

Voorontwerpbestemmingsplan

Zenderpark

Gemeente IJsselstein



Voorontwerpbestemmingsplan

Zenderpark

Gemeente IJsselstein

Toelichting

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

28 maart 2011

Projectgegevens:

TOE03-IJS00002-01E

REG03-IJS00002-01D

TEK03-IJS00002-01D

SVB03-IJS00002-01A

SVB03-IJS00002-02A

Identificatienummer

NL.IMR0.0353.201011Zenderpark-V001

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Aanpak	1
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3	Planbeschrijving	13
3.1	Ontstaansgeschiedenis	13
3.2	Ruimtelijke structuur	13
3.3	Functionele structuur	19
3.4	Ontwikkelingen	23
4	Milieu- en omgevingsaspecten	27
4.1	Milieu	27
4.2	Waterhuishouding	31
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	32
4.4	Flora en fauna	33
4.5	Kabels en leidingen	34
5	Het bestemmingsplan	35
5.1	Algemeen	35
5.2	Opbouw regels	35
5.3	De bestemmingen	37
6	Economische uitvoerbaarheid	41
7	Overleg en inspraak	43



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan betreft de woonwijk Zenderpark in de gemeente IJsselstein. De gemeente IJsselstein is voornemens om haar bestemmingsplannen te herzien. Het doel van de actualisatie is te voorzien in uniforme en actuele bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van de gemeente. Met het opstellen van de bestemmingsplannen wordt aangesloten bij het landelijk in gang gezette traject van uniformering en digitalisering van bestemmingsplannen. De systematiek van voorliggend bestemmingsplan is daarom afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Op enkele locaties worden daarnaast nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen en/of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zijn als 'bestaande situatie' opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

IJsselstein ligt in het midden van het land, ten zuidwesten van Utrecht. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft de wijk Zenderpark ten zuiden van de het centrumgebied van IJsselstein. Het plangebied grenst aan de wijk Groenvliet, de binnenstad van IJsselstein, de woonwijk Nieuwpoort en de bedrijventerreinen Paardenveld, Provinciale weg en Lagedijk.

De noordelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Baronieweg, de Benschopperweg en de Hogebiezen. In het oosten wordt het plangebied begrensd door de Hogebiezendijk. De Weg der Verenigde Naties vormt de westelijke en zuidelijke begrenzing van het plangebied.

1.3 Aanpak

Voorafgaand aan het opstellen van voorliggend bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaatsgevonden, waarbij de bestaande functies en bebouwing in beeld zijn gebracht. Daarnaast zijn het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid en de (bouw)mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen geïnventariseerd.

Het bestemmingsplan 'Zenderpark' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder ander het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan vigeren diverse bestemmingsplannen. Er is sprake van een zeer groot aantal verschillende planvormen, waaronder een globaal bestemmingsplan en diverse uitbreidingsplannen. Deze plannen bevatten globale regelingen voor de ontwikkeling van Zenderpark. Daarnaast zijn in de loop van de jaren enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van een vrijstelling. Het bestemmingsplan 'Zenderpark' vervangt alle vigerende bestemmingsplannen. In onderstaande tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen met daarbij de data van vaststelling door de gemeenteraad en goedkeuring door Gedeputeerde Staten.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
IJsselstein Zuid	26 februari 1970	23 april 1971
IJsselveld – partiële herziening haltes raillijn	16 november 1981	21 december 1982
Zenderpark (Moederplan)	2 juli 1992	25 februari 1993
Uitwerkingsplan Zenderpark Eerste Fase (1 ^e deelplan)	9 april 1996	11 juni 1996
1 ^e Wijzigingsplan Zenderpark	16 juli 1996	10 september 1996
Zenderpark, 1 ^e partiële herziening ('Benschopperpoort')	3 juli 1997	7 oktober 1997
Uitwerkingsplan Benschopperpoort Zuid, Mariënstein en Raillijn	15 september 1998	11 december 1998
Uitwerkingsplan Bedrijventerrein De Corridor	29 oktober 2002	26 november 2002
Uitwerkingsplan Zenderpark III West 'De Rivieren' (fase 1c)	3 december 2002	14 januari 2003
Uitwerkingsplan Zenderpark III West 'De Wereldsteden/ De Rivieren' (fase 1b)	17 december 2002	4 februari 2003
Uitwerkingsplan Zenderpark III West 'De Wereldsteden' (fase 1a)	18 februari 2003	15 april 2003
Uitwerkingsplan Zenderpark III West Het Staatse' (fase 2a en 2b gedeeltelijk)	15 juli 2003	30 september 2003
Uitwerkingsplan Zenderpan Deelgebied II 'Het Hart'	26 augustus 2003	7 oktober 2003
Uitwerkingsplan Zenderpark Deelgebied I Oost (2 ^e deelplan)	1 september 2009	13 oktober 2009

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en wordt aangegeven welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten toegelicht.

