

Eerste partiële herziening bestemmingsplan Achterveld en omgeving, Vicarielaan

gemeente IJsselstein

NL.IMRO.0353.201007Vicarielaan-VA01

Gegevens opdrachtgever

Provides

Postbus 72

3400 AB IJsselstein

Contactpersoon:

de heer M. Teuns

de heer R. Ooms

CSO Adviesbureau

Postbus 2018

7420 AA Deventer

Tel. 0570 – 504 180

Fax 0570 – 504 190

r.geerlinks@cso.nl

Contactpersoon CSO

Mevrouw ing. R. Geerlinks

Mevrouw mr. D.M.T.J. van Zandvoort

Projectcode: 10J024

Rapportnummer: 10J024.R01

Versiedatum: 23 juni 2011

Status: Definitief

Vastgesteld door Raad 23-06-2011

Autorisatie

Opgesteld door:
Mevrouw ing. R. Geerlinks
Senior Adviseur

Handtekening

.....

Akkoord bevonden door:
Mevrouw mr. D.M.T.J. van Zandvoort
Jurist Omgevingsrecht

Handtekening

.....

Projectcode: 10J024
Versiedatum: 23 juni 2011

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Ligging plangebied.....	1
1.3	Vigerende regeling.....	2
1.4	Leeswijzer.....	2
2	Het Plan.....	3
2.1	Bestaande situatie.....	3
2.2	Beschrijving plan.....	3
2.3	Conclusie.....	5
3	Beleid.....	6
3.1	Rijksbeleid.....	6
3.1.1	Nota Ruimte.....	6
3.2	Provinciaal beleid.....	6
3.2.1	Provinciale ruimtelijke verordening.....	6
3.2.2	Streekplan Utrecht 2005-2015.....	7
3.2.3	Ruimtelijk Actie Programma 2008-2011 "Utrecht maakt mooier" (RAP).....	8
3.3	Regionaal beleid.....	8
3.3.1	Regionaal Structuurplan 2005-2015.....	8
3.4	Gemeentelijk beleid.....	9
3.4.1	Structuurvisie IJsselstein: 'Kwaliteit met karakter'.....	9
3.4.2	Woonvisie.....	9
3.4.3	Nota bedrijvigheid in woonwijken.....	10
3.4.4	Groenstructuurplan IJsselstein 'Groen met karakter'.....	10
3.4.5	Nota bouwhoogten IJsselstein.....	11
3.5	Conclusie.....	11
4	Uitvoerbaarheid.....	12
4.1	Bodem.....	12
4.2	Geluid.....	12
4.3	Lucht.....	13
4.4	Externe veiligheid.....	13
4.5	Water.....	14
4.5.1	Beleidskader duurzaam stedelijk water.....	14
4.5.2	Watertoets.....	15
4.6	Flora en Fauna.....	16
4.6.1	Advies.....	18
4.7	Archeologie.....	18
4.8	Verkeer en parkeren.....	20
4.9	Economische haalbaarheid.....	20
5	Wijze van bestemmen	21
5.1	Opzet planregels.....	21
5.1.1	Hoofdstuk 1: inleidende regels.....	21
5.1.2	Hoofdstuk 2: bestemmingsregels.....	21
5.1.3	Hoofdstuk 3: algemene regels.....	21
5.1.4	Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.....	22
5.2	Beschrijving van de bestemmingen.....	22
5.2.1	Artikel 3: Groen	22

5.2.2	Artikel 4: Verkeer.....	22
5.2.3	Artikel 5: Wonen.....	22
6	De procedure.....	23

Bijlagen

Bijlage 1: Bodemonderzoek
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
Bijlage 3: Luchtkwaliteit
Bijlage 4: Externe veiligheid
Bijlage 5: Waterparagraaf
Bijlage 6: Infiltratieonderzoek
Bijlage 7: Flora & Fauna onderzoek
Bijlage 8: Archeologisch onderzoek
Bijlage 9: Bezonningsonderzoek
Bijlage 10: Nota van inspraak
Bijlage 11: Nota van zienswijzen
Bijlage 12: Vaststellingsbesluit

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan voor de percelen aan de Vicarielaan 2 t/m 108 is de wens van Provides om ter plaatse nieuwe appartementen te realiseren. Provides, voorheen IJsselsteinse Woningbouwvereniging, is momenteel bezig om haar woningvoorraad aan te passen aan de wensen en eisen van deze tijd. De percelen zijn in de huidige situatie bebouwd met drie flats, de flats voldoen niet meer aan de eisen die gesteld worden aan een woning en zijn daarom niet meer van deze tijd. Het renoveren van de flats is niet rendabel en levert niet het gewenste woonklimaat op. Sloop van de bestaande flats en nieuwbouw van moderne appartementen is daarom wenselijk en noodzakelijk. De nieuwe appartementen passen ten aanzien van hoogte en bouwoppervlak niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Een nieuw planologische regeling is daarom noodzakelijk om realisatie van de appartementen door Provides mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Kasteelkwartier aan de Vicarielaan, tussen de zijstraten Eiteren en Pasqualinilaan. De wijk ligt ten noorden van het centrum van IJsselstein.



Figuur 1: luchtfoto planlocatie

1.3 Vigerende regeling

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Achterveld en omgeving'. Het bestemmingsplan is op 1 februari 2007 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente IJsselstein.

Op de percelen rusten de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Groen', 'Verkeer' en voor een deel de zone 'waterkering'. Voor de bestemming 'Wonen' is de maximale bouwhoogte is 12 meter, de maximale lengte 46 meter en de breedte 9 meter. Het achterterrein heeft de bestemming 'Groen'. Een klein deel van het achterterrein heeft de bestemming 'Verkeer'. Aan de voorzijde van de flats is een smalle strook met de bestemming 'Tuin' aanwezig, aan de noordoostzijde is een zone waterkering opgenomen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat naast het inleidende hoofdstuk uit een beschrijving van het plangebied, de visie op het plangebied en de inpassing van de ontwikkeling hierin (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 wordt ingegaan het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid. Hierin zijn onder andere de Nota Ruimte, streekplan Utrecht, structuurplan Bestuursregio Utrecht en de gemeentelijke structuurvisie opgenomen. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieuplanologische aspecten zoals bodem, archeologie, extern veiligheid en water. In de hoofdstukken 5 en 6 wordt ingegaan op de opzet van het bestemmingsplan en de economische uitvoerbaarheid daarvan.

2 Het Plan

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Kasteelkwartier. De wijk vormt de overgang van het centrum van IJsselstein naar de nieuwere woonwijken van de stad. De groei van het stedelijke gebied buiten het historische centrum is in feite pas na de Tweede Wereldoorlog op gang gekomen. Het Kasteelkwartier betreft een van de eerste uitbreidingen van IJsselstein. De buurt Kasteelkwartier dateert uit de periode eind jaren '50, begin jaren '60. De woningen in deze buurt bestaan over het algemeen uit flats en kleinere rijwoningen.

