



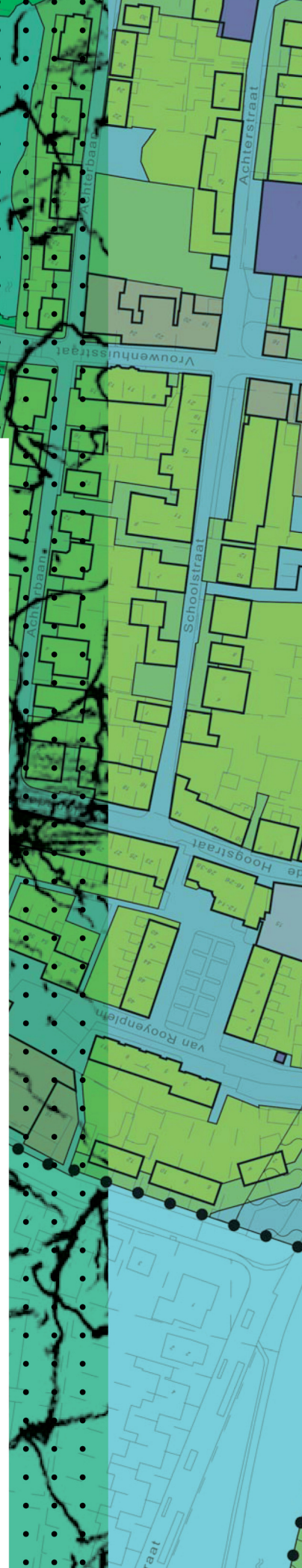
# Plan

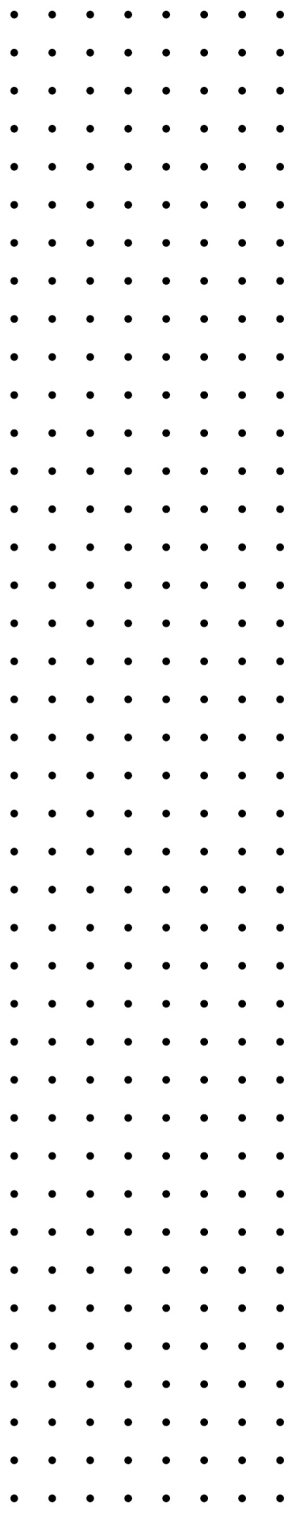
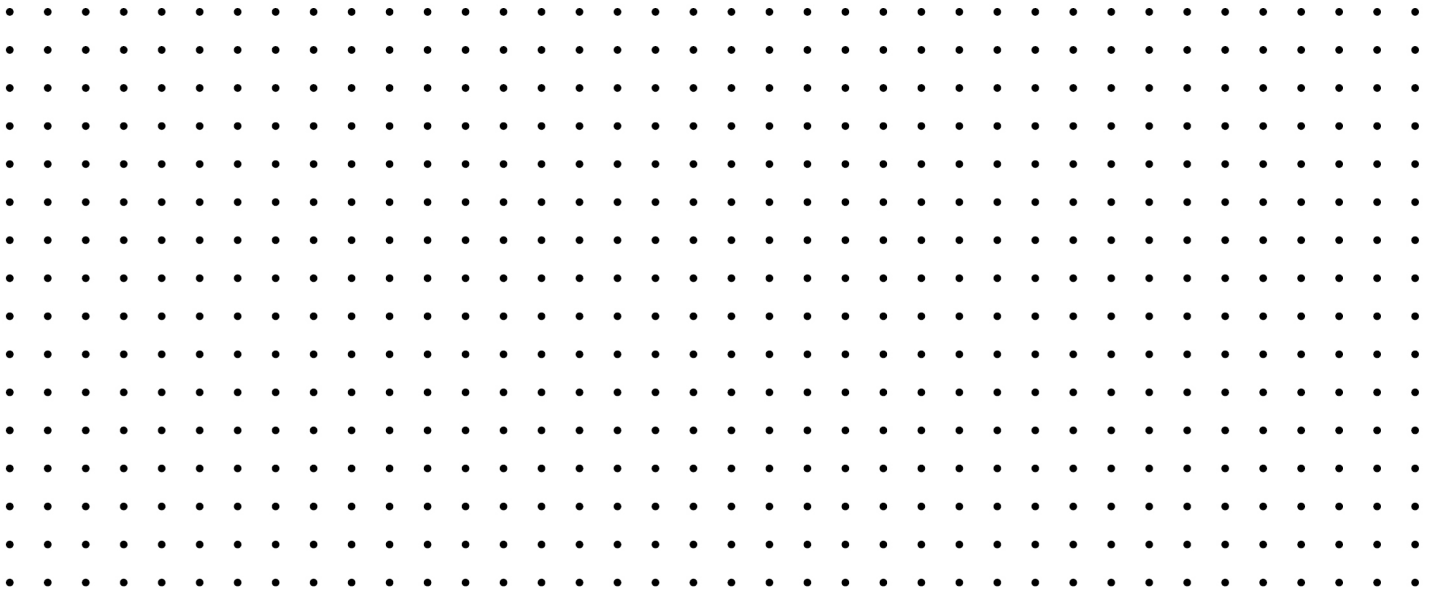
## Ontwerp bestemmingsplan IJsselstein Noordoost Gemeente IJsselstein januari 2013

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke  
denkers

**wissing**





Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Maart 2012
02	Voorontwerp	September 2012
03	Ontwerp	Januari 2013
04	Vastgesteld Raad	

ruimtelijke  
denkers



Kruidentuin 5, 2991 RK  
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44  
F +31 (0)180 62 04 61

info@wissing.nl  
www.wissing.nl

# Ontwerp Bestemmingsplan

IJsselstein Noordoost

**Opdrachtgever**

Gemeente IJsselstein

**Documentnaam**

868\_IJsselstein Noordoost\_20130125\_TL\_RhK\_Bestemmingsplan\_ON01

**Datum**

28-1-2013



# Toelichting



# Inhoudsopgave

<b>hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Aanpak	1
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.5	Leeswijzer	2
<b>hoofdstuk 2</b>	<b>Beleid</b>	<b>3</b>
2.1	Inleiding	3
2.2	Nationaal beleid	3
2.3	Provinciaal beleid	4
2.4	Regionaal beleid	5
2.5	Gemeentelijk beleid	6
2.6	Conclusies beleid	12
<b>hoofdstuk 3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>13</b>
3.1	Historische ontwikkeling	13
3.2	Ruimtelijke Structuur	13
3.3	Functionele Structuur	15
3.4	Ontwikkelingen	17
<b>hoofdstuk 4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>21</b>
4.1	Inleiding	21
4.2	Verkeer en vervoer	21
4.3	Flora en Fauna	23
4.4	Waterparagraaf	24
4.5	Bodem	28
4.6	Luchtkwaliteit	29
4.7	Geluid	30
4.8	Externe veiligheid	32
4.9	Cultuurhistorie	34
4.10	Archeologie	35
4.11	Bedrijven en milieuzonering	37
<b>hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>39</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid	39
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
<b>hoofdstuk 6</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>41</b>
6.1	Plansystematiek	41
6.2	Bestemmingsregeling	41
<b>hoofdstuk 7</b>	<b>Overzicht Bijlagen</b>	<b>45</b>



Figuur 1.1 Ligging plangebied bestemmingsplan IJsselstein Noordoost. Bron: Cyclomedia (bewerkt)



Figuur 1.2 Plangrens bestemmingsplan IJsselstein Noordoost. Bron: Cyclomedia (bewerkt)



# hoofdstuk 1 **Inleiding**

## 1.1 **Aanleiding en doelstelling**

Dit document vormt de toelichting op het bestemmingsplan IJsselstein Noordoost. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en gaat vergezeld van deze toelichting. Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard, maar enkele concrete en voldoende uitgekristalliseerde ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast zijn er twee wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen. In dit hoofdstuk worden de aanleiding en leeswijzer van dit bestemmingsplan uiteen gezet. Daarnaast wordt specifiek ingegaan op de ligging van het plangebied evenals de begrenzingen van het plangebied. Ook wordt aangegeven wat de voorheen vigerende bestemmingsplannen zijn.

De gemeente IJsselstein is momenteel bezig met het actualiseren van haar vigerende bestemmingsplannen. Actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen vindt niet zozeer plaats vanwege nieuwe ruimtelijke opvattingen of ontwikkelingen, maar omdat de Wro voorschrijft dat een bestemmingsplan per tien jaar moet worden herzien. In dat kader is besloten om de vigerende bestemmingsplannen voor het woongebied in het noordoosten van IJsselstein te herzien. Naast dit bestemmingsplan worden op dit moment ook de bestemmingsplannen geactualiseerd van 'Landelijk gebied noord en zuid' en 'Binnenstad en omgeving'.

Met de herziening wordt ook een uniformiteit in de planregels aangebracht. Met dit bestemmingsplan wordt het aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente verminderd, waardoor de toegankelijkheid van de bestemmingsplannen wordt vergroot. Daarnaast is de leesbaarheid en toegankelijkheid van bestemmingsplannen vergroot door de komst van de landelijk geldende richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) en de digitalisering verplichting die is voortgekomen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet heeft voor wat betreft bestemmingsplannen geen ingrijpende inhoudelijke wijzigingen opgeleverd, maar brengt wel nieuwe begrippen mee voor bestaande instrumenten.

## 1.2 **Ligging plangebied**

Dit bestemmingsplan behelst het woongebied in het noordoosten van IJsselstein. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied binnen de gemeente aangegeven. In figuur 1.2 is voorts de exacte begrenzing opgenomen. Grofweg worden de grenzen van het plangebied als volgt gevormd:

- ▶ Noordoostkant: Het landelijk gebied en de Nedereindse Plas;
- ▶ Oostkant: Gedeelte van de Rijksweg A2 en de Weg der Verenigde Naties;
- ▶ Zuid en zuidwestkant: De Hollandsche IJssel;
- ▶ Noordwestkant: Het landelijk gebied.

## 1.3 **Aanpak**

Het bestemmingsplan 'IJsselstein Noordoost' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en de bijbehorende toelichting. Hiervan vormen de regels en de verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie van de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt en worden daarnaast de relevante beleidsstukken en milieuaspecten beschreven.

Met dit plan wordt de bestaande situatie hernieuwd vastgelegd in een bestemmingsplan. Hiervoor worden de bestemmingsplannen, zoals vernoemd in paragraaf 1.4, herzien en worden andere vrijstellingen, ontheffingen, omgevingsvergunningen, e.d., meegenomen in dit plan. Naast de vergunde situaties worden er twee ontwikkelingen aan de infrastructuur in het ontwerp bestemmingsplan meegenomen. Dit heeft betrekking op de herinrichting en verbreding van de Utrechtseweg en een fietsverbinding ten noorden van de Ruimtevaartbaan. Daarnaast spelen er twee andere ontwikkelingen,

namelijk aan het Omroepplein en aan de Cape Kennedy. In het kader van een herstructureringsopgave binnen IJsselstein worden twee bestaande woongebouwen geamoveerd en komen hier nieuwe gestapelde woningbouw voor terug. Deze ontwikkelingen zijn als directe bestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan. Een ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan. Bij de omgevingsaspecten is per thema beschreven of er belemmeringen zijn. Naast deze ontwikkelingen zijn er nog twee wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen, een voor de uitbreiding van het winkelcentrum Clinckhoeff en een voor de aanleg van een sporthal.

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wro. Stap 1 van de procedure is doorlopen, het plan gaat nu de ontwerp fase in.

- 1 Kort weergegeven betreft het - ervan uitgaande dat niet alle betrokkenen zich direct in de plannen kunnen vinden - de volgende stappen;
  - ▶ ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan conform de inspraak verordening. In deze fase vindt plaats;
  - ▶ het overleg over het voorontwerp bestemmingsplan met diverse betrokken instanties, waaronder de, Waterschappen en de Provincie;
  - ▶ het overleg met belanghebbenden en belangstellenden: inspraak (gemeentelijke inspraakverordening); verwerken resultaten vooroverleg en inspraak.
- 2 ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met de bekendmaking van onder meer de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad;
- 3 Eventueel gelegenheid voor toelichting op de ingediende zienswijzen, voor diegenen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht;
- 4 vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
- 5 beroepsprocedure;
- 6 onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

## 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan 'IJsselstein Noordoost' voorziet in een nieuwe bestemmingsregeling voor het noordoosten van IJsselstein. Dit bestemmingsplan vervangt de onderstaande bestemmingsplannen.

	Bestemmingsplan	Vastgesteld Gemeente	Goedgekeurd Provincie
1	IJsselveld oost	december 1985	september 1986
2	IJsselveld west	December 1985	september 1986
3	IJsselstein noord-oost	maart 1981	augustus 1982
4	IJsselstein noord-oost part. Herz. Moskee	september 1995	april 1992
5	IJsselstein noordwest	maart 1981	augustus 1982
6	noord west gedeelte Utrechtseweg – Julianastraat	augustus 1978	September 1979
7	Overwaard	april 1995	juni 1995
8	Rijpckerwaard	10 april 1981	?

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de relevante beleidsstukken behandeld op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 worden vervolgens de historische ontwikkeling, ruimtelijke structuur en de functionele structuur een beschrijving van het plangebied gegeven. Daarna wordt in hoofdstuk 4 de verschillende sectorale aspecten van het bestemmingsplan bekeken. Hierbij moet gedacht worden aan onderzoeken zoals luchtkwaliteit, externe veiligheid, akoestische onderzoeken en dergelijke. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Hoofdstuk 6 gaat tot slot in juridische vertaling van de regels van het bestemmingsplan.

# hoofdstuk 2 **Beleid**

## 2.1 **Inleiding**

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit bestemmingsplan inzicht gegeven op de invloed van het van toepassing zijnde beleid ten opzichte van de bestaande ruimtelijke situatie, en ten opzichte van de directe en indirecte ruimtelijke ontwikkelingen die dit plan biedt. In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening moet worden gehouden. Er wordt inzicht gegeven in de beleidsstukken op verschillende niveaus. Allereerst wordt het relevante nationale beleid benoemd. Vervolgens wordt het provinciale en regionale beleid beschreven en tot slot de relevante gemeentelijke beleidsstukken. Beleidstukken die betrekking hebben tot de sectorale aspecten zoals geluidshinder, archeologie en verkeer en vervoer zijn opgenomen in de desbetreffende paragraaf in hoofdstuk 4. Dit heeft als voordeel dat al de informatie over één onderwerp verzameld is op een locatie.

## 2.2 **Nationaal beleid**

### 2.2.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

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

Deze hoofddoelen zijn uitgewerkt in 13 nationale belangen. Door de kleine omvang van het plangebied heeft het onderhavige bestemmingsplan geen direct raakvlak met een van de 13 nationale belangen. De Nationale belangen werken door de in de provinciale structuurvisies, waarin het beleid verder is uitgewerkt.

#### *Conclusie*

Bij ontwikkelingen is het van belang rekening te houden met de gevolgen op de waterhuishouding, het milieu en cultureel erfgoed. Het bestemmingsplan is grotendeels een consoliderend bestemmingsplan, waarin recent beleid wordt vertaald en slechts ondergeschikte ontwikkelingen worden opgenomen. De ontwikkelingen en het bestemmingsplan zijn niet in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte. Aan de ambities en richtlijnen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn opgenomen wordt in het onderhavige bestemmingsplan voldaan.

### 2.2.2 **Barro**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, is op 1 oktober 2012 volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van

uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijksvaarwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Met het inwerkingtreden van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan is een (gedeeltelijk) ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, waardoor rekening gehouden dient te worden met de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

### **Conclusie**

In het beleidskader van de ruimtelijke onderbouwingen van Cape Kennedy en het Omroepplein is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De ladder vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen. Het bestemmingsplan heeft geen overige directe raakvlakken met het Barro.

## **2.3 Provinciaal beleid**

### **2.3.1 (ontwerp) Provinciale ruimtelijke structuurvisie(PRS) en Ruimtelijke Verordening(PRS)**

Momenteel is het vigerende provinciale beleid nog het streekplan Utrecht 2005 – 2015. Dit duurt echter niet lang meer want het Ontwerp PRV en PRS heeft vanaf 3 april 2012 ligt 6 weken ter inzage gelegen. De planning is om eind 2012 de PRS en de PRV vast te stellen. Om hier vast op in te spelen zijn de PRS en de PRV zo volledig mogelijk verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan en is het oude streekplan buiten beschouwing gelaten.

In de verordening is vastgelegd dat er in principe geen verstedelijking buiten de rode contouren (geen nieuwe vestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies) mag plaatsvinden. Alleen onder bepaalde voorwaarden kunnen bebouwingscontouren (rode contour) worden aangepast. De bebouwingscontouren voor IJsselstein liggen om de bestaande kern heen, er zijn geen uitbreidingslocaties mogelijk.

Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid binnen de hoofdlijnen van de Provinciale structuurvisie worden 2 prioritaire keuzes gemaakt: inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Vanuit deze hoofdlijnen zijn de drie volgende pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling opgesteld:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit;

De tweede doelstelling, vitale dorpen en steden, is van belang voor het plangebied. Uitgangspunt is dat 80 % van de nieuwbouw ontwikkelingen binnen de rode contouren wordt ontwikkeld. Door de ontwikkeling van wonen en werken vooral in het bestaande stedelijke gebied te laten plaatsvinden, worden vitale dorpen en steden behouden. Inzetten op deze ontwikkeling is nodig vanwege:

- ▶ het belang van vitale steden voor het functioneren van de economie;
- ▶ de bijdrage aan een beter draagvlak voor openbaar vervoer en daarmee aan de bereikbaarheid;
- ▶ de bijdrage aan een beter draagvlak voor tal van voorzieningen (w.o. het culturele aanbod) die het wonen in de regio aantrekkelijk maken;
- ▶ het voorkomen van extra ruimteclaims op het landelijk gebied;
- ▶ de vraag naar binnenstedelijk wonen.