De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de doorlopen procedures.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte heeft het ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet daarnaast ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De verschillende planologische kernbeslissingen (waaronder de Nota Ruimte) en de Realisatieparagraaf zullen op termijn worden opgenomen in een overkoepelende AMvB Ruimte, die de ruimtelijke kaders op rijksniveau bevat en deze voorziet van een juridische doorvertaling.

De Nota Ruimte heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijk gebied. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen, zoveel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik door middel van bijvoorbeeld hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol. Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Het ruimtelijke beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning.

Onderhavig bestemmingsplan 'Zenderpark' is overwegend een beheerplan, met een aantal kleine ontwikkelingen en beperkte uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing. Het doel van het bestemmingsplan is met name het vastleggen van de bestaande situatie, wat een adequate handhaving vergemakkelijkt.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Utrecht 2005-2015

Het Streekplan 2005-2015 is op 13 december 2004 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen.

De inhoud van het streekplan is de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening. In aanvulling op de provinciale structuurvisie hebben Ge-deputeerde Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) op 21 september 2009 vastgesteld. In deze verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot de bescherming van de provinciale belangen.



Rode contour IJsselstein (bron: Structuurvisie Utrecht 2005-2015)

De structuurvisie staat voor duurzaamheid door kwalitatief hoogwaardige oplossingen, ontwikkelingsgericht ruimtelijk beleid en samenwerking. Op die manier wordt gestreefd naar een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving, waarbij naar een evenwicht wordt gezocht tussen (leef)kwaliteit en de druk op de ruimte. De provincie kiest nadrukkelijk voor een beheerste groei. Dat betekent dat niet de kwantitatieve vraag maar de ruimtelijke mogelijkheden bepalend zijn voor nieuwe ontwikkelingen. De ruimtelijke mogelijkheden en de randvoorwaarden vanuit water, natuur en milieu stellen grenzen aan nieuwe ontwikkelingen.

Het plangebied is op de structuurvisiekaart aangewezen als 'stedelijk gebied' binnen een rode contour in het stadsgewest Utrecht. Voor het stedelijk gebied zijn de volgende hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid leidend:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- water als ordenend principe;
- beschikbaarheid en capaciteit van bestaande infrastructuur;
- verstedelijking, waarbij gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland.

Door het toepassen van rode contouren wordt zorgvuldig ruimtegebruik in het bestaand stedelijk gebied gestimuleerd. Daarbij is het principe van beheerste groei leidend.

De ambitie van de provincie is nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting in het bestaand stedelijk gebied. Verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren zoals aangegeven op de specifieke contourenkaarten behorende bij de structuurvisie.

IJsselstein ligt in het stadsgewest Utrecht. In het specifieke ruimtelijk beleid voor het stadsgewest Utrecht is voor IJsselstein een woningbouwprogramma voorzien van 800 woningen. Dit programma is te realiseren door het benutten van restcapaciteit, inbreiden en transformeren. De ligging van IJsselstein aan de rand van het Groene Hart, vooral aan de west- en zuidzijde, brengt beperkingen voor de ruimtelijke ontwikkelingen met zich mee.

2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Utrecht heeft hiertoe op 21 september 2009 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. De verordening is op 24 december 2009 in werking getreden.

Voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied is hoofdstuk 7 'Stedelijk gebied' van de verordening van toepassing. Een bestemmingsplan voor een gebied met de aanduiding 'Stedelijk gebied' bevat bestemmingen en regels voor woningbouw op nieuwe uitbreidingslocaties, waarbij de woningbouwaantallen genoemd in de bijlage Woningbouw-aantallen richtinggevend zijn.

2.2.3 Regionaal structuurplan 2005-2015 (RSP)

IJsselstein is één van de tien deelgemeenten van de Bestuursregio Utrecht (BRU). De gezamenlijke visie op de ontwikkeling van regio is opgenomen in het Regionaal Structuurplan voor de periode 2005-2015 met een doorkijk naar 2030.