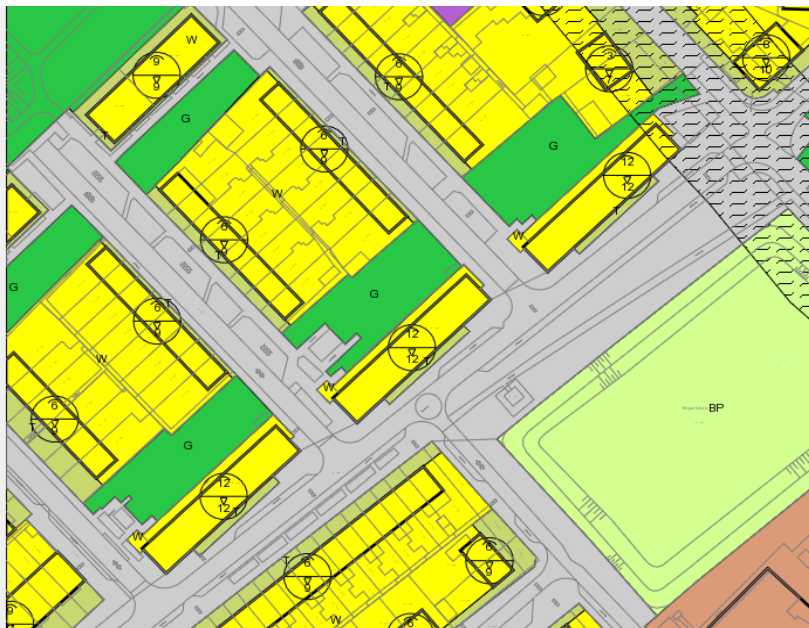
Aan de Kasteellaan zijn enkele buurtwinkels in de onderste bouwlaag van een flat gevestigd. Op de hoek Touwlaan-Eiteren is een kerkgebouw aanwezig. Het voormalige kerkgebouw op de hoek Vicarielaan-Kasteellaan heeft plaatsgemaakt voor appartementen en commerciële ruimte op de begane grond.

Op de hoek Eiteren-Vicarielaan is een begraafplaats aanwezig, welke omgeven is door groen. De begraafplaats is aangewezen als gemeentelijk monument.

2.2 Beschrijving plan

Het vigerende bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard. Dit houdt in dat de destijds bestaande situatie, zoals bekend bij het opstellen van het bestemmingsplan, is vastgelegd. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor tien jaar is bevroren. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functies zijn in meerdere of mindere mate mogelijk.

De afmetingen van de vigerende flats zijn 46 meter bij 9 meter met een maximale bouwhoogte van 12 meter.



Figuur 2 vigerend bestemmingsplan

De nieuwe gebouwen worden maximaal 56 / 50 meter bij 15 meter (incl. terras en balkons) en een bouwhoogte van 13 meter. Overeenkomstig de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals vastgesteld voor dit plan. De bouwhoogte neemt minimaal toe. De diepte van de gebouwen neemt toe, hierbij zijn het terras en de balkons gerekend tot woonbestemming. Aan de achterzijde zal een galerij aanwezig zijn, op de begane grond is er sprake van openbare ruimte, de galerijen zijn ook gerekend tot de woonbestemming.



Figuur 3 Situatietekening nieuwe inrichting (Kokon 14-01-2010)



Figuur 4 Impressie voorzijde en zijkant nieuwe appartementen (Kokon, 17-02-2010)

2.3 Conclusie

Het plangebied is gelegen in de wijk Kasteelkwartier. Het merendeel van het terrein is in de vigerende situatie bestemd als 'Wonen', in de nieuwe situatie zal dit eveneens het geval zijn. De woonbestemming zal iets groter getrokken worden. De aparte benoeming van een stuk met de bestemming 'Tuin' zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan zal niet worden opgenomen. Onder de bestemming 'Wonen' zijn ook de balkons en de tuinen gevat. De bewoners van de benedenverdieping krijgen namelijk wel een tuin. Het balkon van de verdieping boven hen bevindt zich deels boven deze tuin.

De 'Groen' bestemming aan de achterzijde zal deels gebruikt worden om te voldoen aan de parkeernorm en voor een deel weer de 'Groen' bestemming krijgen. De functie van het gebied verandert niet in grote mate, de wijziging zit in de omvang van de gebouwen.

3 Beleid

Voor de ruimtelijke inrichting van Nederland hebben verschillende bestuurslagen beleid ontwikkeld. Dit beleid stelt voorwaarden en eisen aan nieuwe ontwikkelingen en het gebruik van de spaarzame ruimte in Nederland. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.2, § 3.3 en § 3.4). Voor het rijksbeleid wordt gebruik gemaakt van het overkoepelend stuk de “Nota Ruimte”. Het provinciaal beleid wordt besproken aan de hand van het Streekplan Utrecht en het Ruimtelijke Actieprogramma. Omdat IJsselstein deel uit maakt van de Bestuursregio Utrecht wordt ook aandacht besteed aan het Regionaal Structuurplan en de Regionaal Economische Ontwikkel Strategie. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de gemeentelijke Structuurvisie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

De voorgenomen bestemmingsplanwijziging is getoetst aan de beleidslijnen, zoals verwoord in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden en de inrichting van de omgeving wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat inbreiding voor uitbreiding gaat. De transformatie en herstructurering binnen stedelijk gaat voor op buiten stedelijke uitbreiding en opvulling van groene gebieden.

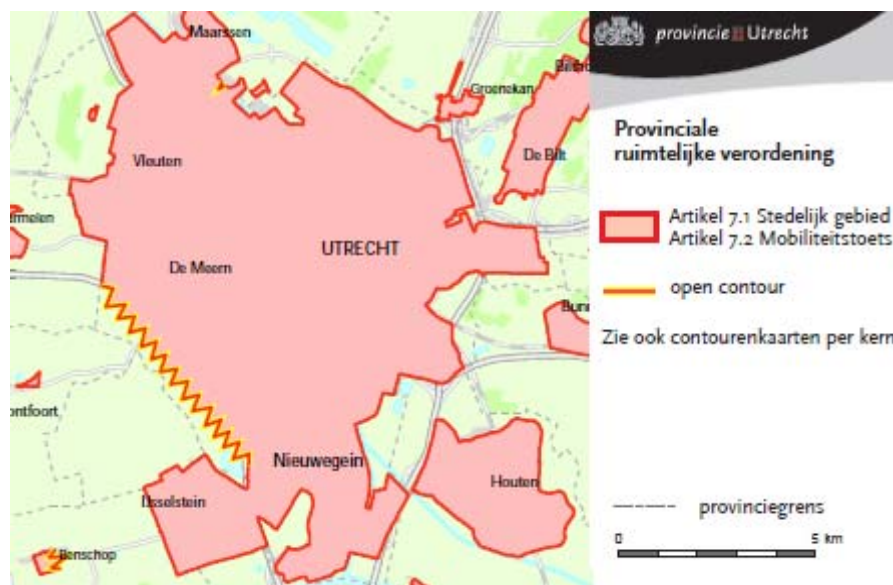
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale ruimtelijke verordening

De Provinciale ruimtelijke verordening is op 28 april 2009 door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht vastgesteld. Door invoering van de nieuwe Wro is de goedkeuring van bestemmingsplannen door de provincie komen te vervallen. Middels de verordening wordt doorwerking van het provinciale beleid ten aanzien van ruimtelijke ordening op gemeentelijk niveau bewerkstelligd door vooraf de provinciale belangen vast te leggen. De verordening bevat bepalingen en instructienormen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen.