IJsselstein valt in de regio Utrecht. Binnen deze regio spelen belangrijke kwesties zoals de vraag waar nog woningen gebouwd kunnen worden, de bodemdaling in het Groene Hart en waar energiewinning mogelijk is door middel van windenergie. Voor de gemeente IJsselstein wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 500 woningen in diverse projecten binnen de rode contouren. Voorbeelden van projecten die op dit moment spelen zijn de Clinkenhoef, IJsselveld Oost en het Kloosterplantsoen. Binnen de gemeente IJsselstein is vooralsnog geen ruimte voor uitbreidingslocaties buiten de rode contour. Middels dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het Kloosterplantsoen mogelijk gemaakt.

## Conclusie

De ontwikkeling die middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt staat in de Structuurvisie aangegeven als herstructureringslocatie. Ook met de andere doelstellingen en kaarten uit het provinciale beleid is het bestemmingsplan niet in strijd.

## 2.4 Regionaal beleid

### 2.4.1 Regionaal structuurplan

Het algemeen bestuur van het Bestuur Regio Utrecht heeft op 21 december 2005 het Regionaal Structuurplan 2005-2015 (RSP) vastgesteld. In dit plan staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich gedurende de planduur van 10 jaar moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid. Het RSP gaat in op kansen en bedreigingen die alleen op regionaal niveau zijn op te pakken of te bestrijden. Daarnaast is het een belangrijk instrument voor overleg met rijk en provincie over de in te zetten middelen. Het structuurplan dient tevens als toetsingskader voor gemeentelijke structuur- en bestemmingsplannen.

Een aantal ontwikkelingen vraagt om een integrale aanpak op regionale schaal, zoals de versterking van natuur- en recreatiegebieden, de grote vraag naar woningen, de ontwikkeling van de netwerkeconomie, de ontwikkelingen op de kantorenmarkt, de onzekere positie van de landbouw en de herwaardering van het cultureel erfgoed. De ambities en opgaven worden in het structuurplan gekoppeld aan de ruimtelijke structuur van de regio. Het gaat daarbij om het groenblauwe, het stedelijke en het infrastructuurele ordeningsprincipe. Op basis daarvan zijn de programma's per sector nader uitgewerkt. Daarbinnen zijn prioriteiten (zowel projecten als programma's) gesteld. Via het principe "Beheerste dynamiek" moet sturing gegeven worden aan de verstedelijkingsdruk (in kwantitatieve en kwalitatieve zin) om te komen tot een evenwichtige ontwikkeling. De regio legt de nadruk op binnenstedelijke locaties, die via herstructurering of transformatie tot stand moeten komen. Echter, ook bij een zware inzet op herstructurering en verdichting zijn nieuwe uitbreidingslocaties noodzakelijk, om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. Daarnaast bieden uitbreidingslocaties goede mogelijkheden om aan te sluiten bij de gewenste woonmilieus.

Om bij te kunnen dragen aan de profilering van de Randstad als geheel, zal de regio zorg moeten dragen voor het accommoderen van bovenstedelijke functies en werkgelegenheid door te zorgen voor voldoende en passende bedrijfsruimte en aantrekkelijke woonmilieus. De regio Utrecht gaat de groei van de bevolking in de regio zelf opvangen. Hierbij wil de regio een integrale aanpak, waarmee gezamenlijk de woningbouw met recreatieve en maatschappelijke voorzieningen en infrastructuur gelijkmatig opgaat. Andere aandachtspunten zijn:

- ▶ de bouw van 52.500 woningen, waarvan 30.600 tot 2010, waarbij de nadruk op herstructurering en transformatie ligt;
- ▶ het streven naar een voorraad sociale huurwoningen van 30%;
- ▶ een subsidieregeling voor het stimuleren van de bouw van nieuwe (sociale) woningen en zorgen voor een evenwichtige spreiding daarvan;
- ▶ een subsidieregeling voor woningbouw op functie veranderingslocaties.

## Conclusie

In dit bestemmingsplan zijn twee herstructureringslocaties opgenomen, waarmee het plan kan bijdragen aan het halen van bovengenoemde doelstellingen.

## 2.5 Gemeentelijk beleid

### 2.5.1 Structuurvisie IJsselstein 'kwaliteit met karakter'

De structuurvisie, die vastgesteld is in april 2003, zet in op versterking van kwaliteit en karakter van de stad, na een periode van sterke groei. Hierin worden de lijnen uitgezet voor de ruimtelijke ontwikkeling tot circa 2020. De volgende doelstellingen staan centraal in de structuurvisie:

- ▶ versterking van de eigen identiteit van IJsselstein binnen de stadsregio als middelgrote dynamische stad met historisch karakter aan de Hollandsche IJssel als poort naar het Groene Hart;
- ▶ werken aan een duurzaam leefbare stad, met aandacht voor kwaliteit en een gedifferentieerd aanbod van woningen, arbeidsplaatsen en voorzieningen, met respect voor landschap en natuur en een duidelijke plaats voor water;
- ▶ benutten van de potenties van de Hollandse IJssel voor wonen, recreatie en natuur.

Voor het bestaande stedelijke gebied is het uitgangspunt kwaliteitsverbetering, herstructurering, een zekere intensivering van het ruimtegebruik en meer differentiatie in woonmilieus. Hierbij wordt onder andere genoemd een kwaliteitsverbetering en herstructurering van oudere woongebieden. Daarnaast is een belangrijke ruimtelijk-maatschappelijke opgave het intensiveren van de omgeving van sneltramhaltes. Eveneens wordt ingezet op de versterking van de stedelijke entree en de relatie tussen het stedelijk gebied en het buitengebied.

De woongebieden die in de planperiode van de structuurvisie bij voorrang in aanmerking komen voor kwaliteitsverbetering, herstructurering en stedelijke vernieuwingsmaatregelen zijn de wijken IJsselveld Oost, Oranjekwartier, Europakwartier, Nieuwpoort en het Kasteelkwartier. De wijken Oranjekwartier en Europakwartier maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Er wordt middels dit plan echter geen maatregelen getroffen om de genoemde doelstellingen te bewerkstelligen.

Bij het winkelcentrum de Clinckhoeff wordt gedacht aan herstructurering en vernieuwing van de omgeving, waarbij een combinatie wordt gezocht met meervoudig ruimtegebruik. Er wordt gedacht aan het opwaarderen, dan wel herstructureren van het winkelcentrum, het oplossen van de parkeerproblematiek en het versterken van de woonfunctie. Eveneens wordt in dit bestemmingsplan geen actie ondernomen tot het ontwikkelen van deze locatie.

#### Conclusie

Het plangebied heeft bepaalde raakvlakken met de structuurvisie van IJsselstein. De locaties Omroepplein en Cape Kennedy zijn beide herstructureringslocaties die als directe ontwikkelingen in het plangebied zijn opgenomen. Verder maakt dit bestemmingsplan naast twee kleine infrastructurele ingrepen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er wordt daardoor met dit plan niet bijgedragen aan het halen van de genoemde doelstellingen. Indien Daarnaast is ter voorbereiding op de herstructurering en vernieuwing van winkelcentrum Clinckhoeff een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Gelet op het voorgaande staat de structuurvisie dit bestemmingsplan niet in de weg en wordt daar waar mogelijk invulling gegeven aan de structuurvisie.

### 2.5.2 Toekomstvisie IJsselstein Dichtbij

Op 21 januari 2010 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie 'IJsselstein dichtbij' voor IJsselstein vastgesteld. Na jaren van planmatige en fysieke groei, heeft IJsselstein een omvang en regionale verzorgingsfunctie bereikt die een voldoende basis is om op voort te borduren en kwalitatief verder uit te leggen. Vanaf nu ontwikkelt de stad zich op natuurlijke wijze, passend bij de schaal van IJsselstein. IJsselstein heeft een schaal waardoor de kenmerkende historie van de stad en het groene buitengebied altijd dichtbij zijn. Deze kwaliteiten geven IJsselstein haar uitstraling en aantrekkelijke woonklimaat. Voor 2025 wil de gemeente dit verder versterken. Richtpunt hierbij is het versterken van de ruimtelijke structuur waarbij de historie en het groen meer tot uitdrukking komen als beeldbepalend voor de stad. In het bijzonder staat de binnenstad dan in de schijnwerpers, als huiskamer waar IJsselsteiners elkaar treffen. De gemeente besteedt veel aandacht aan de Hollandsche IJssel als kwaliteit in de stad en als verbinding tussen de stad en het groene buitengebied. De gemeente wil de nabijheid van de ruimtelijke kwaliteiten in de stad meer benutten, door inhoud te geven aan de volgende ambities:

- ▶ versterken van de historische binnenstad;
- ▶ groen en water meer verweven met de stad;
- ▶ continu werken aan vitale woonwijken;
- ▶ bevorderen zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plangebied bestaat met name uit woonwijken, welke over de jaren heen kunnen verouderen. Het is daarom van belang om bestaande woonwijken keer op keer bij de tijd te houden. Soms vraagt dit een vrij forse aanpak. In 2010 / 2011 is voor IJsselveld-Oost uitgebreide planvorming gemaakt. Momenteel is de gemeente bezig met het realiseren van deze planvorming. Aanleiding hiervoor was een combinatie van ruimtelijke en sociale vraagstukken. Een aanpak zoals die wordt gehanteerd voor IJsselveld-Oost is uniek voor IJsselstein. Meestal is door een continue aandacht voor de wijken een minder vergaande aanpak al toereikend.

### **Conclusie**

Met het opnemen van de herstructureringslocaties Cape Kennedy en het Omroepplein wordt de eerste stap gezet naar het verbeteren van de woonwijk, wat een van de ambities is van de toekomstvisie. Op de tweede stap, vernieuwing van het winkelcentrum Clinckhoeff, wordt met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid vast een voorschot genomen. Verdere invulling aan de toekomstvisie kan met dit bestemmingsplan niet worden gegeven.

### **2.5.3 Woonvisie IJsselstein**

Samen met de provincie en de IJsselsteinse Woningbouwvereniging (IJWBV) heeft de gemeente IJsselstein een woonvisie ontwikkeld. Daarbij is tevens van gedachten gewisseld met bewoners en organisaties. De Woonvisie 'Een parel tussen stad en waard' is op 24 april 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. Uit de Woonvisie komen enkele ambities naar voren over hoe de woningmarkt zich zou moeten ontwikkelen. Zo streeft de gemeente tot 2020 naar een toevoeging van 800 woningen. Dit aantal is richtinggevend. Daarnaast is het voornemen om 30% van de nieuwbouw te realiseren in de sociale koop- en huursector. Daarnaast heeft vervangende nieuwbouw heeft hierbij de voorkeur van de gemeente. De vervangende nieuwbouw moeten als levensloopbestendige woningen worden gebouwd. Het moderniseren van de bestaande sociale huurwoningvoorraad is gewenst, ten behoeve van moderne woonkwaliteiten en passende energieprestaties.

Om de kansen voor de groeiende groep binnen IJsselstein, namelijk senioren, te verbeteren voor het vinden van een passende woning, zouden ten minste 1.050 nul-tredenwoningen aan het areaal moeten worden toegevoegd. Dit kan worden bereikt door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad en het realiseren van nieuwe woningen, circa 250 woningen in de koopsector en circa 800 woningen in de huursector. Het streefaantal van aanpassingen in de huurvoorraad bedraagt 500 woningen.

### **Conclusie**

Het plangebied kenmerkt zich als een woonwijk met een diversiteit aan woonmilieus. Voor een gedeelte van de wijken binnen het plangebied wordt herstructurering in de toekomst beoogd. Deze ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan zijn beoogd komen overeen met de doelen die zijn opgesteld in de woonvisie. Derhalve is het bestemmingsplan niet in strijd met de woonvisie.

### **2.5.4 Structuurvisie IJsselveld-Oost**

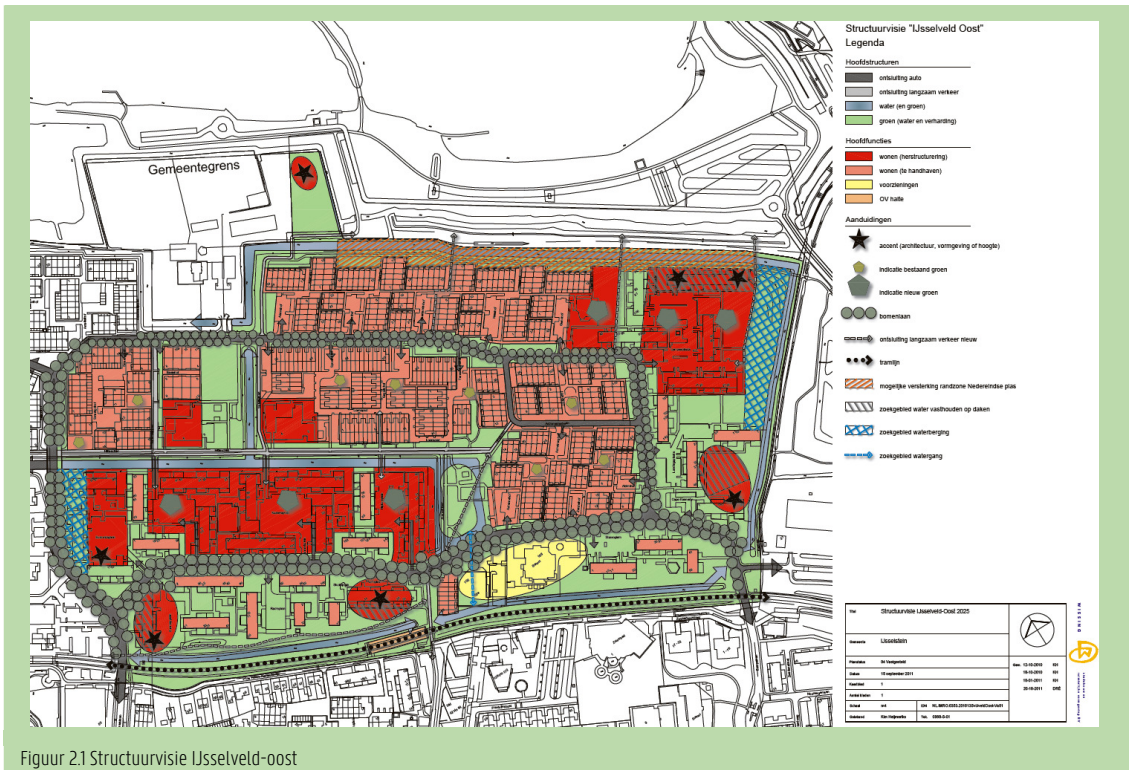
In september 2011 is de Structuurvisie IJsselveld-Oost vastgesteld. Deze structuurvisie is een lange termijn vertaling van de ontwikkelingsvisie IJsselveld-Oost. De drie belangrijkste opgave van de structuurvisie zijn:

- ▶ vastleggen van de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten vanuit de Ontwikkelingsvisie;
- ▶ een structuurvisie met een flexibel karakter, waarin de kaders voor de gebiedsontwikkeling voor een lange termijn worden vastgelegd;
- ▶ het opstellen van de uitvoeringsparagraaf.

IJsselveld-Oost krijgt door vervanging van een deel van de woningvoorraad kansen voor een structurele verbetering van de wijk. Een uitgebreide analyse van de wijk heeft geleid tot de conclusie dat een deel van de woningen een eentonige en matige uitstraling hebben en dat ingrepen noodzakelijk zijn. De wijkopbouw en de woningvoorraad is te eenzijdig. Een groot aantal woningen voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Een deel van die woningen zal gerenoveerd worden en een deel wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Bij de herstructurering zijn drie speerpunten belangrijk:

- 1** een evenwichtiger bevolkingsopbouw en een zelfdragende wijk door meer gevarieerde woningtypologieën toe te voegen;
- 2** de openbare ruimte als uitnodigend en inspirerend publiek/privaat gebied;
- 3** de herkenbaarheid van de wijkentrees versterken.

In de structuurvisie wordt ook aandacht besteed aan andere relevante thema's zoals milieuaspecten, water en bouwhoogten. Deze thema's worden zo goed mogelijk ingepast in de ontwikkeling en vormen geen belemmering. De bij de structuurvisie horende plankaart staat weergegeven in figuur 2.1.



## Conclusie

Dit plan betreft het hernieuwd vastleggen van de ruimtelijke situatie in een nieuw bestemmingsplan. Dit wordt gedaan vanwege de verplichting om voor 1 juli 2013 de bestemmingsplannen niet ouder te laten zijn dan 10 jaar. Wel wordt reeds uitvoering gegeven aan dit beleid door te starten met herstructurering op enkele locaties (Omroepplein en Cape Kennedy), voor deze locaties is de toekomstige situatie opgenomen. Een beschrijving van de ontwikkeling en beschrijving van de milieu- en omgevingsaspecten is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan. Daarnaast is de langzaamverkeersverbinding in het noorden van het plangebied opgenomen in het bestemmingsplan.

De overige opgaven zoals deze zijn weergegeven in de structuurvisie IJsselveld-oost zijn niet aan de orde in dit bestemmingsplan.

## 2.5.5 Economische Beleidsplan 2010 'IJsselstein in Balans'

Het economische beleidsplan van januari 2010 is een uitwerking van het economische beleid dat het college van de gemeente voor ogen heeft. Er wordt gefocust op de drie elementen van het ondernemingsklimaat waar de gemeente invloed op kan uitoefenen: gemeentezaken, ruimte & Infrastructuur en veiligheid.

Onder gemeentezaken wordt verstaan de contacten met ondernemers, dienstverlening aan ondernemers en lokale regelgeving. Hieruit blijkt dat de collectieve contacten met ondernemers gestructureerd zijn, maar dat de gemeentelijke dienstverlening aan ondernemers verbeterd moet worden. De gemeente werkt daarom aan een "ondernemersdesk".