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 het 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 veiliggesteld, dan wel ontwikkeld. 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. Voor het plangebied zijn geen specifieke opgaven geformuleerd.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Toekomstvisie IJsselstein

De Toekomstvisie 2025: IJsselstein Dichtbij is op 21 januari 2010 vastgesteld. Deze visie is opgesteld om richting te kunnen geven aan het keerpunt in de geschiedenis waarin de gemeente IJsselstein zich bevindt. Na jaren van planmatige en fysieke groei (waaronder de realisatie van Zenderpark), heeft IJsselstein een omvang en regionale verzorgingsfunctie bereikt die een voldoende basis is om op voort te borduren en kwalitatief verder uit te werken. Deze richting vertaalt zich in een viertal doelen die voor IJsselstein Dichtbij 2025 zijn geformuleerd:

- Een vitale samenleving van bewoners en ondernemers: dit doel heeft betrekking op de verbondenheid van IJsselsteiners met elkaar. De gemeente wil deze kwaliteit van de stad behouden omdat het zorgt voor een gezonde samenleving.
- Herkenbare historische en ruimtelijke structuren: de gemeente IJsselstein wilt de kenmerkende historie van de stad en het groene buitengebied voor 2025 verder versterken. De gemeente richt zich daarbij op versterking van de ruimtelijke structuur waarbij de historie en het groen meer tot uitdrukking komen als beeldbepalend voor de stad.
- Dichtbij groen en de stedelijke omgeving: de bevolking van de gemeente IJsselstein is sterk gericht op het groene gebied de Lopikerwaard. IJsselstein hoort vooral bij het Groene Hart en samenwerking met nabije gemeenten is hierbij belangrijk. Door deze samenwerking liggen er kansen om meerwaarde te creëren in het regionale voorzieningenaanbod.
- Een duurzame samenleving en duurzame omgeving: in 2025 wil de gemeente IJsselstein koploper zijn als het gaat om duurzaamheid. De gemeente geeft op drie manieren invulling aan het begrip duurzaamheid. Het krijgt een plek in het sociale beleid, de fysieke inrichting van de stad en de lokale economie.

2.3.2 Nota economisch beleid

De Contouren nota voor een economisch beleid (2008) is opgesteld om invulling te geven aan een heldere strategie voor de economische ontwikkeling van de gemeente IJsselstein. Enerzijds geeft de nota inzicht in de huidige stand van zaken en de factoren die daarop direct van invloed zijn. Anderzijds geeft de nota richting aan de economische ontwikkeling van IJsselstein, door het voorleggen van een integraal afwegingskader voor het economische beleid en een (meerjarig) actieprogramma.

Met de nota zet de gemeente IJsselstein in op vitaliteit, aantrekkelijkheid en leefbaarheid. Dit wordt geambieerd door de bestaande kwaliteiten van de stad te versterken. Aan de hand van de bestaande kwaliteiten zijn drie kernkwaliteiten opgesteld:

- het goed functionerend bedrijfsleven (waaronder ook detailhandel);
- de centrale strategische ligging in Nederland en aan de A2;
- het aantrekkelijke woon- en leefklimaat.

Met het economisch beleid tot 2018 richt IJsselstein zich op behoud en bovenal versterking (betere benutting) van deze drie kernkwaliteiten die in de nota staan uitgewerkt.

De stimulering van de stedelijke economie kent evenwel haar grenzen. Deze grenzen worden onder meer gevormd door de beschikbare ruimte, de gewenste ruimtelijke kwaliteit, het milieu, de arbeidsmarkt en de bereikbaarheid. Door rekening te houden met de grenzen wordt de economische ontwikkeling van de stad op een verantwoorde wijze ingezet.

2.3.3 Nota Detailhandel

De Nota Detailhandel (2007) bouwt in geringe mate voort op de nota's uit 1994 en op de Nota Detailhandel binnenstad uit 2001. Uit de nota komt naar voren dat de IJsselsteinse detailhandelsstructuur redelijk evenwichtig is en zal worden geconsolideerd. De huidige opbouw moet in stand worden gehouden en op onderdelen worden versterkt. Er wordt een sterke positie van de verschillende deelsegmenten (de binnenstad, de ondersteunende centra en de perifere detailhandel) beoogd. Gezamenlijk investeren in omgevingskwaliteit is hierbij essentieel. Om de winkelstructuur niet aan te tasten, wordt er in IJsselstein op uitzonderingen na, geen vestiging van detailhandel buiten de bestaande winkelcentra toegestaan, anders dan de voormalige PDV-branches.