De voorgenomen bestemmingsplanwijziging is getoetst aan de beleidslijnen uit deze verordening. Het plangebied valt binnen de contour die is opgesteld voor stedelijk gebied en mobiliteitstoets. Het beleid ten

aanzien van het stedelijk gebied is op het plangebied niet van toepassing. In het kader van de mobiliteitstoets zal de bestemmingsplanwijziging geen aanzienlijke toename in het aantal verkeersbewegingen veroorzaken doordat de huidige flatgebouwen worden vervangen door flatgebouwen met een vergelijkbaar aantal appartementen. Een nadere mobiliteitstoets is daarom niet noodzakelijk. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het beleid uit de provinciale ruimtelijke verordening.



Figuur 5: Uitsnede kaart behorend bij art. 7.1 en 7.2 Provinciale ruimtelijke verordening

3.2.2 Streekplan Utrecht 2005-2015

In verband met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht op 23 juni 2008 de beleidslijn Nieuwe Wro vastgesteld. Daarin is opgenomen dat het Streekplan Utrecht per 1 juli 2008 beleidsneutraal wordt omgezet in een structuurvisie conform de Wro.

De rode draad in het Streekplan Utrecht is kwaliteit, uitvoering en samenwerking. Kwaliteit van de leefomgeving, gericht op uitvoering van de doelen uit het Streekplan en in samenwerking met publieke en private partners. Ten aanzien van de ruimtelijke ordening richt het Streekplan zich op een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving, waarbij ruimte is voor diversiteit en maatschappelijke en economische functionaliteit. Een grote variatie in woon- en werkmilieus bevorderen de ruimtelijke kwaliteit en maken het aangenaam wonen en werken in de provincie Utrecht.

Het Streekplan gaat uit van een lagenbenadering met een onderscheid tussen een drietal lagen.

- De fysieke ondergrond: bodemopbouw, cultuurhistorie, archeologie etc.
- Het infrastructurele netwerk: wegen, waterwegen, spoorlijnen, transportleidingen etc.
- De gebruikslaag: ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw, natuur en recreatie.

Binnen de derde gebruikslaag wordt een beleid van zorgvuldig ruimtegebruik voorgestaan. Gebruikmaken van het beschikbare grondareaal moet bij voorkeur efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam, bijvoorbeeld door ondergronds ruimtegebruik en duurzaam bouwen. In de provincie Utrecht gaat inbreiden boven uitbreiden.

3.2.3 Ruimtelijk Actie Programma 2008-2011 “Utrecht maakt mooier” (RAP)

Het Ruimtelijk Actieprogramma (RAP) 2008-2011 is erop gericht Utrecht mooier te maken. In het programma komen zes projecten samen die zorgen voor een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving in onze provincie. Binnen elk project brengen teams van provinciale medewerkers en partners beweging in actuele ruimtelijke dossiers.

Op deze manier neemt de provincie een actievere rol in bij het uitvoeren van het streekplan. Ze werkt aan een betere benutting van het stedelijk gebied voor werken en wonen, meer vraaggerichte samenwerking met de gemeenten, betere verbindingen tussen de stad met het buitengebied en een betere kwaliteit van groene ruimte.

De volgende projecten maken deel uit van het RAP:

1. Offensief Binnenstedelijke Woningbouwlocaties;
2. Kwaliteitsimpuls werklocaties:
 - Grondbeleid en herstructureren bedrijventerreinen;
 - Kennisteam werklocaties.
3. Gemeentelijke agenda voor transformatie en herontwikkeling;
4. Stad-Land fietsverbindingen;
5. Kwaliteiten nationale en provinciale landschappen;
6. Natuurcompensatielocaties.

Door een groot deel van de woningbouw binnenstedelijk te realiseren zijn er minder (nieuwe) locaties nodig in het buitengebied. Bovendien verliezen een aantal grotere locaties binnen de steden de komende jaren hun functie.

3.3 Regionaal beleid

IJsselstein is één van de gemeenten die participeert in de Bestuursregio Utrecht (Bru). Het bestuur van het Bru heeft een aantal integrale visies ontwikkeld voor de stadsregio Utrecht, waarvan Utrecht en een aantal omliggende gemeenten deel uitmaken.

3.3.1 Regionaal Structuurplan 2005-2015

Het Regionaal Structuurplan 2005-2015 voorziet in een visie voor de Bru op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen. Omdat binnen de regio sprake is van een open systeem, dat wil zeggen mensen wonen binnen de Bru maar werken elders of viceversa, is het functioneren van de regio mede afhankelijk van ontwikkelingen elders. Het regionaal structuurplan positioneert het ruimtelijk beleid voor de regio binnen deze omgeving. De centrale ligging van de regio en de aanduiding als één van de drie kerngebieden van Randstad Holland onderschrijft het belang van de regio.

Uitgangspunt van het structuurplan is een ‘beheerste dynamiek’. Dit houdt in dat door de regio wordt gestuurd op de verstedelijkingsdruk. Zowel kwalitatief als kwantitatief wordt de verstedelijking aan een aantal eisen onderworpen. In het RSP staan de regionale ambities en opgaven. Het betreft onder andere het zorgen voor een evenwichtige spreiding van woningbouw. Om de kwaliteit van woon- en leefklimaat te verbeteren bestaat de opgave uit het zorgen voor voldoende woningen, herstructurering en transformatie, meer differentiatie en

menging van functies. Verder geldt als uitgangspunt dat de landschappelijke en ecologische kwaliteiten moeten worden veilig gesteld, dan wel ontwikkeld. Het gaat hierbij om de verdere ontwikkeling van de groen-blauwe structuur, het verminderen van het tekort aan natuur- en recreatiegebieden, het verbeteren van de toegankelijkheid en het investeren in de kwaliteit. De regio hanteert voor cultuurhistorie het uitgangspunt dat de cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied zullen moeten worden benut voor versterking van de identiteit en kwaliteit van de leefomgeving. Uit de plankaart behorend bij het RSP blijkt dat voor het plangebied geen specifieke opgave is geformuleerd.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is voor het beheren van de bestaande situatie. In het gemeentelijk beleid is een veelheid aan sectorale beleidsstukken, zoals bijvoorbeeld de structuurvisie, het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan (GVVP), groenstructuurplan, etc. vastgelegd. De diverse sectorale beleidsvelden werken slechts beperkt door in het bestemmingsplan.