De ruimte voor uitbreiding in IJsselstein is voor alle sectoren beperkt. Het winkelaanbod kan op enkele plaatsen nog uitbreiden en er komen waarschijnlijk nog een aantal kleine bedrijventerreinen in ontwikkeling. Daarom moet de focus de komende jaren liggen op het behoud van de bestaande bedrijvigheid. De externe bereikbaarheid van IJsselstein is goed te noemen met de ligging langs de A2 en vlakbij de A12 en A27, hiervan moet gebruik worden gemaakt.

Op het gebied van veiligheid zijn de afgelopen jaren belangrijke stappen gezet. In de totale bedrijfscriminaliteit is een dalende lijn waar te nemen. Het aantal bedrijfsinbraken neemt af, het aantal winkeldiefstallen neemt echter toe.



Daarnaast is er een vestigingsbeleid opgenomen in het beleidsplan. Belangrijke uitgangspunten hiervan zijn; Als groeisectoren zijn gedefinieerd handel & reparatie, zakelijke dienstverlening en zorg & welzijn. Verder richten we de aandacht op het midden- en kleinbedrijf en bedrijven die een hoge werkgelegenheid met zich meebrengen. Drie andere belangrijke aspecten die onderscheiden worden, zijn zorgvuldig ruimtegebruik, maatschappelijke betrokkenheid en verbetering van de verzorgingsstructuur. Bij de uitgifte van nieuwe terreinen dient een concreet uitgifteprotocol opgesteld te worden. Ook moet er meer aandacht komen voor de behoeften en wensen van het IJsselsteinse bedrijfsleven.

### **Conclusie**

De huidige situatie wordt in het onderhavige bestemmingsplan conserverend bestemd, er zijn enkele ontwikkelingen opgenomen maar daar heeft het economische beleidsplan geen invloed op. Het economische beleidsplan heeft derhalve geen directe raakvlakken met het bestemmingsplan.

## **2.5.6 Nota detailhandel**

De beleidsdoelstelling van de nota detailhandel is het in stand houden en het versterken van de winkelstructuur, waarbij van belang is dat IJsselstein in haar ontwikkeling haar verzorgingsfunctie niet voorbij streeft. Een aantal aandachtspunten voortvloeiend uit de algemene doelstelling zijn:

- ▶ Het positioneren van de binnenstad als boodschappencentrum voor met name het centrum en IJsselstein Zuid en als recreatief winkelcentrum voor de hele gemeente;
- ▶ Het positioneren van de ondersteunende centra als boodschappencentra. Voor winkelgebieden die goed functioneren en uitbreidingsmogelijkheden kennen, dienen uitbreidingen/verbeteringen mogelijk te worden gemaakt om de consument in de toekomst van een voorzieningenniveau te voorzien. Voor winkelgebieden die onvoldoende functioneren, moet een beleid worden gevoerd tot verbetering/wijziging van de aanbodstructuur, of moet worden besloten tot sanering of relocatie;
- ▶ Het duidelijker en aantrekkelijker positioneren van de perifere detailhandel. Perifere detailhandel wordt derhalve geconcentreerd en wordt in de toekomst nog enkel toegestaan op Paardenveld en Lagedijk-Noord. Uitbreiding van het aanbod is distributieplanologisch niet aan de orde, maar afhankelijk van branche en onderscheidend van karakterbestaan er mogelijkheden.

Betreffende de detailhandel in IJsselveld oost wordt gemeld dat hetzelfde beleid wordt aangehouden als voorheen. De detailhandel in de binnenstad en de ondersteunende centra heeft zijn omzet door een dergelijk beleid op peil weten te houden. In IJsselveld oost wordt derhalve geen extra detailhandel toegestaan.

Winkelcentrum De Clinckhoeff verkeert in redelijke staat van onderhoud maar wil het winkelcentrum op de lange termijn rendabel blijven functioneren, dient de kwaliteit van het aanbod gewaarborgd te blijven, zijn (private) investeringen noodzakelijk, zijn uitbreidingen (in het dagelijkse segment) mogelijk en is afstemming van de openingstijden wenselijk. Op deze ontwikkeling is alvast een voorschot genomen door ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

### **Conclusie**

De Nota heeft geen wijzigingen in het plangebied voor ogen, behalve op de lange termijn voor het Winkelcentrum De Clinckhoeff. Ter voorbereiding op deze ontwikkeling is ter plaatse van het winkelcentrum een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat in de toekomst vernieuwing en herstructurering van het winkelcentrum plaats kan vinden. Voor het overige heeft de nota geen raakvlakken met het bestemmingsplan.

## **2.5.7 Nota bedrijvigheid in woonwijken**

Steeds vaker willen mensen hun beroep of bedrijf vanuit eigen huis uitoefenen. Enerzijds kan dergelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van mobiliteit worden toegejuicht. Anderzijds dient te worden gewaakt voor ontwikkelingen welke een bedreiging vormen voor het behoud van de woonfunctie en/of het karakter van de woonomgeving. Of er in een bepaald gebied mogelijk is om een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen is geregeld in het bestemmingsplan. In de regels van de nu geldende bestemmingsplannen is het vestigen van een beroep of bedrijf aan huis vaak niet afdoende geregeld. Deze nota dient als grondslag voor alle nieuwe bestemmingsplannen voor de woonkern IJsselstein met betrekking tot beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen.

In principe kunnen alle 'vrije beroepen' en 'bedrijfsmatige activiteiten' vestigen in wijken met primair een woonfunctie. Indien er aan een aantal toetsingscriteria wordt voldaan. Voor beroeps- of bedrijfsmatig gebruik van een woning dat naar aard en/of omvang van zodanig ondergeschikte betekenis is dat het niet leidt tot afwijkend gebruik van de woonbestemming, is geen gemeentelijke toestemming vereist. Mocht de activiteit niet passend zijn dan dient er een omgevingsvergunning ter afwijking worden aangevraagd. Onderstaande criteria worden daarvoor gehanteerd en daarnaast is een aandachtspunt dat er geen verstoring mag plaatsvinden in de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur.

- ▶ de woonfunctie van de woningen en aan- en bijgebouwen dient in overwegende mate te worden gehandhaafd;
- ▶ de gebruiker van de woning, moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep of bedrijf uitgeoefend;
- ▶ de bebouwde oppervlak van een woning en aan- en bijgebouwen, die voor het aan huis gebonden beroep op bedrijf worden benut, mag maximaal 30 % van het woonoppervlak bedragen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- ▶ het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren c.q. afbreuk doen aan het karakter van de woonwijk of buurt;
- ▶ alleen aan huis verbonden activiteiten die vallen onder categorie A van Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging zijn toegestaan, of daar vergelijkbaar mee is;
- ▶ geen medewerking wordt verleend aan detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop i.v.m. bedrijfsactiviteit;
- ▶ geen medewerking wordt verleend aan horeca-, prostitutie- of seksinrichtingen;
- ▶ het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en de parkeersituatie ter plaatse;
- ▶ de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passing in de woonomgeving;
- ▶ het college van burgemeester en wethouders kan aan de ontheffing nadere regels verbinden.

In de nota wordt daarnaast verder uitleg gegeven over kinderopvang aan huis en gevelreclame aan huis. Daarnaast is er in de bijlage van de nota een voorstel gedaan voor in het bestemmingsplan op te nemen een eenduidige regeling voor de aan huis verbonden activiteiten.

### Conclusie

De regeling voor de aan huisverbonden activiteiten is verwerkt in het bestemmingsplan zodat het vestigen van een beroep of bedrijf aan huis in de toekomst afdoende geregeld is.

## 2.5.8 Nota bouwhoogten IJsselstein

In de Structuurvisie IJsselstein is de keuze gemaakt om nieuwe ontwikkelingen met name binnen de bestaande stad te concentreren. Naast een belangrijke opgave in de binnenstad komen in toenemende mate ook bestaande locaties voor herontwikkeling in aanmerking. In vrijwel alle gevallen zijn hiervoor nieuwe stedenbouwkundige kaders nodig. De gewenste, dan wel toe te stane bouwhoogten zijn daarbij een belangrijk onderwerp van discussie. De nota bouwhoogten beoogt een globaal kader te geven voor de bouwhoogten in de bebouwde kom van IJsselstein. De aandacht ligt hierbij op "hoog"bouw, waaronder verstaan wordt meer dan vijf bouwlagen. De denklijnen, constatering en conclusies uit de nota zijn als volgt:

- ▶ IJsselstein is een relatief kleine, bij uitstek "Hollandse" stad, gelegen op de overgang van het sterk verstedelijkte stadsgewest Utrecht en de nog gave, uitgestrekte Lopikerwaard;
- ▶ IJsselstein ontleent zijn identiteit aan zijn historische binnenstad en hierboven genoemde kleinschaligheid, overzichtelijkheid en prettige woonomgeving;
- ▶ Hoogbouw past in IJsselstein wel degelijk, maar op een beperkt aantal punten; punten die het historisch stadssilhouet niet aantasten en die zijn gelegen bij de hoofdinfrastructuur;
- ▶ zo wordt hoogbouw ingezet als versterking van de structuur ("leesbaarheid van de stad"), als middel om variatie in het stadsbeeld te brengen; hoogbouw is in de IJsselsteinse situatie primair geen middel om grotere capaciteit te bereiken;
- ▶ de randen van de stad worden bij hoogbouw gedifferentieerd benaderd; in principe aan de zijde van de Lopikerwaard ongewenst (horizon, blik op historisch stadssilhouet); aan de zijde van de A2 selectief mogelijk;
- ▶ de hoogte van hoogbouw is tot ca. 7 à 8 bouwlagen (boomhoogte, blik vanuit omgeving op historisch stadssilhouet); incidenteel is een hoger accent mogelijk tot ca. 11 à 12 lagen, met name tussen de A2 en de Hollandse IJssel;
- ▶ in alle gevallen is de directe omgeving een belangrijke factor bij bepalen van de feitelijk te realiseren bouwhoogte (uitzicht, impact, bezonning- maar ook parkeren);
- ▶ uiteraard worden aan de verschijningsvorm van hoogbouw extra hoge eisen gesteld.

In de nota staat een aantal uitwerkingsgebieden aangemerkt, die in figuur 2.2 zijn weergegeven. Uitwerkingsgebied II (IJsselzone), III (A2-zone) en IV (Sportparken) vallen gedeeltelijk binnen het plangebied.



Figuur 2.2 Uitwerkingsgebieden hoogbouw (bron: Nota bouwhoogten gemeente IJsselstein)

Mocht er sprake zijn van initiatieven die passen in de gedachten van deze nota, dan kan de nota eventueel worden uitgebreid en worden aangevuld. In ieder geval moet het uitgangspunt blijven dat hoogbouw geen simpele "capaciteits"discussie wordt, maar versterking van de structuur op een logische plek tot uitgangspunt heeft.

### Ontwikkelingslocaties

De uitwerkingsgebieden II, III en IV vallen gedeeltelijk in het plangebied van dit bestemmingsplan. De twee ontwikkelingslocaties binnen dit bestemmingsplan, Cape Kennedy en het Omroepplein, voorzien in de ontwikkeling van hoogbouwoningen. De locatie Cape Kennedy ligt in de A2 zone, het Omroepplein ligt niet binnen een van de zones. Omdat op enkele plekken buiten de aangeduide zones ook incidenteel ook hoogbouw mogelijk is, bijvoorbeeld op een entreelocatie zoals het Omroepplein, is ook de ontwikkeling van het Omroepplein in overeenstemming met de nota bouwhoogten.

### Conclusie

De ontwikkellocaties Cape Kennedy en Omroepplein passen binnen het gemeentelijke hoogbouw beleid. Andere strijdigheden met het bestemmingsplan heeft de nota bouwhoogten ook niet. Mochten er in de toekomst andere hoogbouwontwikkelingen zich binnen de zones voordoen, dan wordt hier een separaat plan voor opgesteld.

### 2.5.9 Groenstructuurplan 2020 'Groen met karakter'

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

De beleidsuitgangspunten van GSP is onder meer het behouden en versterken van structuurbepalende beplantingen. Daarbij wordt gestreefd naar een hoge belevingswaarde van het groen, waarbij de relatie tussen stad en land op het gebied van natuur en recreatie moet worden versterkt.

## **Conclusie**

Op de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan is de hoofdgroenstructuur bestemd als Groen. Daarbij is gekozen om snippergroen, wat geen onderdeel uitmaakt van de hoofdstructuur, te laten vallen binnen de bestemming Verkeer. Dit betekent niet dat deze locaties zondermeer worden verhard. Binnen deze bestemming zijn ook groenvoorzieningen toegestaan. Verder hebben de beleidsuitgangspunten uit het groenstructuurplan geen directe uitwerking op de conserverende insteek van het onderhavige bestemmingsplan. Bij toekomstige ontwikkelingen in het plangebied zal de gewenste groenstructuur zo veel mogelijk worden vastgelegd en gerespecteerd.

## **2.6 Conclusies beleid**

Het rijksbeleid heeft op de ladder voorn duurzame verstedelijking geen specifieke raakvlakken met het bestemmingsplan. De ladder is van toepassing op de woningbouwontwikkelingen in het plangebied. Voor wat betreft het provinciale beleid is de Provincie Utrecht op dit moment bezig met het opstellen van een nieuwe structuurvisie. Het ontwerp heeft de ter inzage termijn er opzitten en wordt momenteel klaar gemaakt voor de vaststelling, wat ook de reden is om het nieuwe Provinciale beleid op te nemen, en niet het nu nog vigerende streekplan. De verwachting is dat de nieuwe structuurvisie en verordening zal worden vastgesteld, voordat dit bestemmingsplan definitief is afgerond. Mocht dit inderdaad het geval zijn, dan worden de betreffende paragrafen aangepast. Dit bestemmingsplan betreft een binnenstedelijk gebied, waarbinnen enkele ruimtelijke (herstructurerings)ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Herstructurering is een van de speerpunten van het Provinciale beleid. Verder heeft het bestemmingsplan geen directe raakvlakken met het provinciaal beleid.

De diverse beleidsstukken op regionaal en gemeentelijk niveau geven een richting aan voor het woongebied noordoost dat er ruimte is voor een kwalitatieve verbetering van het woningenbestand. Met het opnemen van de ontwikkelingen Cape Kennedy en Omroepplein wordt een eerste stap gezet naar herstructurering van de wijk IJsselveld. Ook andere toekomstige ontwikkelingen blijft een belangrijk aandachtspunt. Door herstructurering kan het aantal woningen toenemen en de kwaliteit hiervan verbeteren. Niet alles zal onder herstructurering vallen, met bepaalde gebeurd niets en met andere gebieden wordt gewerkt aan een upgrade van de woningen. De voorziene ruimtelijke ontwikkelingen geven invulling aan het gemeentelijke beleid. Lettende op het voorgaande kan worden gesteld dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het regionale en gemeentelijke beleid.

## hoofdstuk 3 **Planbeschrijving**

### 3.1 **Historische ontwikkeling**

Het ruimtelijk kader van IJsselstein is historisch gezien gevormd door de met de slotgracht samenvallende Benschopper Wetering en de IJsseldijk. Samen met de Achtersloot vormden deze begrenzingen (de beëindiging van de eerste strokenverkaveling) de aanzet van een rechthoekige plattegrond. IJsselstein is een zogeheten 'bastide', een middeleeuwse 'new town' met een regelmatige plattegrond. Het raster dankt IJsselstein aan het feit dat het om een gestichte stad ligt die binnen een betrekkelijke korte periode op planmatige wijze gebouwd werd. Kenmerkend voor IJsselstein is dat de structuur ontleend is aan de oudere agrarische verkaveling, waardoor hoofdstraten haaks op de rivier zijn gesitueerd en de stad zich van de rivier afkeert. Vanwege de ligging achter de dijk is de stad vooral naar binnen gericht en het is dan ook opvallend, dat een echt plein ontbreekt.

Na 1850 werd het ruimtelijk isolement van IJsselstein opgeheven door de sloop van stadsmuren waardoor voorwaarden werden geschapen voor een verdere groei van de kern. Deze groei kwam als eerst in de vorm van fabrieken en industrie en sinds 1948 in de vorm van woningen. In dat jaar werd aangevangen met grootschalige woningbouw buiten de historische binnenstad: Nieuwpoort, Kasteelkwartier, Oranjekwartier en Europakwartier. In eerste instantie werd in eigen woningbehoefte voorzien maar de vraag naar woningen in de regio bleef stijgen waardoor steeds meer woningen moesten worden gebouwd in IJsselstein.

IJsselstein Noordoost is grotendeels in de jaren '60-'70 gebouwd. Het gebied bestaat uit een bedrijventerrein en meerdere woonbuurten die van elkaar gescheiden worden door het tracé van de sneltram, oude linten en groenstroken.

### 3.2 **Ruimtelijke Structuur**

#### 3.2.1 **Algemeen**

IJsselstein Noordoost is onder te verdelen in 6 buurten, te weten de woonbuurten Europakwartier, Oranjekwartier, IJsselveld-oost, IJsselveld-west en Hazenveld / Overwaard / Waterrijck, sportpark IJsseloevers en het bedrijventerrein IJsseloevers. Deze buurten hebben allen een eigen structuur. Het tracé van de sneltram en de Utrechtseweg / Zomerdijk zijn in Noordoost belangrijke structurerende elementen. De verbindingen met de bruggen over de Hollandse IJssel, de Beneluxweg, de Poortdijk, Oranje Nassaulaan en Kerspellaan vormen de structuurlijnen haaks op het sneltramtracé en de Utrechtseweg / Zomerdijk.

#### **Europakwartier**

Het Europakwartier ligt tussen het sneltramtracé en de Utrechtseweg / Zomerdijk. Aan de westzijde wordt de begrenzing gevormd door de Poortdijk. Het hart van het Europakwartier wordt gevormd door stempels met rijwoningen en drive-in woningen, gegroepeerd rond grasveldjes met bomen. Een aantal woningen liggen met de achtertuin naar zo'n grasveldje toe. Hierdoor worden noordtuinen in de wijk vermeden.

Aan de randen van de buurt staat afwijkende bebouwing. Aan de Nederlandlaan, Italiëlaan, Noorwegenlaan en Zwedenstraat staan in een groene setting blokken met portieketagewoningen van 4 lagen hoog. Aan de Frankrijklaan zijn de portieketagewoningen 5 lagen hoog. Tevens staan aan de rand van het Europakwartier individuele / vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen (Noorwegenlaan, Duitslandstraat). Tevens komen er aan de rand van de wijk niet-woonfuncties voor zoals bedrijven en voorzieningen (Duitslandstraat en Poortdijk), een school, een kerk, een moskee en een zwembad.