De hoofddoelstelling voor de komende jaren is het in stand houden en versterken van de winkelstructuur. De aandachtspunten die hieruit voortvloeien 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 goed 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 karakter bestaan er mogelijkheden.

2.3.4 Nota bedrijvigheid in woonwijken

De Nota bedrijvigheid in woonwijken is op 24 november 2009 vastgesteld. Deze nota dient als grondslag voor alle nieuwe bestemmingsplannen voor de woonkern IJsselstein met betrekking tot beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. De nota voorziet in het verruimen van de mogelijkheden voor het uitoefenen van aan huis verbonden activiteiten. Dit betekent dat in principe alle 'vrije beroepen' en 'bedrijfsmatige activiteiten' gevestigd kunnen worden in wijken met primair een woonfunctie, indien aan een aantal toetsingscriteria wordt voldaan.

De nota kan als leidraad fungeren voor de beoordeling van aanvragen voor beroepen en bedrijven aan huis. Wanneer een aanvraag niet voldoet aan het vigerende bestemmingsplan, maar wel past binnen het in deze nota gestelde kader, dan kan via een omgevingsvergunning medewerking worden verleend aan het verzoek.

2.3.5 Groenstructuurplan IJsselstein

Het Groenstructuurplan 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 opzicht van andere ruimtelijke claims. Enerzijds bestaat het groenstructuurplan uit voorstellen voor de inrichting, anderzijds zijn er de groenstructuren in aangegeven.

2.3.6 GVVP IJsselstein

Het thema van het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (2006) is bereikbaarheid. De gemeente geeft in het plan aan dat deze bereikbaarheid gerealiseerd wordt vanuit de gestelde eisen van veiligheid en leefbaarheid. Het effect op de leefbaarheid en veiligheid staan bij toekomstige beleidsbeslissingen steeds vooraan in de beleidsafwegingen. De hoofddoelstelling van het GVVP van IJsselstein luidt als volgt: '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.

2.3.7 Parkeerbeleid

Het Parkeerbeleidsplan IJsselstein (2007) is gericht op het inzichtelijk maken van de strategische keuzes voor de komende jaren. Het parkeerbeleid is hiermee een leidraad voor de manier waarop de komende jaren parkeervraagstukken worden behandeld. Met betrekking tot woonwijken wordt geconcludeerd dat de parkeerdruk niet zo hoog is dat grootschalige voorzieningen nodig zijn. Vaak is er op loopafstand voldoende parkeerruimte beschikbaar en daar waar ook in de omgeving de bezettingsgraden hoog zijn, zal naar verwachting een beperkte uitbreiding op lokaal niveau de problemen verhelpen. Wel moet de ontwikkeling van de parkeerdruk regelmatig in de gaten worden gehouden, zodat tijdig gesignaleerd wordt wanneer grootschalige maatregelen nodig zijn.

Het parkeren op eigen terrein moet worden gestimuleerd. Door middel van communicatie met de bewoners, koopovereenkomsten met kettingbeding en het selectief omgaan met het afgeven van omgevingsvergunningen kan het gebruik van parkeergelegenheid op eigen terrein worden bevorderd.

2.3.8 Waterplan IJsselstein

Het Waterplan IJsselstein is in samenwerking met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden opgesteld en in 2007 vastgesteld. Het waterplan maakt duidelijk welke ambitie de gemeente IJsselstein en partners hebben met betrekking tot het water en welke maatregelen worden genomen om deze ambitie te verwezenlijken.