3.4.1 Structuurvisie IJsselstein: 'Kwaliteit met karakter'

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

3.4.2 Woonvisie

Ook in IJsselstein is meer vraag naar woningen dan aanbod. Hoe moet onze stad zich de komende jaren als woonstad ontwikkelen? In de Woonvisie IJsselstein richt de gemeente haar blik op de toekomst. De Woonvisie IJsselstein 'Een Parel tussen Stad en Waard' is op 24 april 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van IJsselstein. Ook in IJsselstein is - ondanks de bouwactiviteiten van de laatste jaren - meer vraag naar woningen dan aanbod. In de Woonvisie gaat de aandacht van de gemeente onder meer uit naar het reguleren van de vraag naar huurwoningen en het creëren van woningen die geschikt zijn voor senioren en ouderen. Het IJsselsteinse woningaanbod bestaat uit huur- en koopwoningen in diverse prijsklassen.

Huurwoningen

Als een huurwoning vrijkomt, reageren vaak tientallen kandidaten. De toewijzing van woningen vindt plaats via bepaalde regels welke staan vermeld in de huisvestingsverordening van het BRU. Deze regels vormen een aanbodsysteem waarbij het college van Burgemeester en Wethouders middels rangschikking op basis van inschrijvingsduur, selectiecriteria en het toewijzen van bijzondere categorieën een eerlijke verdeling van de voorraad huurwoningen bewerkstelligd.

Door het beperkte aanbod duurt het vaak jaren voor iemand een geschikte woning krijgt toegewezen. Nu er niet meer op grote schaal nieuwe woningen worden gebouwd is het voor de gemeente een uitdaging zo verstandig mogelijk om te gaan met de bestaande woningvoorraad. En waar mogelijk nog woningen toe te voegen. Ook herstructurering kan een bijdrage leveren.

Woningen voor senioren

De komende jaren zal meer vraag ontstaan naar woonruimte die geschikt is voor ouderen. IJsselstein wil ouderen graag de mogelijkheid bieden ook in de toekomst zelfstandig te blijven wonen. Binnen de gemeente zijn partijen dan ook bezig met het bouwen van nieuwe woningen voor ouderen en het geschikt maken van bestaande woningen voor ouderen.

Koopwoningen

De vraag naar koopwoningen blijft groot. Dit is het gevolg van het feit dat landelijk gezien de laatste jaren minder is gebouwd dan was voorzien.

Plezierig wonen

De gemeente besteedt steeds meer aandacht aan de kwaliteit van het wonen. Daarbij gaat het niet alleen om de woning, maar ook om de omgeving. De gemeente wil plezierige en gevarieerde wijken. Een aantal voorbeelden:

- de aanpak van de binnenstad;
- wijkgericht werken voor een positieve bijdrage aan de sfeer in de wijken;
- buurtbemiddeling, waardoor problemen tussen wijkbewoners in overleg worden opgelost;
- laatste kansbeleid voor huishoudens die ernstige overlast veroorzaken.

Ambities

- nieuwbouw van 800 woningen tot 2020;
- 30% van de nieuwbouw is sociale woningbouw (koop tot € 181.512,- en huur tot € 622,-);
- vergroten aanbod luxe woningen door beperkte nieuwbouw, waardoor doorstroming vanuit met name rijtjeshuizen op gang komt;
- vergroten aantal woningen toegankelijk voor senioren (nultredewoningen) door aanpassing van de bestaande woningen en een klein deel nieuwbouw.

3.4.3 Nota bedrijvigheid in woonwijken

De nota bedrijvigheid in woonwijken dient als grondslag voor alle nieuwe bestemmingsplannen voor de woonkern IJsselstein met betrekking tot beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. Woninggebonden bedrijvigheid is een ontwikkeling die vanuit het oogpunt van mobiliteit door de gemeente wordt toegejuicht. Bij deze ontwikkeling dient echter te worden gewaakt voor ontwikkelingen die een bedreiging vormen voor het behoud van de woonfunctie en/of het karakter van de woonomgeving. In het bestemmingsplan worden zodoende regels opgenomen welke het beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen reguleert. Deze nota is gehanteerd als uitgangspunt bij het opstellen van de bestemmingsplanregels ten aanzien van woning gebonden bedrijvigheid.

3.4.4 Groenstructuurplan IJsselstein 'Groen met karakter'

Op 21 januari 2010 is het Groenstructuurplan (GSP) IJsselstein 'Groen met karakter' vastgesteld. Het GSP is een visie document en levert de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de beleids- en beheerplannen voor alle groene deelproducten. Het functioneert als kader voor ontwerpen en inrichtingsvoorstellen voor het openbare groen. Het GSP ondersteunt tevens de ruimtelijke ordening en ruimtelijke beeldkwaliteit. Het terrein achter de appartementen is opgenomen in het Groenstructuurplan, er is geen specifieke functie aan toe gekend. Ook is het plangebied niet opgenomen als ontwikkeling in het stedelijk

gebied. In het vigerend bestemmingsplan is voor de strook de mogelijkheid van verkeersbestemming opgenomen.

3.4.5 Nota bouwhoogten IJsselstein

Het doel van de Nota bouwhoogten is het geven van een globaal kader voor bouwhoogten in de bebouwde kom als uitwerking van de Structuurvisie IJsselstein. In de nota wordt hoger dan vijf bouwlagen gezien als “hoogbouw”. Hoogbouw kan in verschillende bouwvormen plaatsvinden als markering van een centrum, sub-centra, infrastructuur of de randen van de bebouwde kom. Voor IJsselstein geldt dat hoogbouw alleen op een beperkt aantal punten past, namelijk punten die het historische stadssilhouet niet aantasten en die gelegen zijn aan de hoofdinfrastructuur. Hoogbouw kan worden ingezet als versterking van de structuur door variatie in het stadsbeeld te brengen. Hoogbouw is in de IJsselsteinse situatie primair geen middel om een grotere capaciteit te bereiken. Voor het realiseren van hoogbouw vormt de directe omgeving een belangrijke factor bij het vaststellen van de maximale bouwhoogte van het gebouw (uitzicht, impact, bezonning, parkeren, etc.). Ook worden extra hoge eisen gesteld aan de verschijningsvorm.

3.5 Conclusie

Uit de relevante beleidsstukken mag worden afgeleid dat een goede ruimtelijke kwaliteit wordt voorgestaan. Uitbreiding van de hoeveelheid huurwoningen, die ook geschikt zijn voor ouderen is tevens een prioriteit. Met dit plan neemt het aantal huurwoningen toe, door het opnemen van een lift ontstaan nultrede woningen waarmee het plan goed past in de Woonvisie.

Zorgvuldig ruimte gebruik met inbreiding wordt voorgestaan. In het plan worden op nagenoeg dezelfde ruimte meer woningen gerealiseerd dan in het vigerende plan. Het nieuwbouwplan voldoet niet aan de definitie voor hoogbouw zoals opgenomen in de Nota bouwhoogten. Het plan heeft maximaal 4 bouwlagen.

Het achterterrein zal zover mogelijk in samenhang met het benodigd aantal parkeerplaatsen groen worden ingericht. Het parkeerterrein behoort tot het Groenstructuurplan, aan de hand van de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente is in dit ontwerpbestemmingsplan een verdeling gemaakt tussen de Verkeersbestemming en Groenbestemming.