#### **Oranjekwartier**

Het Oranjekwartier is een woongebied uit de jaren 60-70 dat ligt aan de historische linten Poortdijk, Imminkplein, Utrechtseweg en Prins Hendikplantsoen. Dwars door het Oranjekwartier loopt de Koningin Julianalaan. Ten noorden van de Koningin Julianalaan staan rijwoningen gegroepeerd rond een bestrate hoven. Ook langs de Koningin Julianalaan staan rijwoningen. Ten zuiden van de koningin Julianalaan staan twee-onder-één-kapwoningen aan brede straten. De woningen in het Oranjekwartier

kenmerken zich door herhaling, die door individuele verbouwingen als aanbouwen, dakkapellen en kleur en materiaalgebruik minder duidelijk in het straatbeeld aanwezig is.

### **IJsselveld-oost**

IJsselveld-oost is een woongebied dat ligt tussen het sneltramtracé en de gemeentegrens. De structuur van IJsselveld-oost wordt bepaald door een rondlopende buurtontsluitingsweg, De Baan / Ruimtevaartbaan / Televisiebaan, waar vandaan de verschillende clusters met bebouwing door middel van veelal doodlopende straten ontsloten worden. Aan de noordzijde en in het midden van de buurt staan voornamelijk rijwoningen in herhaalde patronen (stempels). De woningen binnen zo'n stempel zijn gegroepeerd rond hoven waar de auto geparkeerd wordt. De woningen worden ontsloten door woonpaden.

In het midden van de wijk liggen de Tereschkovahof, Loenapad, Spoetnikhof en Gagarinhof. Dit zijn meanderende straten waarbij de rijwoningen afwisselend met de voor- zij- of achterkant naar toe liggen. Samen met de uitbouwen en carports aan de voorzijde van de woningen geeft dit een afwisselend beeld.

Het gebied rondom de Televisiebaan wordt gekenmerkt door een repeterende ruimtelijke structuur bestaande uit blokken met gestapelde woningen (portiekflats) van 4 lagen hoog. De blokken liggen in het groen, gegroepeerd rond erven waar auto's geparkeerd worden.

Verspreid over de wijk liggen enkele voorzieningen, zoals een dokterspost, een school en een winkelcentrum.

### **IJsselveld-west**

IJsselveld-west is gebouwd als vervolg op IJsselveld-oost. De wijk ligt tussen de Hollandsche IJssel en de gemeentegrens. In deze wijk ligt ook het sportpark IJsseloever. Binnen de wijk ligt een stukje lintbebouwing, langs de Noord-IJsseldijk ligt ten zuiden van de Zomerdijk. De ruimtelijke structuur van IJsselveld-west is vergelijkbaar met die van IJsselveld-oost. De hoofdstructuur wordt bepaald door een rondlopende ontsluitingsweg, de Edelstenenbaan, waar vandaan verschillende clusters met bebouwing, in de vorm van rijwoningen, worden ontsloten door middel van veelal doodlopende straten. In het noordoostelijk deel zijn de woningen gegroepeerd rond een parkeerhof. De woningen staan met hun achterkanten naar het parkeerhof toe en worden via woonpaden ontsloten.

In het zuidwestelijk deel staan de woningen langs meanderende straten. De woningen zijn veelal aan de voorzijde voorzien van een uitbouw en/of carport, hetgeen zorgt voor een afwisselend straatbeeld.

De woningen aan de Pluto, Phobos, Kwarthof en Hernhutterslaan onderscheiden zich van de rest van de wijk. Aan de hofjes liggen geschakelde woningen van 2 bouwlagen met een plat dak. De gevels van de woningen aan de Pluto, Phobos, Kwarthof zijn wit gestuukt.

### **Hazenveld / Overwaard / Waterrijk**

Hazenveld / Overwaard / Waterrijk is smal gebied dat ten oosten van de Poortdijk tussen de Hollandsche IJssel en Utrechtseweg ligt. Deze woningbuurt is ontstaan doordat in fasen oude bedrijfsgebouwen langs de Hollandsche IJssel zijn vervangen door woningbouw. De buurt bestaat uit drie deelgebieden met seriematige woningbouw, met deels vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en gestapelde appartementen. Bij de kruising Utrechtseweg Beneluxweg ligt aan de weg een benzinstation met een autobedrijf. De drie deelgebieden hebben ieder een eigen structuur die niet in elkaar doorloopt.

Hazenveld heeft een komvormige wegenstructuur, waarbij de waterkant niet autovrij is. Langs het water staan gestapelde woningen, in het gebied erachter rijwoning gegroepeerd rond een parkeerhof en aan de zijde van de Utrechtseweg staan geschakelde en twee-onder-één-kapwoningen.

In Overwaard staan voornamelijk twee-onder-één-kapwoningen en geschakelde woningen in een blokvormige structuur.

De structuur van Waterrijk wordt bepaald door het lange gebogen blok met rijwoningen. Aan de binnenzijde van dit blok grenzen de woningen aan het water. Aan de waterkant van de Hollandsche IJssel staan vrijstaande drive-in woningen die met hun achtertuin grenzen aan het water.

### **Sportpark IJsseloevers**

In het noordwesten van het plangebied is het sportpark de IJsseloevers gelegen. Op het sportpark zitten meerdere verenigingen gevestigd, waaronder een hockeyclub en een korfbalclub. In totaal bestaat het sportpark uit 5 sportvelden en enkele bijbehorende voorzieningen. Het sportpark wordt door de Zomerdijk ontsloten.

### **Bedrijventerrein IJsseloevers**

Het gebied IJsseloevers ligt ten westen van de Poortdijk tussen de Hollandsche IJssel en de Utrechtseweg / Zomerdijk. Het gebied is van oudsher een industriezone. Oorspronkelijk waren hier vooral houtverwerkende bedrijven gevestigd. Later hebben

hier ook andere industrieën zich gevestigd. Het huidige bedrijventerrein wordt gekenmerkt door een menging van verschillende (bedrijfs)activiteiten (opslag, productie, overslag, kantoor ect) Langs de Zomerdijk staan ook nog enkele woningen. De Zomerdijk / Utechtseweg dient als ontsluiting voor het gebied.

### 3.2.2 Groen en Water

Hoewel Noordoost geen grote groene structuren heeft, heeft het een groen karakter. In de woonbuurten is veel groen aanwezig in de vorm van groenplekken tussen de bebouwing en groenstroken langs de straten. Daarnaast ondersteunt het privégroen het groene karakter van Noordoost. In de buurten is het groen gebruikt als structurerend element. Het groen is gebruikt als aankleding van wegen, routes en waterlopen en op sommige plekken gekoppeld aan speelvoorzieningen. Verder worden groenstroken en groengebieden gebruikt om een scheiding te benadrukken tussen de verschillende buurten.

In IJsselstein Noordoost zijn de Hollandsche IJssel en de singel die in IJsselveld-west en IJsselveld-oost langs de Hitteschild en Robijnpad loopt de belangrijke waterstructuren. Bebouwing langs deze waterstructuren is veelal georiënteerd op het water en bewoners hebben uitzicht over dit water.

Grenzend aan het plangebied, ten noorden van IJsselstein Noordoost, ligt het recreatiegebied Nedereindse Plas. In dit gebied kan worden gewandeld en gefietst. Er is een wiel- en skeelerbaan en een skihelling (openlucht borstelbaan). Momenteel wordt de plas gesaneerd. Er wordt een zandstrand ingericht en na de sanering zal de plas opengesteld worden voor waterrecreatie.

### 3.2.3 Infrastructuur

Het wegennet van Noordoost is zo aangelegd dat de auto is de woongebieden min of meer te gast is. De woonbuurten worden door een rondlopende weg ontsloten. Vanaf deze weg worden in het grootste deel van de wijk de auto's naar parkeerhoven geleid. De hoofdontsluitingsweg van Noordoost is de Utrechtseweg, die aansluiting heeft op de N204 en daarmee de A2. De woningen worden vervolgens door woonpaden ontsloten. Soms is het mogelijk om de auto voor de deur of op eigen erf te parkeren. Naast de auto is het ook mogelijk om binnen de wijk de sneltram of bus te pakken. De sneltram rijdt tussen IJsselstein stadscentrum en Utrecht. Er zijn busverbindingen richting Utrecht en Rotterdam.

De wegen binnen Noordoost hebben over het algemeen een beperkte breedte, zijn voorzien van trottoirs en bieden ruimte voor parkeren. De rondlopende ontsluitingswegen zijn veelal voorzien van een fietsuggestie strook.

## 3.3 Functionele Structuur

In IJsselstein Noordoost overheerst de woonfunctie. Daarnaast zijn basisvoorzieningen zoals scholen, medische voorzieningen en supermarkten, in het plangebied aanwezig. Voor andere voorzieningen zijn de inwoners van Noordoost aangewezen op de binnenstad van IJsselstein. In het gedeelte IJsseloevers overheerst de bedrijvenfunctie.

Hierna worden de verschillende voorkomende functies binnen het plangebied toegelicht.

### 3.3.1 Wonen

De woonfunctie is de meest voorkomende functie in het plangebied en is gevarieerd te noemen. Zo zijn er zowel diverse grondgebonden woningen als appartementengebouwen in het gebied noordoost gesitueerd. De typologie van de grondgebonden woningen varieert van vrijstaande woningen tot twee-onder-een-kappers en aaneengebouwde woningen.

De verschillende gebieden van IJsselstein Noordoost hebben elk hun eigen bouwstijl en eigen woningtypen. Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard en legt dan ook de bestaande situatie, zoals bekend bij het opstellen van dit bestemmingsplan, vast.

Om de verschillende bouwstijlen en woningtypen zoveel mogelijk in stand te houden zijn de bestaande goot- en bouwhoogtes opgenomen en strakke bouwvlakken om de woningen gelegd. Daar waar de vigerende rechten grotere maximale hoogtes toestaan, zijn deze opgenomen. Uitbreiding van de hoofdmassa van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van de lintbebouwing. Wel is er een regeling opgenomen voor de realisatie van aan- en uitbouwen aan de achterzijde van de woning en aan- en uitbouwen op het zijerf.

De voor- en zijtuinen (in hoeksituaties) van woningen vallen binnen de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming mogen geen (bij)gebouwen worden gerealiseerd, tenzij er een specifieke aanduiding voor is opgenomen. Binnen de woonbestemming

zijn aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten in categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, conform de Nota bedrijvigheid in woonwijken, toegestaan.

### 3.3.2 Detailhandel

Detailhandel is in IJsselstein Noordoost geconcentreerd in het centraal gelegen winkelcentrum De Clinkhoeff. Op deze locatie is een supermarkt en een aantal kleinere winkels aanwezig. Daarnaast bevindt zich aan de Televisiebaan een supermarkt met een aantal kleinere winkels. IJsselveld Noordoost is ontwikkeld als woongebied, waardoor er in de wijk alleen basisvoorzieningen aanwezig zijn. Voor de overige voorzieningen kunnen de bewoners gebruik maken van de winkels in de oude binnenstad.

Voor de bebouwing aan de Clinkhoeff en aan de Televisiebaan is de bestemming 'Detailhandel' opgenomen. Binnen deze bestemming is detailhandel, horeca en dienstverlening toegestaan. Uitwisseling van deze functies is mogelijk, zodat ingespeeld kan worden op mogelijke toekomstige ontwikkelingen in deze gebieden.

### 3.3.3 Kantoren en dienstverlening

Dienstverlenende voorzieningen zijn in IJsselstein Noordoost zijn voor zover voorkomend geconcentreerd bij het winkelcentrum De Clinkhoeff. Daarnaast zijn bij diverse woningen dienstverlenende bedrijven aan huis gevestigd. Dit is ook algemeen toegestaan. Er is sprake van dienstverlening wanneer klanten rechtstreeks te woord worden gestaan en geholpen. Bij kantoren wordt het publiek niet, of slechts in ondergeschikte mate, te woord gestaan. Op het bedrijventerrein IJsseloovers komen diverse kantoren voor, maar veelal maken deze onderdeel uit van het naastgelegen bedrijf. Uitzondering hierop wordt gevormd door de IJsselsteinse woningbouwvereniging aan de Zomerdijk. Deze is bestemd als Kantoor. Aan de Utrechtseweg bevindt zich daarnaast nog een notarissenkantoor. Het gebouw heeft vanwege de uitstraling de bestemming Wonen gekregen, met de aanduiding kantoor. Hiermee is het gebruik als kantoor gewoon mogelijk, maar mocht functieverandering ooit wenselijk zijn, dan kan hier weer gewoond worden.

### 3.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied komen verschillende maatschappelijke functies voor. Dit varieert van scholen, tot gezondheidscentra en jeugdhonken. Dit soort maatschappelijke functies zijn van belang voor het goed functioneren van de woonwijken. Enige vorm van uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke functies is daar wel wenselijk bij. Hiervan zijn geluidsgevoelige functies, zoals zorgwoningen, uitgesloten. Deze zijn niet zondermeer overal toegestaan, doordat rekening gehouden moet worden met de Wet geluidhinder.

De maatschappelijke voorzieningen liggen verspreid door het woongebied, waarbij de meeste te vinden zijn in de directe nabijheid van de tramhaltes. Hierdoor is de toegankelijkheid voor iedereen relatief hoog.

### 3.3.5 Bedrijven

Op enkele plaatsen binnen het plangebied bevinden zich bedrijven. Deze liggen voornamelijk aan de rand. Aan de oostkant, bij de Randdijk, is een autosloperij aanwezig. Aan de Utrechtseweg bevindt zich een autobedrijf, waarnaast eveneens een verkooppunt is gelegen voor motorbrandstoffen. Lpg is op deze locatie uitgesloten. Voorts bevindt zich verderop aan de Utrechtseweg een grootschaliger bedrijf. Hier worden meubels geassembleerd. In het zuidenwesten van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein IJsseloovers. De milieucategorieën van de verschillende bedrijven staan weergegeven op de plankaart en een beschrijving is gegeven in de paragraaf 4.11 bedrijven en milieuzonering.

### 3.3.6 Sport, horeca, cultuur en ontspanning

In het noordwesten van het plangebied ligt het sportpark IJsseloever. In het winkelcentrum De Clinkhoeff en bij de supermarkt aan de Televisiebaan is horeca (snackbar, chinees restaurant) aanwezig.

### 3.3.7 Groen en water

In paragraaf 3.3.2 is aandacht besteed aan de groen- en waterstructuur van IJsselstein Noordoost. Binnen de groene gebieden komen op diverse locaties speelvoorzieningen voor. In aansluiting op het Groenstructuurplan van de gemeente hebben de bestaande grotere groengebieden in dit bestemmingsplan de bestemming 'Groen' gekregen. Het groen dat zich in het wegprofiel bevindt is opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Hierdoor is herprofilering van de wegen en herinrichting van de



openbare ruimte mogelijk zonder dat daarvoor een planologische procedure hoeft te worden gevolgd. Speelvoorzieningen zijn zowel binnen de bestemming 'Groen' als binnen de bestemming 'Verkeer' toegestaan.

Watergangen- en partijen zijn opgenomen in de bestemming 'Water'. Binnen alle bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Hierdoor biedt het bestemmingsplan maximale flexibiliteit om het beleid van het waterschap en de gemeente uit te kunnen voeren.

### 3.3.8 Verkeer

In paragraaf 3.2.3 is aandacht besteed aan de ontsluitingstructuur van IJsselstein Noordoost. In het bestemmingsplan is één verkeersbestemming opgenomen. Herinrichting van de openbare ruimte is mogelijk binnen deze bestemming.

## 3.4 Ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels gericht op het beheer van de bestaande situatie. Voor IJsselveld-oost, een gedeelte van het plangebied, is een structuurvisie opgesteld om de toekomstige herstructureringsplannen uit te drukken. Een aantal van deze ontwikkelingen zijn op verschillende manieren in dit bestemmingsplan opgenomen. Hieronder staat per ontwikkeling een korte beschrijving gegeven.

### 3.4.1 Omroepplein

Het Omroepplein is, net als Cape Kennedy (zie 3.4.2), als herstructureringslocatie opgenomen in de structuurvisie IJsselveld-Oost. Daarnaast staat voor beide locaties een stedenbouwkundig accent opgenomen. De locatie Omroepplein maakt onderdeel uit van de zuidrand van IJsselveld en heeft daarnaast een entreefunctie. Het Omroepplein was in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen als wijzigingsgebied. Omdat de planvorming voldoende is uitgekristalliseerd, is besloten om in het ontwerpbestemmingsplan de ontwikkeling als directe bestemming op te nemen.

De huidige bebouwing bestaat uit appartementengebouwen van 4 bouwlagen. Locatie Omroepplein heeft een entreefunctie en zal daarom qua massa steviger moeten worden aangezet. Het toekomstige gebouw bestaat uit een toren en vleugel. De vleugel bestaat uit 3 bouwlagen, de toren bestaat uit 8 bouwlagen. Om dit mogelijk te maken is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan. In deze ruimtelijke onderbouwing is een uitgebreide planbeschrijving opgenomen en wordt milieu- en omgevingtechnisch aangetoond dat de ontwikkeling mogelijk is. De sectorale onderzoeken ten behoeve van de ontwikkeling zijn als bijlage 3 bij het bestemmingsplan gevoegd.

In het bestemmingsplan is de locatie bestemd als Wonen, met een maximale hoogte van 11 meter voor de vleugel, en een maximale hoogte van 26 meter voor de toren.

### 3.4.2 Cape Kennedy

Cape Kennedy is de andere woningbouwontwikkeling in het plangebied, en vloeit ook voort uit de structuurvisie IJsselveld – Oost. Voor Cape Kennedy geldt eenzelfde situatie als voor het Omroepplein. Momenteel bestaat de bebouwing uit een appartementencomplex van 4 lagen, maar omdat Cape Kennedy een entreefunctie heeft, is bebouwing met meer massa gewenst. Ook Cape Kennedy was in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen als wijzigingsgebied. Omdat de planvorming voldoende is uitgekristalliseerd, is besloten om in het ontwerpbestemmingsplan de ontwikkeling als directe bestemming op te nemen.