Dit waterplan heeft als doel een watersysteem dat schoon, veilig en gezond is en een positieve bijdrage levert aan de leefomgeving. Daarnaast wordt er gestreefd naar een zo optimaal mogelijke (afval)waterketen. Om het doel te kunnen realiseren worden diverse maatregelen genomen die in het uitvoeringsplan nader zijn uitgewerkt. Het waterplan met daarin de visie op het waterbeheer voor de komende decennia kan als leidraad dienen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het waterplan is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- water is mede bepalend voor de ruimtelijke ordening;
- binnen het gehele waterbeheer wordt gestreefd naar maatschappelijk aanvaardbare kosten;
- bij planvorming en uitvoering van maatregelen wordt gestreefd naar optimaliseren van de beleving bij de betrokkenen;
- de waterpartners kijken naar mogelijkheden voor samenwerking;
- voor het watersysteem wordt gestreefd naar variëteit, zo min mogelijk versnippering van natte ecosystemen en zelfregulerende robuuste watersystemen met natuurwaarden;
- voor de waterketen wordt gestreefd naar efficiënt en effectief (her)gebruik van water, optimale afstemming tussen de riolering en de rioolwaterzuivering en een maximaal rendement van maatregelen;
- het beheer en onderhoud van watergangen wordt doelmatig en efficiënt uitgevoerd.



Overzicht deelgebieden Zenderpark (bron: Zenderpark in beeld, projectdocumentatie, 2001)

3 Planbeschrijving

3.1 Ontstaansgeschiedenis

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 begrenzingsen (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 gaat die in betrekkelijk korte tijd op planmatige wijze werd gebouwd. Kenmerkend voor IJsselstein is dat de structuur is ontleend 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 ruimtelijke isolement van IJsselstein opgeheven door de sloop van stadsmuren waardoor voorwaarden werden geschapen voor een verdere groei van de kern. Deze groei kwam als eerste 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 de eigen woningbehoefte voorzien maar de vraag naar woningen in de regio bleef stijgen waardoor steeds meer woningen moesten worden gebouwd in IJsselstein.

De locatie Zenderpark kwam voor het eerst in beeld toen in 1982 voorbereidingen werden getroffen voor een nieuw streekplan. Het plangebied bestond toen voornamelijk nog uit weiden en enkele boomgaarden. Uiteindelijk werd Zenderpark aangewezen als reservebouwlocatie. Realisatie hiervan werd afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen in woningbouw en woningbehoefte in de regio. Uiteindelijk bleek dat woningbouw op andere locaties achterbleef waardoor woningbouw in Zenderpark mogelijk werd gemaakt door Provinciale Staten. In 1995 werd gestart met de realisering van Zenderpark.

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Algemeen

In de huidige ruimtelijke structuur van Zenderpark hebben de verschillende woonbuurten van de wijk een eigen uiterlijk. Door de bouwstijl en diversiteit aan woningtypen is een rijke verscheidenheid aan woonmilieus ontstaan. De wijk heeft een heldere hoofdstructuur van herkenningspunten en verbindingroutes. Het centrale fietspad (Basiliepad) dat binnenstad en polderlandschap met elkaar verbindt is een van de voornaamste onderdelen van de hoofdstructuur.

Ook het tracé van de sneltram, die zowel de Benschopperpoort als Het Hart omrandt, heeft een ordenend effect op de inrichting van Zenderpark. Ten slotte ligt er tussen de lintbebouwing aan de Hogebiezen en de Hogebiezendijk de groene zone het Hogebiezenpark. De groene zone is goed zichtbaar vanuit de wijk.

In de wijk is vooral sprake van een oost-westverkaveling waardoor de oorspronkelijke oost-westverkaveling van weide en boomgaarden goed herkenbaar is. Alleen in Het Hart en de Benschopperpoort is een andere verkaveling gekozen (een noord-zuidverkaveling) om deze gebieden te onderscheiden van de rest. Onderstaand wordt per deelgebied een toelichting gegeven.

Lintbebouwing

In het noorden en oosten wordt het plangebied begrensd door de lintbebouwing aan de Benschopperweg, de Hogebiezen en de Hogebiezendijk. De bebouwing aan de westelijke zijde van de Hogebiezendijk, die in het noorden overloopt in de straat de Hogebiezen, bestaat uit vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen en enkele voormalige agrarische bedrijven. De bebouwing aan deze straten wordt dicht bij het centrum meer gesloten. De percelen zijn ruim en stralen een open en groen karakter uit. Op sommige plaatsen is langs de straat water te vinden in de vorm van slootjes. Tussen de bebouwing aan de Hogebiezen en de Hogebiezendijk en de planmatige woonbuurten ligt de groene zone het Hogebiezenpark.