4 Uitvoerbaarheid

In verband met de toelaatbaarheid van de nieuwe bestemming op de planlocatie en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, is onderzoek verricht naar de milieuplanologische aspecten in en rond het plangebied.

4.1 Bodem

Voor de locatie aan de Vicarielaan is door CSO een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De kenmerken van dit onderzoek zijn 08B055.R03, datum 5 mei 2009.

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn onderstaand weergegeven:

- *er zijn in de vaste bodem geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging;*
- *zintuiglijk is zowel op het maaiveld als in de opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal aangetroffen;*
- *de kwaliteit van zowel boven- als ondergrond voldoet aan de Maximale Waarde Wonen;*
- *in het grondwater overschrijden de concentraties barium en zink de streefwaarde.*

De hypothese dat het terrein onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging, dient formeel te worden verworpen. Dit vanwege de licht verhoogde gehalte aan enkele zware metalen ten opzichte van de Lokale Maximale Waarde en AW2000 en de licht verhoogde concentraties aan barium en zink in het grondwater. Omdat het slechts licht verhoogde gehalten betreft, wordt een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De kwaliteit van de bodem voldoet aan de Maximale Waarde Wonen, de aangetoonde lichte verontreinigingen leveren vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen probleem op voor de geplande bestemming van het onderzochte terrein.

De aangetoonde licht verhoogde gehalten brengen geen risico's met zich mee. Gesteld kan worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik van de locatie.

De bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor de gewenste ontwikkeling van de locatie.
De rapportage is opgenomen in bijlage 1.

4.2 Geluid

Ten behoeve van het aspect geluid is door Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft als kenmerk 20092852.SK1335, datum 16 december 2009.

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen een zone, uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De Vicarielaan heeft een snelheidsregime van 30 km/uur en heeft derhalve geen geluidszone en valt daarmee buiten het kader van de Wet geluidhinder.

Echter in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing dient wel aandacht geschonken te worden aan de geluidsbelasting afkomstig van wegen, waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt, conform uitspraak van de Raad van State, 3 september 2003 nr. 200203751/1.

De optredende geluidsbelasting L_{den} op de gevels van de woongebouwen ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Vicarielaan bedraagt na aftrek van 5 dB conform artikel 110g van de Wet geluidhinder maximaal 57 dB. Indien toetsing zou plaatsvinden aan de grenswaarden volgens de Wet geluidhinder, hetgeen dus formeel niet aan de orde is, zou een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde 48 dB geconstateerd worden. De geluidsbelasting is echter lager dan de maximaal te verlenen grenswaarde van 63 dB voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied. Het volgen van een hogere waarde procedure is niet noodzakelijk omdat de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Een belasting tot 63 dB wordt door de wetgever onder omstandigheden als acceptabel ervaren, er is geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid vormt derhalve ons inziens geen belemmering voor de realisatie van het plan. Wel dient ten behoeve van de bouwaanvraag te worden aangetoond dat de geluidswering van de gevels voldoet aan de eisen conform het Bouwbesluit.

De rapportage is opgenomen in bijlage 2.

4.3 Lucht

Op de locatie is alleen sprake van woningbouw, waarbij minder dan 500 woningen worden gerealiseerd waardoor de regeling NIBM van toepassing is. Het aantal te bouwen appartementen bedraagt 70, dit is ver onder de norm van 500 woningen. De locatie valt dus onder de NIBM regeling, verdere toetsing is niet nodig.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit is er geen belemmering voor de bouw van nieuwe appartementen aan de Vicarielaan te IJsselstein.

Een uitgebreidere toelichting is opgenomen in bijlage 3.

4.4 Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft.

Door CSO is een onderzoek uitgevoerd naar de Externe veiligheid, de resultaten staan in de rapportage met kenmerk 08B055.R06, datum 9 mei 2009. Het rapport is opgenomen in bijlage 4.

Op basis van het voorgaand kan worden geconcludeerd dat het GR als gevolg van realisatie van de appartementen aan de Vicarielaan niet zal worden verhoogd. Uit het oogpunt van Externe Veiligheid is er dan ook geen belemmering voor de vervangende nieuwbouw aan de Vicarielaan te IJsselstein.

4.5 Water

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Het onderhoud aan de riolering wordt uitgevoerd door de gemeente IJsselstein.

4.5.1 Beleidskader duurzaam stedelijk water

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), 2003

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

Waterhuishoudingsplan Provincie Utrecht, 2004

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

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

“Water voorop!” Waterbeheerplan 2010-2015, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2009

Het Waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe het 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 deze maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan de maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in de Waterplan van de Provincie Utrecht.

Waterstructuurvisie, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002

In deze Waterstructuurvisie is een langetermijnvisie (voor 2050) en een middellangetermijnvisie (tot 2015) ontwikkeld voor een duurzamer waterbeheer voor het beheersgebied. In de wijk speelt het ontwikkelen van een

duurzaam stedelijk waterbeheer, voor zowel bestaand als nieuwbouw gebied. Het gaat dan met name om schoon water schoonhouden en zo lang mogelijk vasthouden, infiltreren, afkoppelen, daar waar mogelijk aanleggen van een verbeterd gescheiden riolering en het realiseren van voldoende waterberging.

Waterplan IJsselstein, 2007

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

4.5.2 Watertoets

In opdracht van Provides heeft CSO Adviesbureau een waterparagraaf opgesteld voor plangebied Vicarielaan te IJsselstein. Het plangebied betreft drie wooncomplexen langs deze weg, tussen de Eiteren en Pasqualinilaan. Het plangebied is circa 4.312 m² groot, waarvan het totale verhard oppervlak 2.515 m² bedraagt.

Men is voornemens de drie bestaande wooncomplexen af te breken en te vervangen door nieuwbouw (70 appartementen). De nieuwbouw betreft vier bouwlagen, voorzien van een platdak en zal het volledige plangebied vullen.

In de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak door bebouwing 2.120 m² bedragen. Op maaiveld niveau worden, per complex 22 tot 26 parkeerplaatsen gerealiseerd, de oppervlakte hiervan is circa 1.350 m². Achter een deel van de appartementen bevindt zich een groenstrook, waar het hemelwater onbelemmerd kan infiltreren. In eerdere plannen is een vegetatiedak of infiltratie door middel van infiltratiekratten voorgesteld. Door verdere concretisering van het plan waarbij zonnepanelen toegepast gaan worden en door de aanwezigheid van een kleilaag zijn de eerdere opties niet mogelijk.