Het toekomstige gebouw bestaat uit een toren en vleugel. De vleugel bestaat uit 5 bouwlagen, de toren bestaat uit 13 bouwlagen. Om dit mogelijk te maken is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan. In deze ruimtelijke onderbouwing is een uitgebreide planbeschrijving opgenomen en wordt milieu- en omgevingtechnisch aangetoond dat de ontwikkeling mogelijk is. De sectorale onderzoeken ten behoeve van de ontwikkeling zijn als bijlage 3 bij het bestemmingsplan gevoegd.

In het bestemmingsplan is de locatie bestemd als Wonen, met een maximale hoogte van 17 meter voor de vleugel, en een maximale hoogte van 41 meter voor de toren.

### 3.4.3 Winkelcentrum Clinckhoeff (wro-zone – wijzigingsgebied 1)

Het winkelcentrum heeft een verzorgende functie voor de wijken IJsselveld-Oost, IJsselveld-West en Europa- en Oranjekwartier. De nieuwbouw in deze wijken heeft het verzorgingsgebied van het winkelcentrum de laatste jaren flink vergroot, terwijl de kwantiteit en kwaliteit van het aanbod nauwelijks zijn toegenomen. Het winkelcentrum heeft daarbij een wat gedateerde uitstraling. In dat kader is besloten het winkelcentrum te herontwikkelen en uit te breiden. Belangrijke pijlers in de herontwikkeling van het winkelcentrum zijn een verbreding van het winkelaanbod, verruiming van de winkeloppervlaktes en het verbeteren van de infrastructuur. Omdat de ontwikkeling nog niet voldoende is uitgekristalliseerd is kan het plan nog niet direct in het bestemmingsplan worden opgenomen, maar om vast een voorschot op de uitbreiding te nemen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het bestemmingsplan zijn de volgende voorwaarden opgenomen voor de wijzigingsbevoegdheid.

- ▶ binnen het gebied van het wijzigingsplan dienen tenminste 275 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarvan tenminste 127 gebouwde parkeerplaatsen;
- ▶ parkeerplaatsen en een hellingbaan dienen te voldoen aan NEN 2443;
- ▶ binnen het wijzigingsplangebied dient ruimte te zijn voor straatmeubilair, ondergrondse afvalinzameling en opstelruimte voor winkelcontainers;
- ▶ verlies aan wateroppervlakte dient te worden gecompenseerd volgens de normen van de waterbeheerder;
- ▶ per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak van een winkel dienen er tenminste 6 fietsparkeerplaatsen te worden gerealiseerd;
- ▶ de bestaande fietsenstalling dient te worden gehandhaafd;
- ▶ een inrichtingsplan dient deel uit te maken van het wijzigingsplan;
- ▶ middels onderzoek op het gebied van akoestiek, bodem, archeologie en middels een watertoets dient te worden aangetoond dat de wijziging mogelijk is.

### 3.4.4 Ontwikkeling Sportpark (wro-zone – wijzigingsgebied 2)

De gemeente IJsselstein is voornemens het sportpark IJsseloever, gelegen in het zuidwesten van het plangebied te herinrichten. De gemeente wil hiermee de parkeerproblemen op het sportpark oplossen, een extra sportveld en een nieuwe sporthal realiseren. In het bestemmingsplan is het nieuwe sportveld opgenomen binnen de bestemming Sport. Voor de realisatie van de sporthal is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij die wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

- ▶ de maximale bouwhoogte van de sporthal bedraagt 8 m;
- ▶ de minimale bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt 1.500 m<sup>2</sup>;
- ▶ de maximale bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt 3.200 m<sup>2</sup>;
- ▶ middels onderzoek op het gebied van akoestiek, bodem, archeologie en middels een watertoets dient te worden aangetoond dat de wijziging mogelijk is.

Naast de bovenstaande ontwikkelingen wordt er ten zuiden van het sportpark een jongeren ontmoetingsplek (JOP) gerealiseerd. Deze JOP wordt in het bestemmingsplan aangeduid met 'jongeren ontmoetingsplek'.

### 3.4.5 Parkeerplaats sportpark (wro-zone – wijzigingsgebied 3)

Ten oosten van de woningen aan de Noord IJsseldijk en direct ten noorden van de Agnesschool is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een parkeerplaats ten behoeve van het sportpark. In de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat:

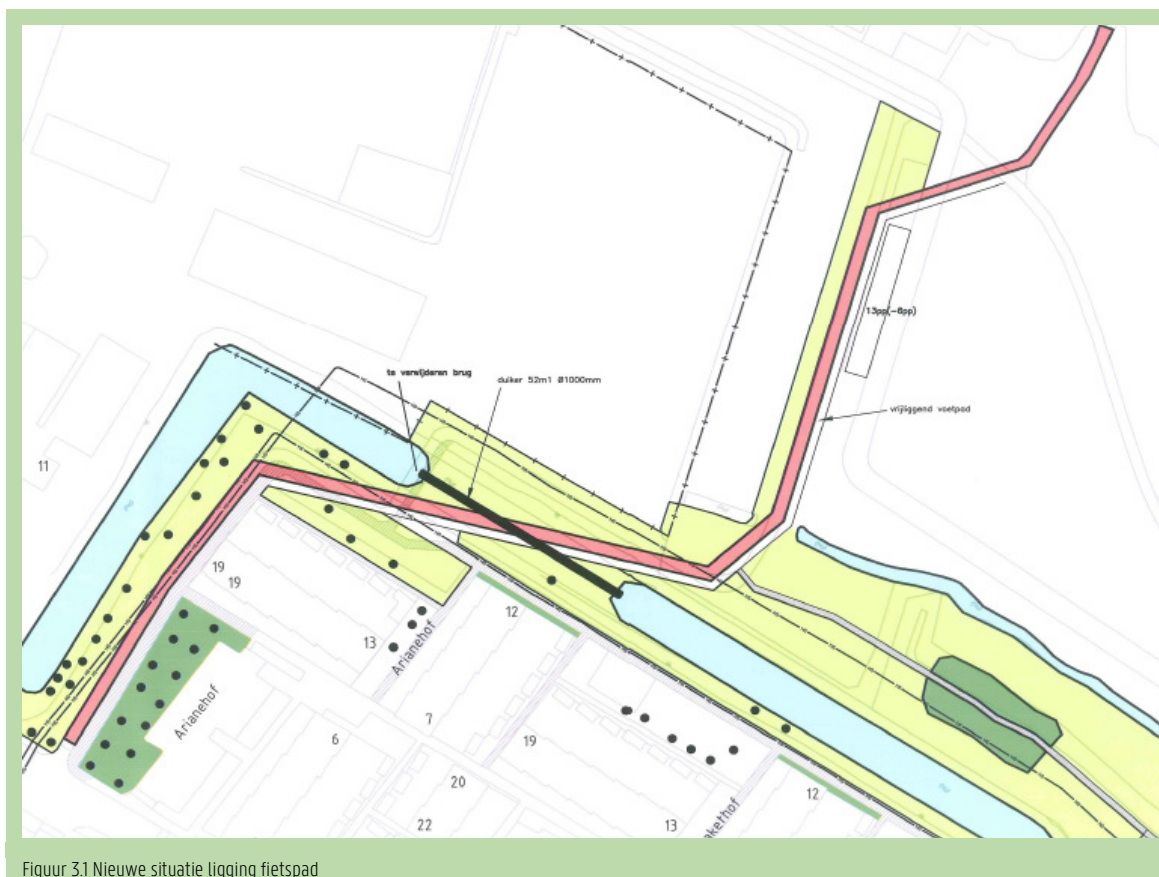
- ▶ er maximaal 80 parkeerplaatsen gerealiseerd mogen worden;
- ▶ dat een verlies aan wateroppervlakte dient te worden gecompenseerd volgens de normen van de waterbeheerder;
- ▶ dat een inrichtingsplan dient deel uit te maken van het wijzigingsplan.

### 3.4.6 Jongerenontmoetingsplek (JOP)

In IJsselstein Noordoost bestaat de behoefte aan het creëren van een JOP. In het onderhavige bestemmingsplan is de JOP opgenomen met een aanduiding (jop) binnen de bestemming Sport. De JOP ligt in het zuidwesten van het sportpark IJsseloevers.

### 3.4.7 Langzaam verkeersverbinding noordzijde plangebied

In de structuurvisie IJsselveld-Oost is ook een nieuwe langzaam verkeersverbinding opgenomen, die in dit bestemmingsplan is opgenomen. Deze route geeft invulling aan de visie op toerisme en promotie waarin aangegeven staat dat de recreatieve verbindingen tussen IJsselstein en de Nedereindseplas versterkt moeten worden. Deze langzaamverkeersverbinding zal lopen van de ruimtevaartbaan, binnen het plangebied gelegen, tot in het recreatiegebied Rijnenburg met de Nedereindseplas. Voor de nieuwe fietsverbinding zal een gedeelte van de IJslandswetering worden gedempt, ter plaatse wordt een duiker aangelegd. Het te dempen water zal elders worden gecompenseerd. In figuur 3.1 is de langzaamverkeersverbinding weergegeven met de grijze lijn met peil aan het uiteinde. In het bestemmingsplan krijgt de verbinding de bestemming Verkeer.



Figuur 3.1 Nieuwe situatie ligging fietspad

### 3.4.8 Utrechtseweg

De Utrechtseweg geldt als de hoofdonthutingsweg van de wijken en buurten in IJsselstein Noordoost. De weg kent derhalve een hoge intensiteit. In dat kader is besloten de Utrechtseweg opnieuw in te richten en een stuk te verbreden. Het nieuw aan te leggen stuk weg zal gerealiseerd worden in de plaats van het groen dat daar nu aanwezig is. De nieuwe weg kan meer intensiteit verwerken en dit zal de doorstroming van het in- en uitgaande verkeer van IJsselstein verbeteren. De kwaliteit van de omgeving zal hier echter niet minder van worden omdat er nog voldoende groen aanwezig is, aangezien de groenstroken langs de Utrechtseweg erg ruim zijn.



# hoofdstuk 4 **Omgevingsaspecten**

## 4.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk zijn wel in de diverse paragrafen de beleidsstukken beschreven en is een gebiedsbeschrijving opgenomen. Dit vormt de onderlegger van het bestemmingsplan en kan als toetsingskader worden gebruikt bij eventueel toekomstige ontwikkelingen.

In het bestemmingsplan zijn twee directe bouwontwikkelingen opgenomen. Per omgevingsaspect is in deze toelichting kort beschreven of er belemmeringen zijn voor de ontwikkelingen, of dat er negatieve effecten op de omgeving zijn. In de ruimtelijke onderbouwingen, die als bijlage bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd, zijn uitgebreide beschrijvingen opgenomen. Bij een aantal aspecten, waar noodzakelijk, is onderzoek gedaan naar het effect van de ontwikkeling. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwingen en het bestemmingsplan gevoegd.

## 4.2 **Verkeer en vervoer**

### 4.2.1 **Inleiding**

Dit bestemmingsplan betreft het woongebied in het noordoosten van IJsselstein. Binnen het plangebied komen diverse vormen van verkeer voor. Zo bevindt zich in het plangebied een tramverbinding naar Nieuwegein en Utrecht. Daarnaast grenst het plangebied aan de A2. Eveneens zijn er diverse gebiedsontsluitingswegen binnen het plangebied gelegen. Onderstaand is het beleidskader uiteengezet dat van toepassing is op het plangebied. Omdat geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt middels dit plan, blijft het slechts een kaderstellende paragraaf.

### 4.2.2 **Beleidskaders**

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.**

De in maart 2012 vastgestelde SVIR is de opvolger van de Nota Mobiliteit van het rijksbeleid op het gebied van verkeer en infrastructuur. In hoofdstuk 2 is met betrekking tot de ruimtelijke ordening al een korte samenvatting van de Structuurvisie gegeven, hier wordt dat voor verkeer en infrastructuur gedaan.

De hoofdlijnen met betrekking tot het mobiliteitsstelsel van Nederland, waarin de reiziger centraal staat, zijn als volgt. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen is daarbij van belang. Robuustheid en samenhang worden bereikt door de modaliteiten (weg, openbaar vervoer, vaarwegen) ieder voor zich vraaggericht te versterken, beter met elkaar te verknopen en de samenhang met ruimtelijke ontwikkelingen te vergroten. Een betere benutting van de capaciteit en het in stand houden van het bestaande mobiliteitssystemen van weg, spoor en vaarwegen is daarbij belangrijk. De fiets en het openbaar vervoer moeten in de toekomst een grote rol gaan spelen om de drukte in de stedelijke regio's op te lossen.

#### **Gemeentelijk Verkeer en VervoerPlan (GVVP)**

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2007, is een beleidsdocument dat op hoofdlijnen de ontwikkelingen en mogelijke oplossingsrichtingen beschrijft op het gebied van verkeer en vervoer voor de periode van 2007 tot 2015/ 2020. De hoofddoelstelling van het GVVP is: Het garanderen van een betrouwbare bereikbaarheid nu en in de toekomst ten behoeve van het sociaal en economisch functioneren van de gemeente IJsselstein. Hierbij worden eisen op het gebied van milieu, veiligheid en leefbaarheid als uitgangspunt genomen.

Afgeleid van de bovenstaande hoofddoelstelling zijn in het GVVP kerndoelstellingen geformuleerd per beleidsterrein en per doelgroep. De doelstellingen staan in het teken van het verbeteren van de leefbaarheid en het verminderen van de milieuoverlast van het verkeer. Beleid is daarbij om bij het interne verkeer vooral de prioriteit te leggen bij de doelgroepen fiets en voetganger. Leefbaarheid zal hierbij in een aantal gevallen gaan boven de bereikbaarheid. Bij het externe verkeer is het

openbaar vervoer – vooral in de richting Utrecht – daarvan een exponent. Tegelijk zal het gemotoriseerd verkeer en vrachtverkeer op deze relaties in zodanige banen worden geleid dat de leefbaarheid niet verder onder druk wordt gezet.

### **Parkeerbeleidsplan**

Het doel van Parkeerbeleidsplan is om strategische keuzes voor de komende jaren (tot 2020) inzichtelijk te maken. Hiermee is het parkeerbeleidsplan een leidraad voor de manier waarop de komen parkeervraagstukken worden behandeld. De hoofddoelstelling is het efficiënt faciliteren van het parkeren voor alle doelgroepen.

Het parkeerbeleid is opgedeeld in de 3 delen: de binnenstad, woongebieden en de bedrijventerreinen. Over de woonwijken wordt het volgende vermeld:

Op dit moment is de parkeerdruk in de wijken nog niet zo hoog dat grootschalige aanleg van parkeervoorzieningen nodig is. Vaak is op aanvaardbare loopafstand voldoende parkeerruimte beschikbaar. Waar de bezettingsgraden hoog zijn zal naar verwachting een beperkte uitbreiding van parkeerruimte op lokaal niveau de problemen verhelpen. Daarnaast dient het parkeren op eigen terrein te worden gestimuleerd.

Op dit moment lijkt en concrete oplossing voor parkeerprobleem bij verkeersaantrekkende locaties niet nodig. Slechts 1 maal per week vind een piekmoment plaats. Rondom scholen is wel een parkeerprobleem, hier moet naar oplossing worden gezocht. Een del van de oplossing ligt hierbij overigens bij het gedrag van de ouders.

### **Fietsbeleidsplan IJsselstein**

Het fietsbeleidsplan (jan 2008) is aan de hand van het GVVP en het fietsbeleid van 2004 opgesteld. De kerndoelstelling van het plan luidt 'Het verbeteren van de fietsvoorzieningen om het fietsgebruik in de gemeente te stimuleren en het verbeteren en in stand houden van een dicht en samenhangend netwerk van directe en veilige routes, tezamen met goede fietsparkeervoorzieningen'. Aan de kerndoelstelling kan alleen worden voldaan indien volle aandacht wordt geschonken aan diverse facetten ten aanzien van het fietsverkeer. Deze facetten zijn in de onderstaande subdoelstellingen uiteengezet.

Het gebruik van de fiets kan worden gestimuleerd door het fietsnetwerk in te richten en in stand te houden waarbij invulling wordt gegeven aan de vijf hoofdeisen te weten samenhang, directheid, aantrekkelijkheid, veiligheid en comfort. Zorg voor een logisch netwerk van fietspaden zonder barrières en ontbrekende verbindingen. De technische kwaliteit van het fietsnetwerk dient optimaal te zijn; waar relevant dient het afgestemd te zijn op andere gebruikers (rollerskates). Zorg dat het lokale netwerk direct aansluit bij het bovenlokale en intergemeentelijke fietspadennetwerk. De bereikbaarheid van het centrum van IJsselstein per fiets dient ideaal te zijn. Op diverse punten dienen fietsparkeermogelijkheden te worden gerealiseerd, zowel voor bezoek aan het centrum als andere voorzieningen, dan wel in combinatie met het openbaar vervoer. Middels deze doelstellingen wil de gemeente IJsselstein zich nog meer profileren als fietsstad.

Middels de beschreven doelstellingen wil de gemeente IJsselstein zich nog meer profileren als fietsstad. Het bestemmingsplan heeft echter geen directe raakvlakken met het fietsbeleidsplan.

#### **4.2.3 Onderzoek**

In de voorgaande paragraaf zijn de verschillende beleidsstukken op het gebied van verkeer en parkeren weergegeven. Een gedeelte van de aangegeven punten is door de gemeente reeds in uitvoering gebracht. In onder andere IJsselstein Noordoost wordt gezocht naar extra parkeermogelijkheden. Binnen de infrastructuur worden twee ontwikkelingen voorzien. Dit is de herinrichting van de Utrechtseweg en de toevoeging van een langzaamverkeersverbinding. Beide ontwikkelingen staan beschreven in hoofdstuk 3. De ontwikkelingen zijn is niet in strijd met het beleid of een van de milieuaspecten.

#### **4.2.4 Conclusie**

Binnen het bestemmingsplan wordt, daar waar mogelijk, rekening gehouden met het beoogde beleid voor verkeer en parkeren. De hoofdinfrastructuur is dit bestemmingsplan ook als zodanig bestemd, met de bestemming Verkeer.

## 4.3 Flora en Fauna

### 4.3.1 Inleiding

In deze paragraaf worden eerst de relevante beleidskaders beschreven. In het onderzoek moet worden aangetoond dat het kader van een goede ruimtelijke ordening de woon- en leef omgeving van Flora en fauna door dit bestemmingsplan niet wordt aangetast.