Luchtfoto Hogebiezen en Hogebiezenpark (bron: Bing Maps)

Benschopperpoort en het Podium

De aansluiting tussen de oude stad en Zenderpark wordt gevormd door de Benschopperpoort. Het Basiliekpad, het centrale fietspad door Zenderpark, snijdt het gebied in twee stukken. De woonbuurt Benschopperpoort is het westelijk deel dat met zijn bebouwing een soort natuurlijke overloop tussen Zenderpark en de rest van IJsselstein vormt. De bebouwing bestaat vooral uit aaneengebouwde woningen in een noord-zuidgerichte verkaveling. Verder ligt grenzend aan het Basiliekpad, aan de rand van Benschopperpoort, een groot appartementengebouw met diverse voorzieningen in de plint, waaronder een bank.

In tegenstelling tot het overige deel van Zenderpark, ligt hier de nadruk niet alleen op wonen, maar ook op een aantal bijzondere voorzieningen. Ten noorden van de woonbuurt Benschopperpoort en grenzend aan de oude stad, ligt een complex waarin onder andere een theater, een supermarkt en het stadhuis te vinden zijn. Daarnaast zijn in dit complex een bioscoop, een grand café en diverse vergadervoorzieningen ondergebracht en ligt er een sneltramstation aan de zuidzijde. Onder het complex bevindt zich een parkeergarage. Met uitzondering van dit complex, zijn in de rest van het plangebied alleen basisvoorzieningen aanwezig. Het deel ten oosten van het centrale fietspad is het Podium. Het Podium is een groot openbaar park met een evenemententerrein en skeelerbaan/ijsbaan. Het vormt een centrale open ruimte met veel gras en sportmogelijkheden midden in de stad. Aan deze zijde van het fietspad ligt ook een busstation. Aan weerszijden van het busstation bevinden zich diverse voorzieningen, zoals het clubhuis van de schaatsvereniging, een verloskundigenpraktijk en een zonnestudio.



Woonbuurt Benschopperpoort (bron: Zenderpark in beeld, projectdocumentatie, 2001)

Het Hart

De buurt Het Hart ligt centraal in Zenderpark en vormt het centrumgebied van de wijk. Door de noord-zuid verkaveling van de buurt onderscheidt dit deel zich van de rest van de wijk. Het Hart heeft een meer stedelijke opzet dan de rest van de wijk, om zo meer aan te sluiten op de binnenstad van IJsselstein, die als voorbeeld heeft gediend bij het ontwerp en de indeling van deze buurt. Binnen de buurt bevinden zich naast woningen ook diverse voorzieningen die in een hoge dichtheid zijn gebouwd. Het zogenaamde voorzieningenkwartier bevindt zich in het zuidwesten van de woonbuurt, waar ook de eindhalte van de sneltram gesitueerd is.



Het Hart (bron: Zenderpark in beeld, projectdocumentatie, 2001)

Het voorzieningenkwartier huisvest een woonzorgcomplex, met onder andere een gezondheidscentrum en woningen voor senioren en verstandelijk gehandicapten, een kinderdagverblijf en een lunchroom. In het gebouw aan de Sint Petersburglaan zijn verschillende basisscholen gehuisvest. De scholen delen een plein en de sporthal, die bovenop de middelste school gebouwd is.

De woningen in Het Hart bevinden zich direct aan de straat en de huizenblokken zijn gesloten. De daken zijn, met uitzondering van enkele woningen in dwarsstraten, allemaal plat. In verhouding met de rest van het plangebied komt in deze buurt een hoog percentage gestapelde woningen voor.

Het Hart wordt omsloten door aaneengesloten woningen en een gracht. Het wegpatroon is rechthoekig met parkeervakken langs de straten voor de bewoners en bezoekers. De centrale ontsluitingsweg binnen deze buurt is de Boedapestlaan die aansluit op de Baronieweg. Een belangrijk element binnen de ruimtelijke structuur is de zichtlijn vanaf de Boedapestlaan richting de korenmolen van IJsselstein. Verder is er centraal in de buurt en in het noorden openbaar groen aanwezig en is er bij de aanplanting van groen rekening gehouden met de zichtlijnen.