In het overleg van 10 november 2010 zijn de volgende alternatieven besproken:

- Hemelwater naar oppervlaktewater leiden; echter deze oppervlaktewateren liggen buiten het plangebied en zijn niet in eigendom van Provides, waarmee geen borging op langere termijn kan plaatsvinden.
- Hemelwater op het dak van de appartementen bergen door het verhoogd aanbrengen van de afvoer. Het opslaan van hemelwater op het dak heeft als nadeel, dat de gebouwconstructie dit extra gewicht moet kunnen dragen, het dak (bijna) altijd nat zal zijn en dit voor de veiligheid bij onderhoudswerkzaamheden niet wenselijk is. Tevens moeten alle constructies op het dak dan bestendig zijn tegen langdurig contact met water.
- Hemelwater dat op het parkeerterrein valt vasthouden op het parkeerterrein door de afvoerputten van het parkeerterrein verhoogd aan te leggen. Het bergen van hemelwater op het parkeerterrein heeft als nadeel dat het parkeerterrein vaak onder een laagje water staat, wat voor omwonenden en kinderen niet gewenst is. Tevens ontstaat in een winterperiode met vorstperioden een soort van ijsbaan. Dit is zeer onwenselijk vanuit veiligheidsoogpunt.

De aangedragen alternatieven zijn geen optimale alternatieven.

Voorgesteld wordt om ter plaatse van de overgang tussen de parkeervakken en de inrit een molgoot te maken waar het hemelwater naar toe afstroomt. Zodat niet het gehele parkeerterrein vol staat. Vanuit de molgoot kan het

water dan naar de afvoerputten en op de plekken waar de molgoot uit komt op groenvoorzieningen in het groen weg zakken voor zover mogelijk.

Huishoudelijk afvalwater zal eveneens worden geloosd op de gemeentelijke riolering. De hemelwaterafvoer alsmede het vuilwaterriool dienen separaat van elkaar te worden aangeboden aan de openbare weg, aangezien in de toekomst mogelijk een gescheiden rioolstelsel zal worden gerealiseerd.

In het kader van het uitvoeren van de Watertoets heeft overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden plaats gevonden.

Door het HDSR is aangegeven dat:

- het plangebied niet binnen een beschermingszone waterkering ligt (12 meter langs de Hollandsche IJssel), er hoeft dus geen ontheffing te worden aangevraagd;
- in de huidige situatie in de omgeving een gemengd rioleringsstelsel aanwezig is;
- de kans benut moet worden om schoon hemelwater te scheiden van afvalwater. Afkoppeling van hemelwater moet haalbaar zijn, conform de afkoppelbeslisboom van het hoogheemraadschap;
- de voorkeur van het Hoogheemraadschap gaat uit naar infiltratie van hemelwater in de bodem;
- in principe iedere afname van de hoeveelheid regenwater, welke op de riolering wordt geloosd, een verbetering van de situatie is. De piekafvoer richting RWZI zal hierdoor namelijk verminderen;
- aangegeven wordt dat, indien een open WKO-systeem wordt gebruikt, vergunning dient te worden aangevraagd bij de provincie en Vitens.

In het huidige plan wordt voor de locatie de meest geschikte mogelijkheid toegepast. Waarbij zover er in IJsselstein infiltratie kan plaatsvinden, deze mogelijkheid wordt geboden. De capaciteit van de gemeentelijke riolering kan het hemelwater afkomstig van het plangebied verwerken. In het plan wordt de mogelijkheid geboden om het hemelwater te laten infiltreren, waarmee voldaan wordt aan de wensen van het Hoogheemraadschap. Op 14 december 2010 heeft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, laten weten met het gewijzigde plan te kunnen instemmen.

De waterparagraaf is opgenomen in bijlage 5 en het infiltratie onderzoek ter onderbouwing van de voorzieningen in bijlage 6.

4.6 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten. De wet bepaald dat er geen schade aan beschermde planten en dieren mag worden toegebracht tenzij er uitdrukkelijk toestemming voor verleend is (het “nee, tenzij” beginsel). Daarnaast erkent de wet dat alle dieren van onvervangbare waarde zijn en daarom geldt de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen ‘voldoende zorg’ in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en hun leefomgeving. Samengevat kan worden gesteld dat alle vogels, zoogdieren, amfibieën en reptielen en een aantal, meest zeldzame planten, vlinders, libellen, vissen en ongewervelden beschermd zijn.

In de praktijk betekent dit dat bepaalde handelingen ten aanzien van dieren en planten slechts onder strikte voorwaarden mogelijk zijn. De Flora- en faunawet heeft in die zin dan ook de nodige consequenties bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In verband met de voorgenomen realisatie van nieuwbouw heeft CSO in opdracht van Provides een Nader onderzoek Flora- en faunawet uitgevoerd op de planlocatie Vicarielaan te IJsselstein.

Dit onderzoek wordt uitgevoerd naar aanleiding van de resultaten van de 'grip op locatie-analyse' van het plangebied (Cleton & com referentie GR2007016/521976 datum: 22 januari 2008).

Er wordt nader onderzoek aanbevolen naar het gebruik van het plangebied en de directe omgeving door een aantal beschermde soorten.

Het plangebied bestaat uit 3 complexen welke gelegen zijn aan de zijde van de Vicarielaan, tussen de zijstraten Eiteren en Pasqualinilaan nabij het centrum van de kern IJsselstein. Het plangebied ligt in de invloedssfeer van de Hollandse IJssel. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied gebruikt wordt als foerageergebied door vleermuizen. Van de overige gezochte soorten (Rugstreeppad) zijn geen aanwijzingen van gebruik van het plangebied aangetroffen.

Tevens zijn diverse vogelsoorten aangetroffen, echter geen sporen van standvogels.

Er zijn geen aanwijzingen van vaste of tijdelijke verblijfplaatsen voor zowel vleermuizen als standvogels binnen het plangebied aangetroffen.

De conclusies van de rapportages zijn hieronder opgenomen. De volledige rapportages zijn opgenomen in bijlage 7.

De samenvattende conclusies van zowel het oorspronkelijke onderzoek als de voorliggende aanvulling zijn:

De aangetroffen zwaarder beschermde soorten zijn vleermuizen. Het gebruik van het gebied bestaat uit foerageren.

Er zijn geen aanwijzingen van vaste of tijdelijke verblijfplaatsen van zowel vleermuizen als standvogels en rugstreeppadden binnen het plangebied aangetroffen.

Het mogelijk verdwijnen van de aanwezige foerageerlocaties van vleermuizen door de planontwikkeling zullen naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van lokale populaties van deze vleermuizen.

Binnen het plangebied zijn geen ontheffingsplichtige flora-soorten, grondgebonden zoogdieren, vlinders en libellen aangetroffen. Het is ook niet waarschijnlijk dat deze zich in het plangebied zullen ophouden gezien de inrichting (parkachtig) en het intensieve gebruik en beheer.

Roeken

Buiten het plangebied, aan de overzijde van de Vicarielaan is in bomen op de begraafplaats een roeken kolonie (*Corvus frugilegus*) aangetroffen. Deze nestsituatie valt onder categorie 2 van vaste nestplaatsen voor koloniebroeders met jaarronde bescherming (info ministerie van LNV). Hierover wordt gemeld:

Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld roek, gierzwaluw en huismus).

Verstoring van dergelijke nestsituaties is verboden conform de Flora- en faunawet artikel 11.