### 4.3.2 Beleidskaders

#### Vogel- en Habitatrichtlijnen

De vogelrichtlijn beschermt vogelsoorten die zijn genoemd in Bijlage I van de richtlijn. De Habitatrichtlijn omvat naast de bescherming van planten en dieren in gebieden die worden aangeduid als Habitatgebied, ook de bescherming van verschillende planten- en diersoorten op zich. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn samengevoegd in "Natura 2000". Het plangebied valt niet binnen een Natura 2000 gebied; evenmin ligt een Natura 2000 gebied in de directe omgeving van het plangebied.

#### Flora- en faunawet

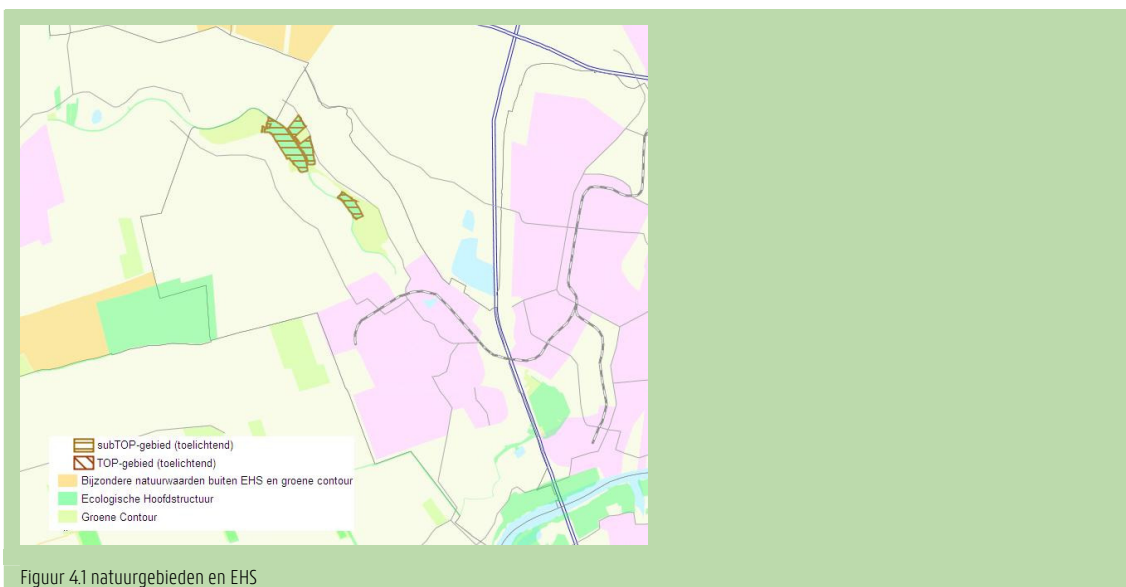
De Flora- en faunawet heeft als doel de populatie van het in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar ook alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten worden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden:

- ▶ door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen;
- ▶ kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermde leefomgeving;
- ▶ een soort kan opgenomen worden op de Rode Lijst. Voor de soorten die op deze lijst staan is de overheid verplicht speciale beschermingsmaatregelen te treffen.

### 4.3.3 Onderzoek

#### Gebiedsbescherming

In of in de omgeving van het plangebied zijn geen natuurgebieden aanwezig, zie figuur 4.1. Derhalve is gebiedsbescherming niet aan de orde.



Figuur 4.1 natuurgebieden en EHS

### **Soortenbescherming**

Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard. Wel worden er twee bouwontwikkelingen opgenomen. Voor beide locaties, Cape Kennedy en Omroepplein, is een quick scan flora en fauna uitgevoerd, waarin onderzoek naar aantasting van flora en fauna waarden is onderzocht. De conclusies van de onderzoeken voor beide locaties zijn hieronder opgenomen. Indien sprake is van nieuwe ontwikkelingen, zoals de bouw van de Sporthal, zal de ruimtelijke verandering met een omgevingsvergunning of in een separaat plan worden vastgelegd waarin onderzoek uitgevoerd zal worden naar flora en fauna.

#### **Onderzoek Cape Kennedy**

De voorgenomen ingreep leidt tot aantasting van het groen en de bosschages rondom Cape Kennedy. Deze bosschages mogen niet zondermeer gekapt worden in verband met de aanwezigheid van de roek, hiervoor wordt ontheffing aangevraagd. Voorts wordt geadviseerd bij het verwijderen van takkenhopen bij voorkeur niet uit te voeren tijdens de winter (december tot maart) en de nestkasten te verwijderen buiten het broedseizoen. Bij het aanvullende onderzoek naar vleermuizen is geen verblijfsfunctie aangetroffen. Wanneer aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### **Onderzoek Omroepplein**

De voorgenomen ingreep leidt tot aantasting van het groen en de bosschages rondom het Omroepplein. Deze bosschages mogen niet zondermeer gekapt worden in verband met de aanwezigheid van de roek, hiervoor wordt ontheffing aangevraagd. Met aanvullend onderzoek is aangetoond dat het Omroepplein een zomerverblijfplaats is voor de beschermde gewone dwergvleermuis. Omdat ontheffing niet strikt noodzakelijk is dient in een ecologisch werkprotocol wordt vastgelegd op welke wijze wordt voorkomen dat er schade aan de gewone dwergvleermuis optreedt en hoe in de nieuwbouw wordt voorzien in nieuwe verblijfsmogelijkheden voor de soort. Voor de aanwezigheid van de vleermuizen zal een werkprotocol worden opgesteld. Voorts wordt geadviseerd om het verwijderen van takkenhopen bij voorkeur niet uit te voeren tijdens de winter (december tot maart) en de nestkasten te verwijderen buiten het broedseizoen.

### **4.3.4 Conclusie**

Op de locaties Cape Kennedy en Omroepplein is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Wanneer bovenstaande maatregelen worden getroffen dan is vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de ontwikkelingen. Mocht in de toekomst een locatie worden (her-)ontwikkeld, bijvoorbeeld middels een wijzigingsplan of (postzegel)bestemmingsplan, dan zal een flora- en faunaonderzoek moeten plaatsvinden om te bezien welke effecten die ontwikkeling heeft op de flora en fauna.

## **4.4 Waterparagraaf**

### **4.4.1 Inleiding**

Voor een bestemmingsplan is de watertoets wettelijk van toepassing. De watertoets is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel 'het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer'. Voorop wordt gesteld dat middels dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke mogelijkheden worden geboden. Toetsing hierop is derhalve niet van toepassing. In onderstaande paragraaf worden de van toepassing zijnde beleidskaders beschreven en is beschreven waar in de toekomst bij ontwikkelingen eventueel rekening mee gehouden moet worden.

### **4.4.2 Beleidskaders**

#### **Nationaal Waterplan**

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het NWP is in 2009 in werking getreden en heeft een beoogde doorlooptijd tot 2015. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid om Nederland veilig en leefbaar te houden en de kansen die het water biedt te benutten. Het doel van het Nationaal Waterplan is "een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. Op basis van de Wro heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie.



## Duurzaam waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw

De kern van het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. Ook is in dit beleidsstuk de stroomgebiedbeheersplannen opgenomen van de Eems, Maas, Rijndelta en de Schelde.

### *Vasthouden, bergen, afvoeren*

De waterbeheerders hebben gezamenlijk gekozen voor een strategie die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het water in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd. De plannen van de waterbeheerders in Nederland hebben ook tot doel te voldoen aan de verplichtingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Deze richtlijn vereist dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater wordt verbeterd. Dit geldt voor de leefomgeving van de mens, maar ook van de planten en dieren. Om dit te bereiken moet in ruimtelijke plannen maatregelen opgenomen worden hoe om te gaan met water.

## Waterplan 2010-2015, provincie Utrecht

Het waterhuishoudingplan geeft het waterbeleid weer van de provincie Utrecht. Op 23 november 2009 is het provinciaal Waterplan 2010-2015, inclusief Deelplan Kaderrichtlijn Water, vastgesteld. In dit waterhuishoudingplan wordt, door middel van een aantal uitgangspunten, het waterbeleid vormgegeven.

Er wordt uitgegaan van een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico. Het risico wordt bepaald door waterstanden op de buitenwateren, bodemdaling, occupatie en geïnvesteerd kapitaal. Hoog water zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van onze provincie en in het Eemland. Bevolkingsomvang en investeringsniveau in onze provincie nemen echter nog steeds toe. Er moet derhalve worden bekeken hoe omgegaan wordt met wateroverlast en waterschaarste. Wanneer er meer neerslag zal komen zullen de afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied zwaarder worden belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater, terwijl juist dan het aanbod onder druk staat. Onze natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren. Een sterkere bijdrage van water aan ons leefklimaat. De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Laat zien dat water de drager is van veel van de Utrechtse landschappen. Maak water zichtbaar!

## Waterschapsbeleid Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

### *"Water voorop!" Waterbeheerplan 2010-2015*

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem.

In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

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

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

- ▶ het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- ▶ er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- ▶ de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- ▶ de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;

- ▶ er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- ▶ de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebiedsspecifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staat het streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes: Vasthouden, bergen, afvoeren; Voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies; Vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting.

#### *Grondwater als ordenend principe.*

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen ons beheergebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies - wonen/werken, landbouw en natuur - is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in ons werkgebied.

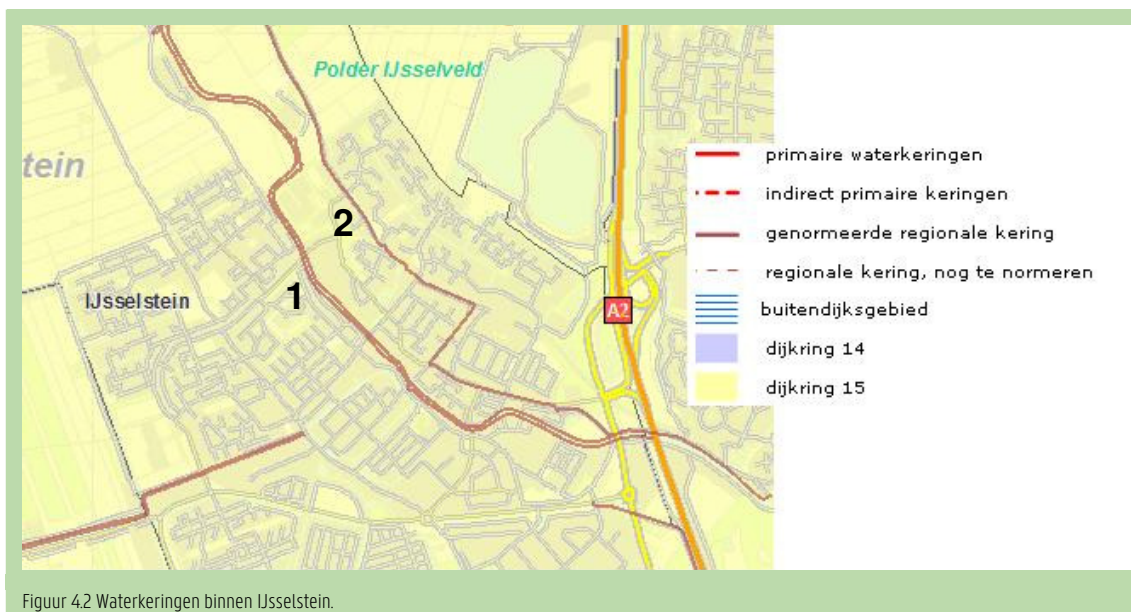
#### *Ruimtelijke ontwikkelingen*

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen versterking van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en 1.000 m<sup>2</sup> in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

#### **Waterplan IJsselstein (februari 2007)**

Voor de wat de waterhuishouding betreft wordt IJsselstein gekenmerkt door de Hollandsche IJssel, die in verbinding staat met de stadsgracht en de Kromme en/of Enge IJssel. In de verschillende wijken van IJsselstein zijn verschillende watergangen, die onder andere zorgen voor aan- en afvoer van water tijdens droogte en hevige neerslag. In IJsselstein zijn verschillende peilgebieden ingesteld om te voorkomen dat gebieden onder water lopen. In de eerste jaren van de looptijd van waterplan zijn de watergangen gebaggerd op de water(bodem)kwaliteit sterk te verbeteren. Daarnaast is het rioolstelsel in IJsselstein vrij modern, jong en bijna volledig.

Het waterplan heeft tot doel een watersysteem dat schoon, veilig en gezond is waarbij voldoende water zonder overlast aanwezig is. Ook de samenwerking en de kennisuitwisseling van de verschillende waterpartners wordt door middel van dit waterplan verbeterd. Om het doel te kunnen realiseren zijn in het waterplan verschillende maatregelen getroffen.



Figuur 4.2 Waterkeringen binnen IJsselstein.

#### 4.4.3 Beoordeling

##### Waterkeringen

Door het plangebied, dan wel grenzend aan het plangebied, stromen De Hollandsche IJssel (1) en de IJlandswetering (2). Beide zijn benoemd als regionale waterkeringen. In figuur 4.2 zijn de waterkeringen zichtbaar. Het gebied met een waterkerende functie is met een dubbelbestemming op de plankaart opgenomen. Binnen dit gebied zijn bouwen en andere grondroerende activiteiten niet zondermeer mogelijk. Bij primaire watergangen is een beschermingszone van 5 meter, gemeten vanuit de insteek van de watergang, van toepassing. Voor tertiaire watergangen geldt een beschermingszone van twee meter breed. Binnen deze zone is de Keur van het waterschap van toepassing".

##### Grondwaterbescherming

In de gemeente Nieuwegein, nabij het plangebied, is een grondwaterbeschermingsgebied gelegen. Een klein gedeelte van het plangebied valt in het 100-jaars aandachtsgebied hiervan. Dit is weergegeven in figuur 4.3. Beschermingsgebied rond winningen met een kwetsbaar grondwaterbeschermingsgebied is gebaseerd op een verblijftijd van het grondwater van maximaal 100 jaar in de ondergrond. In het gedeelte dat buiten het grondwaterbeschermingsgebied ligt, het zogenaamde 100-jaars aandachtsgebied, gelden geen regels uit de PMV, maar worden andere instrumenten ingezet.



#### 4.4.4 Ontwikkelingen

##### Watertoets Cape Kennedy en Omroepplein

In de ruimtelijke onderbouwingen van Cape Kennedy en Omroepplein is een watertoets opgenomen. In deze watertoets is naast het beleid, de geohydrologie, de berging hemelwater en de oppervlaktewatercompensatie opgenomen. Opgeteld moet er 315 m<sup>3</sup> water gecompenseerd worden. De mogelijkheid wordt bekeken om deze compensatie te realiseren bij de watergang ten

oosten van Cape Kennedy. Mocht dit niet lukken dan vindt de compensatie elders binnen het peilgebied plaats, binnen de bestemming Groen. Op 12 november 2012 is het Waterschap akkoord gegaan met de watertoets.

Voor het graven en dempen van water, het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater en het laten toenemen van verhard oppervlak, dient een watervergunning bij het waterschap te worden aangevraagd. In de vergunningsaanvraag dient in ieder geval een overzichtskaartje van beide locaties (Omroepplein en Cape Kennedy) worden opgenomen, waarop is aangegeven waar het nieuwe oppervlaktewater wordt gerealiseerd.

#### **Watertoets Utrechtseweg**

Op 24 februari 2011 is contact opgenomen met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en is het planontwerp van de Utrechtseweg voorgelegd. Op 15 maart 2011 is per e-mail reactie ontvangen van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, zij kunnen instemmen met de afvoer van het hemelwater op de riolering. Het hemelwater afkomstig van de fietspaden mag oppervlakkig afstromen in de groenvoorzieningen.

#### **Watertoets langzaam verkeersverbinding**

In het noorden van het plangebied wordt een langzame verkeersverbinding gerealiseerd. Bij deze ontwikkeling zal een deel van de primaire watergang worden gedempt. Een demping dient altijd voor 100% te worden gecompenseerd in open water. Het is vooralsnog onduidelijk waar deze compensatie wordt gerealiseerd, maar de mogelijkheid wordt bekeken om deze compensatie samen met de compensatie voor het Omroepplein/Cape Kennedy te laten plaatsvinden.

#### **Rioolperleiding**

Langs de Utrechtseweg is een rioolperleiding gelegen. Deze rioolperleiding is in dit bestemmingsplan beschermd met de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'. Deze dubbelbestemming is opgenomen zodat de gronden boven de leiding vrij blijven voor werkzaamheden aan de leiding. Deze beschermingszone is 5 meter breed.

#### **Overleg Waterschap**

Ten aanzien van het wettelijke vooroverleg is het bestemmingsplanplan voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft enkele opmerkingen en aanvullingen geplaatst, die in deze paragraaf zijn verwerkt. Voorts heeft er overleg plaatsgevonden ten behoeve van de ontwikkellocaties in het plangebied. De bijbehorende waterparagrafen zijn aangepast n.a.v. de opmerkingen van het waterschap. Tot slot is het concept ontwerp bestemmingsplan ter toetsing naar het Waterschap gestuurd. Hieruit zijn nog enkele aanvullingen naar voren gekomen. Deze aanvullingen zijn verwerkt, hierna is het waterschap akkoord met de waterparagraaf.

### **4.4.5 Conclusie**

Het open water is binnen het bestemmingsplan als Water bestemd, uitgezonderd de Hollandsche IJssel, deze vastgelegd met de bestemming Water – Rivier. Binnen de bestemming Water – Rivier is scheepvaart mogelijk, in de bestemming Water niet. Binnen deze bestemming is ander gebruik niet mogelijk, waardoor de watergangen zijn beschermd. Daarnaast is er sprake van een waterkerende functie van de Hollandsche IJssel. Deze is middels een dubbelbestemming opgenomen binnen het plan. Alleen na toestemming van HDSR is het toegestaan om hier enkele werkzaamheden uit te voeren. In het bestemmingsplan zijn enkele ontwikkelingen opgenomen waarbij compensatie noodzakelijk is. De locatie waar de compensatie gaat plaats vinden is nog niet 100 % uitgekristalliseerd, dit wordt in een later stadium in deze paragraaf beschreven. Lettende op het voorgaande kan gesteld worden dat het aspect Water voldoende wordt beschermd in dit bestemmingsplan.

