlijke handhaving die in principe los staat van bestuursrechterlijke handhaving die niet op dit artikel is gebaseerd. In het artikel Overgangsbepalingen worden regels gegeven m.b.t. het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken in afwijking van de bepalingen van het plan.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht kunnen door het overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Woningwet die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling van dit plan opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken.

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet wordt vergroot. Als uitzondering op het overgangsrecht is opgenomen gebruik welke reeds in strijd was met het voorliggende bestemmingsplan.

Hiervoor is al aangegeven dat zonder vergunning gebouwde vergunningplichtige bouwwerken bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet zonder meer gelegaliseerd worden op basis van het overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Gezien het voorgaande is in de overgangsbepaling opgenomen dat het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan van het overgangsrecht is uitgesloten. Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan.

In het artikel Slotbepaling is de citeertitel van het bestemmingsplan opgenomen.



## 6 DE PROCEDURE

### 6.1 ALGEMEEN

Bij het maken van het plan zijn de bewoners van het plangebied nadrukkelijk in een vroegtijdig stadium betrokken. Voorafgaand aan de wettelijke planprocedure zijn op 12 oktober 2005 en 24 oktober 2005 klankbordbijeenkomsten gehouden waarbij de vertegenwoordigers van de bewonersgroep Kasteelkwartier, bewonersgroep Achterveld, woningbouwvereniging IJsselstein, de winkeliersvereniging Achterveld, Dynamis ABC Retail en Nedlloyd aanwezig waren. Tijdens deze bijeenkomsten is een toelichting gegeven op de achtergronden van het nieuwe bestemmingsplan. Verslagen van deze bijeenkomsten zijn opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

### 6.2 INSpraak

Ingevolge de inspraakprocedure zijn ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun mening inzake het onderhavige bestemmingsplan kenbaar te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daartoe van 19 april 2006 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op 16 mei 2006 is een inloopbijeenkomst gehouden waar de aanwezigen de gelegenheid hebben gekregen om vragen te stellen en een inspraakformulier in te vullen. Gedurende bovenvermelde termijn zijn diverse inspraakreacties ontvangen. In de bijlage van deze toelichting zijn de reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. Hierin is tevens aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan is gewijzigd.

### 6.3 OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 10 Bro voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. In de tabel in de bijlage van deze toelichting zijn de reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. Hierin is tevens aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan is gewijzigd. De instanties die zijn aangeschreven zijn:

Dienst Ruimte en Groen Provincie Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Inspectie Milieuhygiëne Regio Noord West, Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht e.o., Ministerie van Vrom – Inspectie Ruimtelijke Ordening Noord West, Ministerie van Economische Zaken – Regio Noord West, Eneco Energie NV, Welstand en Monumenten Midden Nederland, Kadaster Utrecht, PTT Telecom, Hydron Midden Nederland, Stichting CAI, NV Nederlandse Gasunie, B&W van Nieuwegein en Lopik, Behoud Stichting Historische Kring IJsselstein, Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Bestuur Regio Utrecht, Vereniging Industrie en Handel IJsselstein, Bewonersgroep Achterveld, bewonersgroep Kasteelkwartier, woningbouwvereniging IJsselstein, winkeliersvereniging Achterveld en winkeliersvereniging Kasteellaan.

#### **6.4 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

Het voorontwerp bestemmingsplan is ambtshalve op onderdelen gewijzigd. Een overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de bijlage.

#### **6.5 ZIENSWIJZEN**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 september tot en met 1 november 2006 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van de ter inzage legging zijn ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn zienswijzen ontvangen die aanleiding vormden om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. In de Nota van zienswijzen, opgenomen in de bijlage van deze toelichting, zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. Hierin is tevens aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan is gewijzigd als gevolg van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

#### **6.6 VASTSTELLING**

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad, gehouden op 1 februari 2007. Het raadsvoorstel, het raadsbesluit en een verslag van de commissievergadering van 22 januari 2007, zijn opgenomen in de bijlage van deze toelichting.