De afstand die minimaal tussen versturende werkzaamheid en nestlokatie aanwezig moet zijn wordt gesteld op 50 meter. Verstoringen binnen deze afstand dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden (roeken van maart tot mei). De minimale afstand tussen de kolonie aan de Vicarielaan en plangebied bedraagt circa 60 meter. Weliswaar is deze afstand buiten de 50 meter zone, maar het tussenliggende gebied is vrij open en de sloop kan bijzonder versturend zijn (geluidbelasting, maar ook verlichting en trillingen).

Geadviseerd wordt derhalve versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen (eind februari- begin juni) van de roeken uit te laten voeren. Onder versturende werkzaamheden wordt met name verstaan werkzaamheden waarbij veel lawaai, licht en trillingen wordt geproduceerd, dus bijvoorbeeld de sloopwerkzaamheden zelf.

Aangezien het plangebied nabij de begraafplaats met in de bomen nestlocaties, is besloten om gezien de twijfel of er verstoring plaatsvindt, een ontheffing aan te vragen op grond van de Flora en Fauna wet.

Bij onduidelijkheid of werkzaamheden verstorend zijn of niet, kan contact met CSO worden opgenomen.

4.6.1 Advies

Na contact met de lokale vogelwacht en het ministerie van LNV/dienst Regelingen zijn de volgende zaken geconcludeerd:

- naast de roeken broeden jaarlijks ook 1 tot 15 paren Blauwe reigers en een Ransuil in de bomen op de begraafplaats;
- de bomen zijn ook de slaappleaats voor de Roek, Kauw en Houtduif;
- de roeken zijn grotendeels van het jaar, in het broedseizoen (februari – juni) en als slaappleaats in de winter aanwezig;
- bij het slopen zal er verstoring optreden, de mate van deze verstoring is afhankelijk van de omvang en van intensiteit van de werkzaamheden. De slaappleaats kan door (schemer/avond) werkzaamheden verstoord worden.

Geadviseerd wordt verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen van de roeken uit te laten voeren (maart tot mei). Onder verstorende werkzaamheden wordt met name verstaan werkzaamheden waarbij veel lawaai, licht en trillingen wordt geproduceerd, dus bijvoorbeeld de sloopwerkzaamheden zelf.

Vanwege de mogelijk in de toekomst aanwezige broedlocaties van andere vogels dan de roeken wordt ook geadviseerd om verstorende werkzaamheden uitsluitend buiten het broedseizoen uit te laten voeren. In het kader van de algemene zorgplicht wordt het werken volgens de Natuurkalender ([www. Natuurkalender.nl](http://www.Natuurkalender.nl)) geadviseerd.

Tevens wordt geadviseerd de beeldbepalende haag van spaanse aak (D in bijlage 7) en de haagbeuken (B in bijlage 7) indien mogelijk te handhaven.

Gezien de twijfel of er verstoring plaats vindt is besloten een ontheffing aan te vragen voor de Flora en Faunawet.

De ontheffingsaanvraag voor artikel 75 van de Flora- en faunawet is ingediend. Voordat gestart wordt met de sloop en bouw zal de ontheffing verkregen moeten zijn. Er dient in elk geval rekening gehouden te worden met het voorkomen van schade aan beschermde soorten zoals roeken, blauwe reigers en ransuilen, welke zich overigens buiten het plangebied bevinden. Voor de ontheffingsaanvraag is een activiteitenplan opgesteld, waarin de te nemen maatregelen om de overlast te beperken zijn opgenomen.

De belangrijkste maatregelen in het activiteitenplan zijn:

- sloop voor- of na het broedseizoen van de roeken, reigers en ransuilen;
- gebruik van zoveel als mogelijk van geluidsarme apparatuur en/of materieel;
- werken aan de achterzijde van de flats en het slopen van de gevels aan de Vicarielaan als laatste;
- verlichting bouwplaats e.a. afschermen en/of dusdanig aanpassen, zodat geen lichtverstoring plaatsvindt in de richting van de aanwezige vogels op de begraafplaats;
- niet 's avonds en/of 's nachts werken.

4.7 Archeologie

Door Synthegra is voor de locatie een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 8.

Op basis van bureauonderzoek is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld.

Volgens de IKAW geldt een hoge archeologische verwachting.

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente IJsselstein is het plangebied gekarteerd als een gebied met ondiep gelegen stroomgordels (ondieper dan 1,5 m –NAP) met mogelijk sporen uit het neolithicum of recenter, maar zonder directe aanwijzingen voor archeologische resten, waaraan een middelhoge verwachting is toegekend voor de periode neolithicum tot en met de Romeinse tijd. Daarnaast ligt het plangebied op deze kaart in een relatief hoog gelegen gebied, dat geschikt is voor bewoning vanaf de middeleeuwen en waaraan een hoge verwachting is toegekend voor de periode middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Vanaf circa 5619 tot circa 5020 jaar geleden lag er een actieve stroomgordel binnen het plangebied. Deze rivierloop heeft zich ingesneden tot in de pleistocene ondergrond. Dit betekent dat bewoningssporen van voor deze periode zijn opgeruimd. Daarom wordt de archeologische verwachting voor de periode laat-paleolithicum tot en met het midden-neolithicum op laag gesteld.

Vanaf het laat-neolithicum, toen de stroomgordel van Buitenzorg buiten gebruik was geraakt kon er binnen het plangebied worden gewoond. In eerste instantie op de zandige bedding- en oeverafzettingen van de stroomgordel van Buitenzorg en vervolgens op de oeverafzettingen, die vanaf 4437 jaar geleden werden afgezet door de stroomgordel van Vechgel. De top van de beddingafzettingen van de stroomgordel van Buitenzorg ligt naar verwachting op 1,4 à 1,1 m –NAP. Aan het maaiveld liggen oeverafzettingen van de Hollandse IJssel, die actief was vanaf circa 250 n. Chr. tot 1285 n. Chr. Aan het plangebied wordt een hoge verwachting voor de periode laat-neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen toegekend.

In de 9e eeuw is Eiteren gesticht, van waaruit IJsselstein is ontstaan. Het plangebied lag toen echter buiten de stadsmuren, en behoort pas sinds de 20e eeuw tot de bebouwde kom van IJsselstein. Het was een door ontginning verkregen agrarisch gebied, waarnaast in de 19e eeuw een kerkhof is aangelegd. Op het historische kaartmateriaal is zichtbaar dat het gebied tot in het begin van de 20e eeuw niet bebouwd is geweest. De verwachting voor de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd is daarom bijgesteld naar laag.

Naar aanleiding van de resultaten van het bureauonderzoek is een veldonderzoek uitgevoerd.