## **4.5 Bodem**

### **4.5.1 Wettelijk kader**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om bij ontwikkelingen de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende kwaliteit is ten dienste van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

De provincie hanteert als richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen, waar nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, in ieder geval het eerste deel van een verkennend bodemonderzoek moet worden verricht. Dit is het historisch

onderzoek. Als uit dit onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

#### 4.5.2 **Onderzoek**

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan, bij het vastleggen van de bestaande situatie is onderzoek naar de bodemgesteldheid niet noodzakelijk. Wel is onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit bij de ontwikkellocaties Cape Kennedy en Omroepplein. Voor beide locaties geldt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de ontwikkeling, de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan als voldoende worden beschouwd. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

#### 4.5.3 **Conclusie**

Dit bestemmingsplan biedt op twee locaties mogelijkheid voor verstoringen van de bodem. Op deze locaties is onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid, dit levert geen problemen voor de ontwikkelingen op. Mochten de twee opgenomen wijzigingsgebieden definitief worden, maar ook bij andere eventuele ontwikkelingen, waarbij functiewijziging plaats vindt of op een andere manier de bodem wordt verstoord, zal in het kader van dat project een (verkenning) bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

## 4.6 **Luchtkwaliteit**

### 4.6.1 **Inleiding**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er voor ieder bestemmingsplan onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet Luchtkwaliteit, Wlk genoemd).

### 4.6.2 **Beleidskaders**

De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, uitoefenen indien:

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

#### **Besluit niet in betekende mate (NIBM)**

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" is aangegeven op welke manier kan worden vastgesteld of de invloed van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit onder de term "niet in betekende mate" valt. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Daarnaast hoeft niet aan de grenswaarden te worden getoetst indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

### 4.6.3 Onderzoek en conclusie

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard, maar voorziet op twee locaties in de bouw van nieuwe woningen. Deze ontwikkelingen vallen onder de regeling NIBM. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet verplicht. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen zal wel specifiek onderzocht moeten worden of onder de grenswaarden van het NSL wordt gebleven. Uit het bovenstaand kan geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

## 4.7 Geluid

### 4.7.1 Normstelling en beleid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader van het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van de aanleg van een nieuwe weg en de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Hierin is de bevoegdheid voor het verlenen van een hogere waarde neergelegd bij Burgemeester en Wethouders. Dat betekent dat het 'hogere-waardebepaling' niet langer ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten hoeft te worden voorgelegd. Voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai stapt de wetgever nu over op de Europese dosismaat Lden (staat voor day- evening- night). In de wet wordt Lden aangegeven in decibel (dB).

Voor geluidgevoelige functies zoals woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer en 55 dB voor spoorwegverkeer. Bij de bouw van de woning dient de gevelisolatie van de betrokken woning zodanig te worden ontworpen, dat voor de binnenwaarde kan worden voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit. Hierin staat geregeld dat de binnenwaarde maximaal 33 dB mag bedragen.

### 4.7.2 Onderzoek verkeerslawaai

#### Wegverkeerslawaai

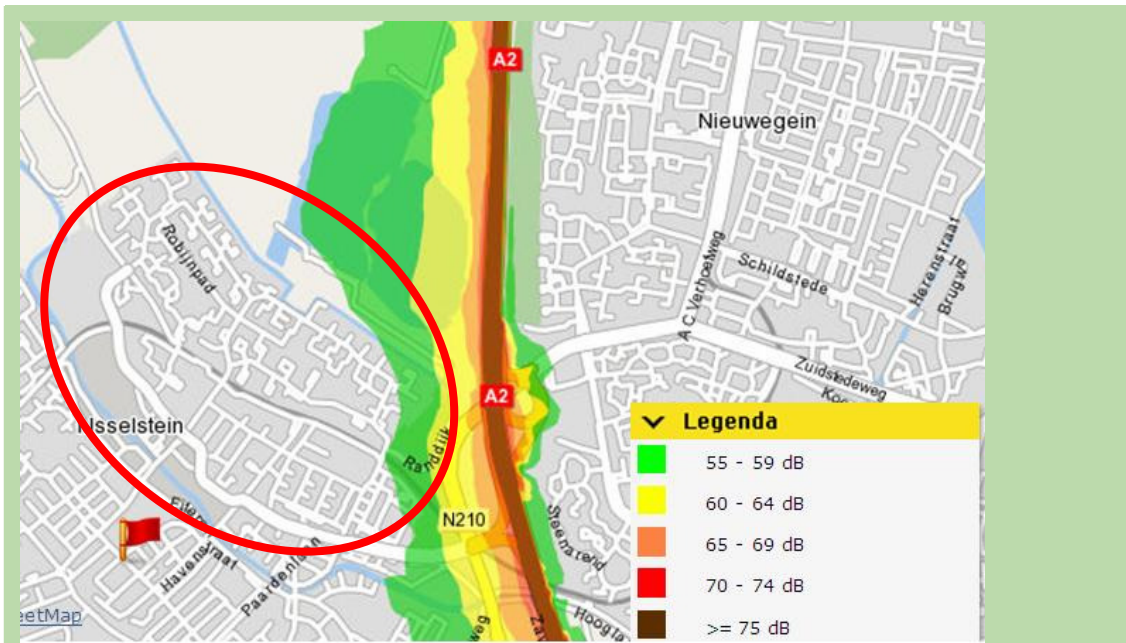
Het plangebied is gelegen in een stedelijk gebied. Hierbinnen kennen de wegen een geluidszone die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte:

- 1 voor een weg bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
- 2 voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken genoemde gevallen: 200 meter.

Wegen die gelegen zijn in het buitenstedelijk gebied hebben de volgende geluidzones:

- 1 voor een weg bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
- 2 voor een weg bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
- 3 voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken: 250 meter.
- 4 Wegen die zijn gelegen binnen een woonerf en wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/h worden hier van uitgezonderd.

Door het plangebied bevinden zich meerdere gebiedsontsluitingswegen met een hogere km/h-regime dan 30 km/h. Daarnaast ligt de rijksweg A2 op een korte afstand van het plangebied, waardoor de geluidszones hiervan ook over het plangebied heen liggen. De geluidszone van de A2 staat weergegeven in figuur 4.4. Indien geluidsgevoelige functies, zoals woningen, worden beoogd die binnen de geluidszone van de diverse wegen ligt, dan is nader akoestisch onderzoek noodzakelijk. In dit bestemmingsplan worden twee woningbouwontwikkelingen mogelijk gemaakt, hiervoor is onderzoek gedaan. De conclusies van het onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.7.3.



Figuur 4.4 Geluidszone A2

### Spoorweglawaai

Binnen het plangebied bevindt zich een trambaan. De trambaan heeft eveneens een geluidszone. Indien ontwikkelingen plaatsvinden binnen die zone, dan is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer noodzakelijk. De zone van het spoor dat door het plangebied heen gaat bedraagt 100 meter (Bron: bijlage regeling zones spoorwegen), beide woningbouwontwikkelingen liggen binnen deze zone, waardoor onderzoek noodzakelijk is. De conclusies van het onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.7.3.

### 4.7.3 Onderzoek ontwikkelingen

Door het onderzoeksbureau Spa is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting bij zowel Cape Kennedy als het Omroepplein. Het onderzoek is beschreven in de ruimtelijke onderbouwingen, zie bijlagen. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwingen, hieronder zijn de conclusies van het onderzoek beschreven.

De geluidbelasting op de nieuwe woningen van zowel Cape Kennedy als het Omroepplein overschrijdt de voorkeurgrenswaarde. Gezien de situatie van de bouwplannen is het treffen van geluidreducerende maatregelen niet mogelijk. Om deze woningen te kunnen realiseren moet de gemeente IJsselstein hogere waarden, ten gevolge van het verkeerlawaai vaststellen en vastleggen in het kadaster. Het ontwerp besluit hogere waarden dient gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

### 4.7.4 Conclusie

Voor de woningbouwontwikkelingen Cape Kennedy en Omroepplein is de geluidbelasting ten gevolge van het (spoor)wegverkeerlawaai onderzocht. Voor beide locaties moeten hogere waarden worden aangevraagd, het ontwerp besluit hogere waarden dient gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Bij toekomstige ontwikkelingen van geluidsgevoelige functies dient met een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat er geen sprake is van geluidsoverlast ter plaatse van de nieuwe functie. Het uitvoeren van een uitgebreid onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Wanneer hogere waarden worden verleend vormt het aspect geluid geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 4.8 Externe veiligheid

### 4.8.1 Inleiding

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

- ▶ bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- ▶ vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

### 4.8.2 Beleidskaders

Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het PR en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het GR.

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Sinds 1 januari 2011 is voor wat betreft buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden.

#### Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

### 4.8.3 Beoordeling

In de omgeving van het plangebied zijn enkele Bevi-inrichtingen gelegen. Daarnaast worden er gevaarlijk stoffen vervoerd over de A2 en door de buisleidingen. De A2 ligt vlak naast het plangebied. Ook de aardgasleiding ligt aan de (noord)oostkant nabij het plangebied. Op onderstaande kaart en legenda staan de verschillende objecten aangegeven met de afstand naar het plangebied.

- 1 Skibaan IJsselstein (700m);
- 2 Aard Gasleiding VROM en gasunie;
- 3 Benzinstation LPG (BP de IJssel) (250 m);
- 4 Benzinstation LPG (Total Oudesteijn) (400 m);
- 5 Benzinstation LPG (Terberg tankstations) (500 m);
- 6 Aardgasontvangststation (800 m).





Figuur 4.5 Uitsnede risicokaart (bewerkt)

Bij ontwikkelingen binnen het plangebied moet er aandacht worden besteed aan externe veiligheid ten gevolge van de gasleiding. Het transportdeel is W-518-01-KR-011 en is in beheer van de Gasunie. Ter plaatse is sprake van een PR10<sup>-6</sup> contour van 0 meter. De leiding heeft een werkdruk van 40 bar en een diameter van 8,19 inch.

Aan de rijksweg A2 is een verkooppunt van LPG aanwezig. Dit bedrijf heeft een jaarlijks vergunde doorzet van 999 m<sup>3</sup>. De PR10<sup>-6</sup> contour bedraagt hier 35 meter vanaf het vulpunt en 25 meter vanaf het LPG-reservoir. Van beide bronnen geldt een afstand tot de grens van het invloedsgebied van 150 m. Binnen dit gebied worden met dit plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor een nadere afweging van het groepsrisico niet noodzakelijk is. In geval een ontwikkeling binnen deze gebieden plaats vindt wordt in een separaat plan het onderzoek opgenomen over de toename van het groepsrisico.

#### 4.8.4 Kabels en leidingen

In de bovenstaande paragraaf staat aangegeven dat er aan de noordkant van het plangebied een gasleiding loopt. Naast deze gasleiding is in het plangebied ook nog een rioolleiding aanwezig. De leidingen kennen een belemmeringenstrook. De belemmeringenstrook van de leiding is een aantal meter aan weerszijden van de leidingen, die moet worden vrijgehouden ten behoeve van onderhoud en werkzaamheden aan de buisleiding. In de belemmeringenstrook mag niet gebouwd worden, tenzij met toestemming (via een omgevingsvergunning of een aanlegvergunning) van het bevoegd gezag. Werkzaamheden in deze strook mogen alleen worden uitgevoerd door of met instemming van de leidingbeheerder.

De ligging van de leidingen met bijbehorende belemmeringenstrook moet op de verbeelding worden vastgelegd en wordt beschermd middels een dubbelbestemming. Zoals gezegd is dit voor de rioolleiding 'Leiding – Riool' en voor de gasleiding is dit 'Leiding – Gas'. Beide buisleidingen vormen geen belemmeringen voor de ontwikkelingen.

#### 4.8.5 Ontwikkelingen

In het kader van de ontwikkelingen Cape Kennedy en Omroepplein is onderzoek gedaan naar de invloed van externe veiligheid op de ontwikkelingen. Het volledige onderzoek naar externe veiligheid is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwingen (bijlage 1+2), de conclusies van het rapport zijn hieronder beschreven.

Samenvattend kan op basis van de uitgevoerde quickscan externe veiligheid voor de bouwplannen aan het Omroepplein en Cape Kennedy worden geconcludeerd, dat er vanwege externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen bestaan. Vervolgonderzoek of een verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

#### 4.8.6 Conclusie

De diverse objecten die van invloed kunnen zijn op het groepsrisico liggen op een ruime afstand van het plangebied, op de buisleiding in het noorden na. Voor de ontwikkelingen is onderzoek gedaan naar de invloed van externe veiligheid, dit levert geen belemmeringen op. Bij andere toekomstige ontwikkelingen nabij de buisleiding of andere risicovolle inrichtingen dient naar het GR en PR te worden gekeken. Er kan derhalve worden gesteld dat dit aspect de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

## 4.9 Cultuurhistorie

### 4.9.1 Beleidskaders

In de 'Visie erfgoed en Ruimte' is door het rijk een visie gegeven over op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere'. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis, omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

In 2009 is door het rijk een nieuwe visie op de monumentenzorg geformuleerd genaamd Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Eén van de pijlers in deze visie is het belang laten meewegen in de ruimtelijke ordening. Hierbij zal een verschuiving plaatsvinden van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. In het verlengde van deze pijler is een ander doel in de visie geformuleerd, namelijk het opstellen van een visie op erfgoed. De visie, Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt.

Daarnaast staat met ingang van 2012 in het Bro opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarde.

### 4.9.2 Cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied zijn twee rijks- monumenten gelegen. De rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet. De monumenten zijn op de plankaart aangeduid met de aanduiding (cw). In onderstaande tabel zijn de twee monumenten aangegeven.

#### Monumenten

Binnen het plangebied zijn twee rijksmonumenten aanwezig, zie onderstaande tabel. Deze zijn op de plankaart aangeduid als Cultuurhistorische waarde (CW). Deze gemeentelijke monumenten zijn opgenomen in de Monumenten inventarisatie project lijst van de gemeente IJsselstein

<b>Rijksmonumenten</b>
Noord IJsseldijk 2
Poortdijk 7-9

### 4.9.3 Conclusie

In het plangebied is sprake van beperkt cultuurhistorische waarde, namelijk slechts 2 monumenten. Deze zijn bovenstaand beschreven. De monumenten zijn op de plankaart aangeduid.

Binnen het bestemmingsplan worden verder geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die deze waarden aantasten. Derhalve kan worden gesteld dat dit aspect de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg zal staan.

## 4.10 Archeologie

### 4.10.1 Beleidskaders

#### Verdrag van Malta

Als gevolg van het Verdrag van Malta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, de Nota Belvédère, de Nota Ruimte en het Structuurschema Groene Ruimte 2.

#### Gemeentelijk beleid

In 2012 heeft de gemeente IJsselstein haar gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie geactualiseerd. De doelstelling is om het beleid voor de zomer van 2012 vast te stellen. Het doel van deze actualisatie is drieledig:

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

Het archeologisch beleid van de gemeente IJsselstein is opgenomen in de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, d.d. maart 2011. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een kaart van archeologische waarden en verwachtingen opgesteld. Binnen het gemeentelijke beleid worden 3 verschillende Archeologische waardes onderscheiden. Ten eerste zijn er de AMK terreinen met planologische bescherming (zie onderstaande tekst), de archeologische AMK terreinen zonder bescherming en de waardevolle kades en dijken. Voorts kunnen er vier archeologische verwachtingszones worden onderscheiden:

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

Iedere archeologische verwachtingszone heeft een eigen handleiding over hoe om te gaan met nieuwe ontwikkelingen. Deze zijn beschreven in het archeologisch beleidsdocument van de gemeente. In de volgende paragraaf is het gemeentelijke Archeologische beleid vertaald in het onderliggende bestemmingsplan.

#### Planologische bescherming AMK-terreinen

Archeologische rijksmonumenten zijn beschermd via de Monumentenwet. De ruimtelijke ordening kan in aanvullende bescherming voorzien. Er zijn echter ook terreinen die niet als rijksmonument zijn aangemerkt, maar wel archeologische waarden herbergen en dus bescherming verdienen. Dit betreffen de terreinen die voorkomen op de Archeologische Monumentenkaart van de provincie. Voor de bescherming van deze terreinen kan gekozen worden voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst (Monumentenverordening 2004). De andere mogelijkheid is planologische bescherming, waarbij een belangrijke taak is weggelegd voor de ruimtelijke ordening om naar functies en gebruiksmogelijkheden

te zoeken die passen bij het uitgangspunt behoud 'in situ'. Er wordt aanbevolen om de AMK-terreinen een dubbelbestemming te geven en deze bescherming te versterken met de vereiste van een aanlegvergunning. Indien de archeologische waarden samenvallen met een bebouwingsvlak dienen voorschriften te worden opgenomen in de sloop- en/of bouwvergunning.

#### 4.10.2 Onderzoek

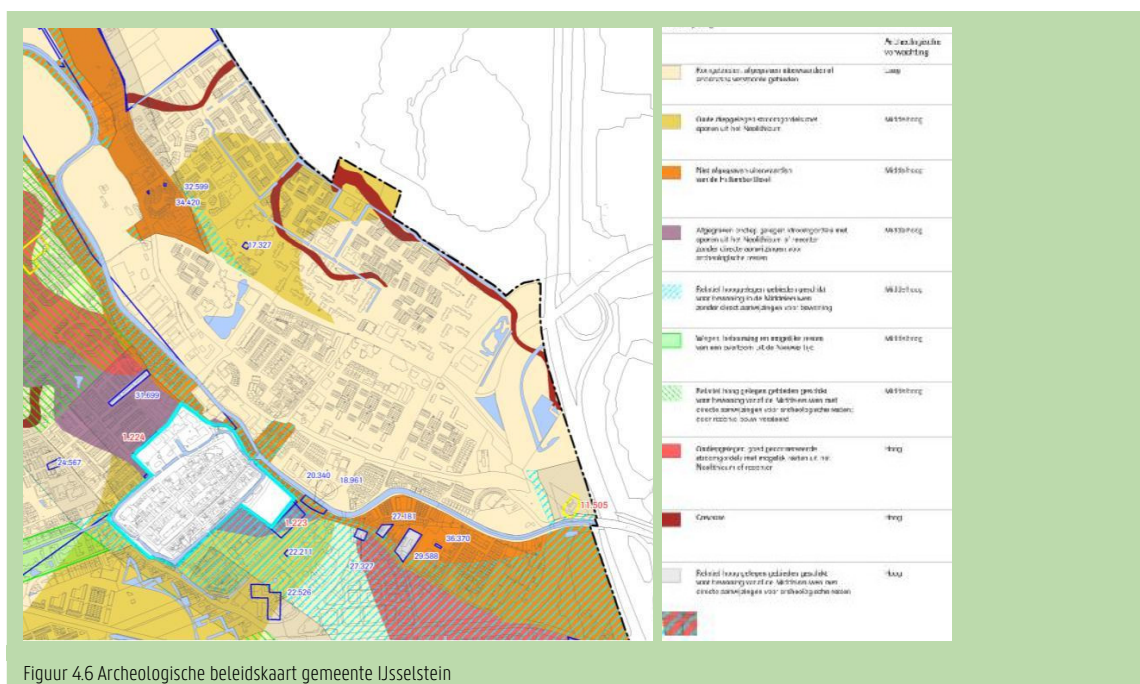
Het gemeentelijke beleid maakt zoals hierboven beschreven onderscheid tussen verschillende Archeologische waardes en verwachtingszones. Deze waardes en zones hebben in het gemeentelijke beleid verschillende vrijstellingen van archeologische onderzoek bij bodemingrepen. Deze vrijstellingen zijn vertaald in verschillende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen.