Zenderpark-Oost

Dit deelgebied van Zenderpark bestaat uit de buurten De Tuinen, De Hoven en De Boomgaard. De Tuinen is de meest noordelijk gelegen woonbuurt in Zenderpark-Oost en bestaat uit bijna 600 woningen. De buurt bestaat uit verschillende herkenbare gebieden met onderling verschillende woningtypes en uit smalle straten met parkeervakken. Kenmerkend zijn een aantal lange straten in oost-westelijke richting en een fijnmazig netwerk van wandel- en fietspaden. De samenhang binnen de buurt wordt bepaald door een patroon van kleine groengebieden aansluitend op de verschillende routes in de buurt. Door de scheidingen die de groengebieden veroorzaken worden

de verschillende gebieden binnen De Tuinen herkenbaar. De buurt De Hoven bestaat uit een smalle strook van ruim 500 woningen die in een hoge dichtheid zijn gebouwd. De percelen zijn rug aan rug verkaveld. De Hoven wordt doorsneden door een smalle ontsluitingsstraat waardoor het parkeren in deze straat niet mogelijk is. Parkeren gebeurt voornamelijk op eigen terrein of in garages. In het westen van De Hoven staan drie kantoorpanden.

De meest zuidelijk gelegen woonbuurt De Boomgaard bestaat uit 179 woningen die in een lage dichtheid zijn gebouwd. Deze buurt bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Aan de zuidkant van de buurt liggen ruim zestig aaneengebouwde woningen.



Zenderpark-Oost (bron: Zenderpark in beeld, projectdocumentatie, 2001)

Verspreid binnen deze buurt liggen openbare boomgaarden. Door de ruime percelen en lage dichtheid van woningen heeft deze buurt een open karakter.

Zenderpark-West

Dit deel van Zenderpark is ook verdeeld in meerdere buurten, te weten Het Staatse, De Rivieren en de Wereldsteden. Elk van deze buurten heeft in het midden een iets hoger gelegen rug van huizen die strak als een blok aan elkaar gebouwd zijn zodat er een duidelijk ordening in de buurten ontstaat. Om de ruggen heen liggen losser opgezette groepjes huizen aan straten die schuin of haaks op de ruggen staan. Aan de ene kant van elke rug staan deze huizen op eilandjes omgeven door water en aan de andere kant zijn ze omgeven door groen. Naast de opgehoogde 'ruggen' is ook de Schepenensingel, die aansluit op de Baronieweg, opgehoogd waardoor in de wijk een gevoel van ruimtelijkheid en reliëf ontstaat. Een belangrijke structurerend

element is de brede groenstrook die van oost naar west loopt. Hierdoor heeft dit deel van de wijk een parkachtige uitstraling. Verder is er in de wijk voornamelijk groen te vinden in de vorm van laanbeplanting en groenstroken langs de wegen en fietspaden. Het groen en water in Zenderpark-West zorgt voor een open karakter binnen dit deel van de wijk.



Zenderpark-West (bron: Zenderpark in beeld, projectdocumentatie, 2001)

De buurt Het Staatse is de meest noordelijk gelegen buurt in Zenderpark-West. Het noordelijke deel van deze buurt bestaat uit eilandjes. Ten zuiden daarvan bevinden zich klassiek gesloten bouwblokken. Het zuidelijke deel van de buurt kent een hoge bebouwingsdichtheid met gevarieerde aaneengebouwde woningen.

Ten zuiden van Het Staatse ligt de buurt De Rivieren. Het noordelijke deel van deze buurt wordt gekenmerkt door een gevarieerde indeling en bebouwing. Het zuidelijk deel bestaat uit eilandjes met daarop aaneengebouwde bebouwing. Centraal in deze buurt liggen grote bouwblokken met aaneengebouwde woningen.

De meest zuidelijk gelegen woonbuurt van Zenderpark-West is de buurt De Wereldsteden. Deze buurt heeft ongeveer dezelfde opbouw en indeling als de buurt Het Staatse. Zo zijn er in het zuiden en noorden eilandjes gevormd met daaromheen water. De bebouwing bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen en aaneengebouwde woningen. Door het water en de groenstroken langs het water ontstaat er een open ruimtelijk karakter. De bebouwing in het midden van de buurt kent een hoge dichtheid en bestaat uit grote bouwblokken met aaneengebouwde woningen.

In het noordoosten van de buurt ligt het voormalige zendergebouw van Nozema. Dit gebouw huisvestte vanaf de bouw in 1954 de zenders van de Wereldomroep. Na herontwikkeling van het gebouw herbergt het nu 12 appartementen van verschillende grootte en circa 1.200 m² aan kantoren.

Tegenover het voormalige Wereldomroepgebouw bevindt zich een gebouw (het Wijkonderwijscentrum) waarin ruimte wordt geboden aan een basisschool, een buitenschoolse kinderopvang, een wijkactiviteitencentrum en een jeugdhonk.