Het doel van een archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied geldt een hoge verwachting voor nederzittingsresten uit het laat-neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en een lage verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit de periode laat-paleolithicum en mesolithicum en als nederzittingsresten uit de periode vroeg – midden-neolithicum en de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

Conclusies / beantwoording onderzoeksvragen

- *Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?*

De ondergrond van het plangebied bestaat uit een pakket matig fijn tot matig grof, plaatselijk grindig zand. Het zand is geïnterpreteerd als beddingafzettingen van de stroomgordel van Buitenzorg. De beddingafzettingen zijn bedekt met een pakket oeverafzettingen van de stroomgordel van Buitenzorg. Op deze oeverafzettingen ligt een laag komklei, die vermoedelijk is afgezet door de stroomgordel van Vechgel. Aan het maaiveld liggen oeverafzettingen van de Hollandse IJssel. In boring 7 zijn geen beddingafzettingen aangetroffen, maar bestaat de basis van het bodemprofiel uit zwak humeuze, siltige klei met dunne veeninschakelingen. Deze afzettingen zijn geïnterpreteerd als de vulling van een restgeul van de stroomgordel van Buitenzorg. Alle afzettingen worden gerekend tot de Formatie van Echteld. Verspreid over het hele plangebied zijn verstoringen van het bodemprofiel vastgesteld, waarvan de diepte varieert van 45 tot 125 cm beneden maaiveld. Het bodemprofiel is dus niet meer in tact.

- *Zijn in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig?*
In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht.
- *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?*
De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.

De hoge archeologische verwachting voor het plangebied uit het bureauonderzoek voor nederzettingsresten uit de periode laat-neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld.

Voor de realisatie zal een gemeentelijke archeologie vergunning aangevraagd moeten worden, wanneer de verstoring groter is dan 2.500 m².

4.8 Verkeer en parkeren

Door de gemeente IJsselstein en Provides is een overeenkomst gesloten, waarbij onder andere het eigendom van gronden is geregeld. Tevens is in deze overeenkomst de invulling van het terrein achter de appartementen meegenomen. Het terrein achter de appartementen zal deels gebruikt worden om te parkeren en deels een groenbestemming krijgen, dit mede in het kader van het groenstructuurplan.

Op de parkeerterreinen achter de appartementen wordt voorzien in één parkeerplek per appartement. Op het terrein komen respectievelijk 22, 22 en 26 parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn uitsluitend parkeerplaatsen langs de Vicarielaan aanwezig, die door de bewoners van de appartementen gebruikt worden. Door de realisatie van 70 parkeerplaatsen wordt de parkeerdruk in de Vicarielaan verminderd.

Het parkeerterrein en de groenvoorzieningen worden door Provides gerealiseerd, de parkeerplaatsen en een deel van het groen, dat in eigendom is van Provides wordt door hen onderhouden. De gronden die eigendom zijn van de gemeente, voornamelijk de delen met een 'Groen'-bestemming worden door de gemeente beheert en onderhouden.

4.9 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6. Bro dient in het kader van de bestemmingsplanprocedure de economische uitvoerbaarheid van het plan te worden onderzocht. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten en opbrengsten komen voor rekening en risico van de belanghebbende, Provides als private ontwikkelaar. De gemeente heeft echter ook belang bij de realisatie van het plan om zo aan de woningbouw opgaaf voor IJsselstein te kunnen gaan voldoen. Tussen de gemeente en Provides is een koop- en exploitatieovereenkomst afgesloten. In verband met de kans op planschade is een planschade risico analyse uitgevoerd en is er een planschade overeenkomst afgesloten.

5 Wijze van bestemmen

Het bestemmingsplan 'Vicarielaan' is een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

5.1 Opzet planregels

5.1.1 Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

5.1.2 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de nieuwe voorgestane ontwikkeling in het plangebied. Per planregels zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (onder andere bouwhoogte en goothoogte) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer bouwvergunning worden verleend.

5.1.3 Hoofdstuk 3: algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene ontheffingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen;
- algemene wijzigingsbevoegdheid: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen;
- algemene procedureregels
- overige regels: hierin worden regels gesteld met het oog op de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening en zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

5.1.4 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht: hierin is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is sprake van strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd;
- slotregel.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

De voorgestane ontwikkeling is op de navolgende wijze in de regels bestemd.

5.2.1 Artikel 3: Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen ter plaatse van het achterterrein en maakt het mogelijk om hier groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, kunstwerken, waterlopen en dergelijke aan te leggen.

5.2.2 Artikel 4: Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen ter plaatse van het achterterrein en maakt het mogelijk om hier parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, straatmeubilair, waterlopen en dergelijke aan te leggen.

5.2.3 Artikel 5: Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan het gebied waar de appartementen zijn gepland. Ook de uitstekende delen zoals de balkons zijn geprojecteerd en bestemd als 'Wonen'. Het bouwblok is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan vergroot en de bouwhoogte is uitgebreid. De positie van de flats is gelijk gebleven in het ontwerp.

6 De procedure

Provides is initiatiefnemer van het bestemmingsplan. In overleg met de gemeente IJsselstein is vervolgens een bestemmingsplan opgesteld.

De procedure die een bestemmingsplan moet doorlopen, is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Inspraak

Naast de wettelijke procedure voor het bestemmingsplan, is de gemeentelijke inspraakverordening van belang. Deze bepaalt of over een beleidsvoornemen inspraak moet worden geboden. Op grond van de inspraakverordening van de gemeente IJsselstein wordt een voorontwerp van het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder kan schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar maken.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 5 augustus tot en met 15 september 2010 ter inzage gelegen. Tevens is op 23 augustus 2010 een informatieavond gehouden. Diverse mensen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om hun inspraakreactie kenbaar te maken. De Nota van inspraak met alle inspraakreacties, de antwoorden en de gevolgen voor het bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 10.

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken overheden en partijen. Daarbij is het Waterschap expliciet genoemd.

Met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is overleg gevoerd in het voortraject, maar ook naar aanleiding van de door hen ingediende inspraakreactie en wijziging van inzichten ten aanzien van de hemelwaterberging. Een laatste overleg heeft plaatsgevonden op 10 november 2010. De inspraakreactie van het waterschap is eveneens opgenomen in bijlage 10.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten uit het vooroverleg en de inspraak, worden verwerkt in het bestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt **zes weken** ter inzage gelegd. Een ieder kan een schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar maken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 februari tot en met 30 maart 2011 ter inzage gelegen. De nota van zienswijzen, de antwoorden en de gevolgen voor het bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 11.

Vaststelling

Binnen **twalf weken** wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van IJsselstein. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 23 juni 2011. Het vaststellingsbesluit is opgenomen in bijlage 12.

Bestemmingsplan

De ingediende zienswijzen worden verwerkt en hiermee verdwijnt de status van ontwerp. Dit bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend door belanghebbenden wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ingediend, of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Re-actieve aanwijzing

De provincie en de minister hebben voordat de beroepstermijn ingaat, de mogelijkheid om een re-actieve aanwijzing te geven. Dit houdt in dat het onderdeel waarop de aanwijzing betrekking heeft, geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan.

Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als door de Raad van State een uitspraak is gedaan over een eventueel ingesteld beroep.

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Luchtkwaliteit

Bijlage 4: Externe veiligheid

Bijlage 5: Waterparagraaf

Bijlage 6: Infiltratieonderzoek

Bijlage 7: Flora & Fauna onderzoek

Bijlage 8: Archeologisch onderzoek

Bijlage 9: Bezonningsonderzoek

Bijlage 10: Nota van inspraak

Bijlage 11: Nota van zienswijzen

Bijlage 12: Vaststellingsbesluit