De gebieden, waar archeologische waarden zijn aangetoond (d.m.v. vondsten, waarnemingen) of waar een hoge verwachting geldt worden bestemd. Gebieden, waar wel een verwachting geldt, maar nog niet is aangetoond worden aangeduid met een gebiedsaanduiding. Blijkt uit onderzoek dat er geen waarden aanwezig zijn, dan geldt er geen archeologische bestemming meer. In de onderstaande tabel staan de verschillende waardes weergegeven.

		Plangebied groter dan	Bodemingreep dieper dan	Dubbelbestemming	(Gebieds-) aanduiding
1	terrein van hoge archeologische waarde (AMK)	0 m <sup>2</sup>	Geen bodemingrepen	Waarde - Archeologie - 1	
2	Historische kern (onderzoeksgebied, hoge verwachting)	20 m <sup>2</sup>	Zie beleidsadvieskaart	Waarde - Archeologie - 2	
3	Waardevolle kades en dijken	0 m <sup>2</sup>		Waarde - Archeologie - 1	
4	hoge archeologische verwachting	100 m <sup>2</sup>	30 cm	Waarde - Archeologie - 3	
5	middelhoge archeologische verwachting	>2500 m <sup>2</sup>	30 cm		archeologisch waardevol gebied - 1
6	middelhoge archeologische verwachting	>2500 m <sup>2</sup>	200 cm		archeologisch waardevol gebied - 2
7	lage archeologische verwachting	>10 ha	30 cm		archeologisch waardevol gebied - 3

Bij de AMK terreinen en waardevolle kades en dijken zijn geen bodemingrepen toegestaan. Bij de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en 3 is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij respectievelijk ingrepen bij een plangebied groter dan 20 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm en een plangebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm. Bij de gebiedsaanduidingen, de lagere archeologische verwachtingen, worden deze vrijstellingen steeds 'groter' en is minder snel archeologisch vooronderzoek vereist.

In het plangebied komt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 voor, en de gebiedsaanduidingen archeologische waardevol gebied 1 t/m 3. In figuur 4.6 is archeologische beleidskaart weergegeven. Voor IJsselstein Noordoost geldt voor een groot gedeelte een lage archeologische verwachting. Een aantal gebieden wijken hiervan af, die hebben een andere archeologische bescherming gekregen.



Figuur 4.6 Archeologische beleidskaart gemeente IJsselstein

### 4.10.3 Ontwikkelingen

De ontwikkeling van het Omroep plein is gelegen binnen een middelhoge archeologische verwachtingszone, met als voorwaarde dat bij bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> is archeologisch onderzoek noodzakelijk. De bodemingreep die voorzien is bij het Omroep plein is kleiner dan dat, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Cape Kennedy is gelegen in een lage archeologische verwachtingszone. De voorwaarde bij deze zone is: Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 10 ha, die tevens dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld, dient nader onderzoek plaats te vinden. De bodemingreep ten behoeve van de ontwikkeling van Cape Kennedy zijn niet groter dan 10 ha. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

### 4.10.4 Conclusie

Met het opnemen van de diverse dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen worden in dit bestemmingsplan de voorkomende waarden voldoende beschermd. Bij de ontwikkelingen in het plangebied wordt wanneer noodzakelijk archeologisch onderzoek uitgevoerd. Momenteel biedt dit bestemmingsplan geen verstoringen in de waarden, en vormt het aspect archeologie geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

## 4.11 Bedrijven en milieuzonering

### 4.11.1 Beleidskader

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

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

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SVB).

In het plangebied zijn naast woningen nog andere functies (zoals bedrijven, kantoren, detailhandel en horeca) aanwezig. Deze functies worden in het bestemmingsplan opgenomen. Voor het gehele plangebied wordt de SvB toegepast. Om de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten te bepalen wordt hier uitgegaan van een afstandstoetsing ten opzichte van een rustige woonwijk.

De activiteiten die in het gebied worden toegelaten zijn weergegeven in de SvB die is opgenomen in bijlage 1 van de regels. Voor al deze activiteiten is naar aanleiding van hun milieubelasting een categorie bepaald. Door middel van het opnemen van de categorieën op de verbeelding en in de regels worden de toegestane activiteiten bepaald. Lagere categorieën dan aangegeven zijn ook toegestaan.

#### 4.11.2 Inventarisatie bestaande bedrijven

Binnen het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig. Gelet op de ligging van de bedrijven binnen een gebied met veel milieugevoelige functies in de omgeving, is er een spanningsveld aanwezig met het gebruik ten opzichte van de maximaal toegestane milieucategorie voortkomend uit de VNG-publicatie Bedrijven- en milieuzonering 2009. In principe zijn maximaal bedrijven uit milieucategorie 2 toegestaan. Indien de bedrijven binnen een zwaardere milieucategorie vallen dan algemeen is toegestaan, of dat het gebruik afwijkt van de toegestane functie, dan zal een aanduiding worden opgenomen om het specifieke bestaande gebruik toe te staan.

Daarnaast bevinden zich op enkele locaties binnen het plangebied nutsvoorzieningen die groter zijn dan 15 m<sup>2</sup> of hoger zijn dan 3 m. Deze maatvoering is in de Wabo bepaald. Gebouwen die kleiner zijn, mogen vergunningvrij worden gebouwd. Deze nutsvoorzieningen zijn ook opgenomen binnen de bestemming Bedrijf en hebben een aanduiding 'nutsvoorziening' (nv) gekregen. Ter plaatse van deze aanduidingen zijn uitsluitend nutsvoorzieningen toegestaan en geen zelfstandig bedrijf.

#### 4.11.3 Conclusie

De bedrijven die binnen het plangebied voorkomen, of direct aan het plangebied grenzen, passen binnen de op die locatie toegestane milieucategorie. Door het toepassen van een milieuzonering wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. In de ruimtelijke onderbouwingen van Cape Kennedy en het Omroepplein is aangetoond dat door de voorgenoemde ontwikkelingen bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering, en dat ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dit aspect staat derhalve de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

# hoofdstuk 5 **Uitvoerbaarheid**

## **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Bij ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen, bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een hoofdzakelijk consoliderend plan, maar er zijn wel twee ontwikkelingen opgenomen. Omdat hier sprake is van een bouwplan is een exploitatieovereenkomst danwel anterieure overeenkomst noodzakelijk. Voor de ontwikkelingen, Cape Kennedy en Omroepplein, wordt voordat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gaat, een anterieure overeenkomst afgesloten.

## **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **5.2.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Het genoemde overleg zal plaatsvinden aan de hand van het voorontwerp bestemmingsplan. De eventuele inspraakreacties en zienswijzen zullen in dit hoofdstuk verwoord worden.

### **5.2.2 Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan Noordoost heeft met ingang van 24 september 2012 tot en met 5 november 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Tevens zijn er door de gemeente IJsselstein drie inloopavonden georganiseerd, waar iedereen het bestemmingsplan kon inzien. De gemeente heeft hier alle vragen beantwoord en toelichting gegeven op het bestemmingsplan. In totaal zijn er 9 schriftelijke inspraakreacties binnengekomen. De reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de 'Nota inspraak en vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan IJsselstein Noordoost'. Deze nota is als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

### **5.2.3 Vooroverleg**

Het voorontwerpbestemmingsplan Noordoost heeft met ingang van 24 september 2012 tot en met 5 november 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is het bestemmingsplan tevens naar de verschillende overlegpartners gestuurd. In totaal zijn er 3 overlegreacties binnengekomen. De reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de 'Nota inspraak en vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan IJsselstein Noordoost'. Deze nota is als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

### **5.2.4 Zienswijzen**

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie ligt, kunnen zienswijzen ingediend worden. In deze paragraaf wordt de inhoud van de zienswijzen geschetst en wordt aangegeven wat de consequenties zijn voor het bestemmingsplan.





# hoofdstuk 6 **Juridische planbeschrijving**

## 6.1 **Plansystematiek**

In dit bestemmingsplan wordt gestreefd naar de juridische verankering van de bestaande ruimtelijke situatie binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is opgesteld als een globaal gedetailleerd plan. Er wordt namelijk voorzien in enige mate van flexibiliteit, zodat kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden niet meteen tot wijziging van het bestemmingsplan zullen leiden. Hierdoor ontstaat de ruimte om beter in te kunnen spelen op de dan bestaande behoefte. Anderzijds is het plan wel gedetailleerd in die zin, dat, vastgelegd is in de verbeelding waar welke functies toegestaan zijn en waar hoofdgebouwen gerealiseerd zijn.

In dit bestemmingsplan IJsselstein Noordoost wordt gebruikgemaakt van de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Hierin zijn verplichtingen opgenomen ten aanzien van de opbouw en presentatie van het bestemmingsplan. De landelijke richtlijn SVBP is opgenomen in de Wro. Daarnaast geldt per 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet introduceert nieuwe begrippen voor bestaande instrumenten, zonder deze (ingrijpend) inhoudelijk te wijzigen. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn gebracht.

De planregels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In het tweede hoofdstuk is de bestemmingsregeling gegeven die gelden voor het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. In de onderstaande paragrafen wordt per artikel uiteen gezet wat de functie van het artikel is binnen het bestemmingsplan.

## 6.2 **Bestemmingsregeling**

### 6.2.1 **Inleidende regels**

#### **Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)**

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

### 6.2.2 **Bestemmingsregels**

#### **Artikel 3 Agrarisch**

Binnen het plangebied zijn twee agrarische percelen gelegen. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en er is uitsluitend bebouwing toegestaan ten dienste van de bestemming. Per agrarisch bedrijf is 1 bedrijfswoning toegestaan.

#### **Artikel 4 Bedrijf**

Binnen het plangebied komen op verschillende locaties bedrijfsperven voor. Deze percelen hebben de bestemming Bedrijf gekregen. Hierbij is gespecificeerd wat de maximaal toegestane milieucategorie is bij het bedrijf. Eventuele uitzonderingen hierop worden met een aanduiding aangegeven.

#### **Artikel 5 Detailhandel**

Detailhandelsvestigingen, zoals winkelcentrum de Clinckhoeff, buiten het centrumgebied zijn opgenomen binnen deze bestemming. Binnen deze bestemming zijn horecabedrijven tot ten hoogste categorie 1c toegestaan.

#### **Artikel 6 Gemengd**

Deze bestemming omvat de functies dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen toegestaan. Deze bestemming is opgenomen omdat ter plaatse van deze bestemming meerdere hoofdfuncties aanwezig zijn.

### **Artikel 7 Groen**

Binnen het plangebied zijn structuurbepalende groengebieden opgenomen. Deze gronden zijn bestemd als Groen. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m. Om enige flexibiliteit in het bestemmingsplan te houden is binnen de bestemming de mogelijkheid opgenomen om binnen de bestemming nutsvoorzieningen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden aan te leggen.

### **Artikel 8 Kantoor**

Binnen het plangebied zijn 2 percelen bestemd als kantoor, met bijbehorende voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding (op) is binnen deze bestemming tevens ruimte voor opslag toegestaan.

### **Artikel 9 Maatschappelijk**

Deze bestemming omvat de gebruikelijke maatschappelijke voorzieningen op het gebied van educatie, gezondheidszorg, cultuur, levensbeschouwing en religie, voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, bejaardentehuizen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, evenementen en het verenigingsleven.

### **Artikel 10 Recreatie – Dagrecreatie**

De gronden die aangewezen zijn als Recreatie – Dagrecreatie zijn bestemd voor een zwembad, ter plaatse van de aanduiding zwembad, en in ondergeschikte mate voor evenementen en manifestaties. Binnen het bouwvlak mogen kelders van 3 meter diep gebouwd worden.

### **Artikel 11 Recreatie - Volkstuinen**

Binnen het plangebied bevindt zich een volkstuinencomplex dat deze bestemming heeft gekregen. Binnen de bestemming zijn hobbykasjes en andere bouwwerken ten dienste van een volkstuin toegestaan. Daarnaast zijn onder andere paden en parkeervoorzieningen toegestaan.

### **Artikel 12 Sport**

In het noordwesten van het plangebied zijn enkele sportvelden gelegen, met de bestemming Sport. Naast veldsporten zijn hier evenementen en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn er regels opgenomen ten behoeve van de hoogte van lichtmasten, reclameborden, scoreborden, enz.

### **Artikel 13 Tuin**

In tegenstelling tot de achtertuin en sommige zijerven bij woningen, worden de voortuinen bij grondgebonden woningen bestemd als Tuin. Voor erkers en luifels zijn specifieke bouwregels opgenomen om binnen de bestemming Tuin te mogen bouwen.

### **Artikel 14 Verkeer**

Voor wegen is de bestemming Verkeer opgenomen. Daar waar de bestemming Verkeer gericht is op de verblijfsfunctie, is deze bestemming met name gericht op de ontsluiting van het gebied. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

### **Artikel 15 Verkeer - Autoboxen**

In het plangebied zijn garageboxen aanwezig. De boxen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd en hebben een maximale bouwhoogte van 3 meter.

### **Artikel 16 Verkeer – Railverkeer**

Door het plangebied loopt een tramlijn, deze gronden en de bijbehorende voorzieningen zijn bestemd als Verkeer – Railverkeer.

### **Artikel 17 Water**

Het open water, wat in het plangebied aanwezig is op de Hollandsche IJssel na, is opgenomen binnen de bestemming Water. Bruggen, duikers en steigers zijn binnen deze bestemming mogelijk. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Voor steigers is bepaald dat de oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> bedraagt, waarbij de breedte en lengte respectievelijk maximaal 1 m en 6 m bedraagt.

#### **Artikel 19 Water - Rivier**

De Hollandsche IJssel heeft de bestemming Water – Rivier. Deze bestemming geeft dezelfde mogelijkheden als de bestemming Water, maar binnen deze bestemming is ook scheepvaart mogelijk.

#### **Artikel 19 Wonen**

Binnen de bestemming zijn, naast woningen, ook voorzieningen toegestaan ten behoeve van het wonen. Hierbij moet gedacht worden aan groen, water, erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en perceelontsluitingen. Hoofdgebouwen mogen voorts uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De toegestane goot- en bouwhoogten zijn binnen de verbeelding opgenomen.

#### **Artikel 20 Wonen - Woonwagendplaats**

In het zuidwesten van het plangebied zijn enkele woonwagens gelegen. Deze gronden zijn bestemd als Wonen – Woonwagendplaats. Binnen deze bestemming zijn maximaal 12 grondgebonden woningen met 3 lagen toegestaan.

#### **Artikel 21 t/m 22 Leidingen**

In het plangebied zijn 2 leidingen gelegen, te weten een gasleiding en een rioolperleiding. De leidingen hebben een dubbelbestemming gekregen om de grond boven deze leidingen te vrijwaarden van bebouwing. Enkel gebouwen ten behoeve van de leidingen zijn toegestaan.

#### **Artikel 23 Waarde – Archeologie - 3**

De aanwezige archeologische waarden worden middels deze bestemmingen beschermd. Deze gronden hebben een hoge archeologische verwachting. Bij een plangebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en ingrepen dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

#### **Artikel 24 Waterstaat – Waterkering**

Waterkeringen, in het plangebied de Hollandsche IJssel en de IJslandswetering, hebben ter bescherming van de waterkering deze bestemming.

### **6.2.3 Algemene regels**

#### **Artikel 25 anti-dubbeltelregel**

De regel is om te voorkomen dat mocht in het bestemmingsplan zijn bepaald, dat bij een gebouw een open terrein verplicht is, dat terrein nog eens meetelt bij de beoordeling van een aanvraag van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke verplichting wordt gesteld.

#### **Artikel 26 algemene gebruiksregels**

Hoewel het verbod om gronden en opstallen in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening, wordt dit verbod in dit artikel gespecificeerd.

#### **Artikel 27 algemene aanduidingsregels**

De overige archeologische verwachtingszones die zich in het plangebied bevindt wordt in dit artikel geregeld. Daarnaast bevinden zich in het plangebied drie wijzigingsgebieden, te weten voor winkelcentrum Clinckhoeff, de aanleg van een sporthal en voor de aanleg van een parkeerterrein bij het sportpark.

#### **Artikel 28 algemene afwijkingsregels**

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een algemene bevoegdheid mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

#### **Artikel 29 algemene wijzigingsregels**

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

## 6.2.4 Slotregels

### **Artikel 30 – Overgangsrecht**

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 3.2.1 Bro. Dit artikel is, rekening houdend met de terminologie uit de Wabo, één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is, dan wel planologisch mogelijk is en afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het moment van in werkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd zijn met het hiervoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen het overgangsrecht van dat plan.

Het tweede lid gaat in op het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

### **Artikel 31 – Slotregel**

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

## hoofdstuk 7 **Overzicht Bijlagen**

- ▶ Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing Omroepplein;
- ▶ Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Cape Kennedy;
- ▶ Bijlage 3: Bijlagen (onderzoeken) ruimtelijke onderbouwingen Cape Kennedy en Omroepplein;
- ▶ Bijlage 4: 'Nota inspraak en vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan IJsselstein Noordoost'.



# Regels