Het Groene Balkon

Het meest zuidwestelijk gelegen deel van Zenderpark, Het Groene Balkon, is als laatst ontwikkeld. Het Groene Balkon wordt gekenmerkt door een lage woningdichtheid en veel openbaar groen dat in grote vlakken is gerealiseerd. Er bevinden zich vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, geschakelde woningen en een appartementengebouw.

Het Groene Balkon ligt tussen twee wigvormige parken in. In het zuidelijk gelegen park is een groot grasveld gerealiseerd met een licht hellend maaiveld dat eindigt in een 'amfitheater'.

De Corridor

In het zuiden van het plangebied, tegen de woonbuurt De Boomgaard aan, ligt het bedrijventerrein De Corridor. Hier bevinden zich lichtere en kleinschalige vormen van bedrijvigheid, dienstverlening, (groot)handel. Een tiental woon-/werkeenheden zorgen voor de overgang van de woonwijk naar het bedrijventerrein.

3.2.2 Groen en water

Zenderpark wordt over het algemeen gekenmerkt door een hoge bebouwingsdichtheid waardoor het grootste deel van de woonbebouwing tot op de straat is gebouwd. Privé-groen is in een groot deel van Zenderpark niet te zien. Groen is in de verschillende buurten wel veel gebruikt als structurerend element. Het groen wordt 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. Binnen de wijk zijn de groenvoorzieningen bepalend voor de oriëntatie. Over het algemeen is er veel groen aanwezig in de wijk in de vorm van kleine parkjes, groenstroken langs de straten en laanbeplanting. In het noorden van het plangebied bevindt zich het Podium, dat voor een deel bestaat uit groen met daaromheen water. In Zenderpark West loopt een brede groenstrook die het Lange Land wordt genoemd. De oostzijde van Zenderpark wordt begrensd door het Hogebiezenpark. Deze groene zone is vanuit de wijk goed zichtbaar. In het Hogebiezenpark en bij de woningen aan de Hogebiezen en de Hogebiezendijk komen diverse boomgaarden voor. Ten slotte zijn aan twee zijden van de woonbuurt Het Groene Balkon twee parken aanwezig. In deze groenstroken en in de groenstrook bij de Floridalaan is in de toekomst nog een ontwikkeling mogelijk.

Het water in de wijk speelt een belangrijke rol in de beleving van het woongebied. Het water is net als het groen gebruikt voor oriëntatie en indeling van de wijk. Op veel plaatsen binnen de wijk hebben bewoners uitzicht over waterpartijen.

3.2.3 Infrastructuur

Zenderpark is een woonwijk waar de auto niet overheerst. Het wegennet is zo aangelegd dat alleen het bestemmingsverkeer ervan gebruik kan maken en de wijk is grotendeels als 30-kilometerzone ingericht. Een alternatief voor de auto is het sneltramtracé tussen IJsselstein en Utrecht dat dwars door Zenderpark loopt. Binnen het plangebied van Zenderpark liggen twee haltes. Één daarvan ligt in het zuiden van Het Hart aan de Praagsingel en de andere ligt in Benschopperpoort aan de Podiumweg. Naast deze tramverbinding is er ook de mogelijkheid om binnen de wijk Zenderpark de bus te pakken. Er zijn busverbindingen richting Utrecht, Schoonhoven, Rotterdam en Woerden. De wegen binnen Zenderpark hebben over het algemeen een beperkte breedte, zijn voorzien van trottoirs en bieden ruimte voor parkeren. Parkeren gebeurt voornamelijk in de parkeervakken langs de straten.

Binnen de wijk kan een aantal straten worden aangemerkt als ontsluitingsweg. In Zenderpark-West is dit de Schepenensingel die aansluiting heeft op de Baronieweg in het noorden. In het zuiden sluit de Schepenensingel aan op de Zuiderparkweg, die door het Groene Balkon loopt. Binnen Het Hart is de Boedapestlaan de straat die aansluit op de Baronieweg. De Tuinensingel biedt voor Zenderpark-Oost in het noorden een aansluiting met de Baronieweg en in het zuiden loopt deze over in de Parklaan die aansluit op de N210. Een laatste belangrijk infrastructureel element is het fietspad het Basiliekpad.



Tramstation en Praagsingel In Zenderpark



3.3 Functionele structuur

In Zenderpark overheerst de woonfunctie. Daarnaast zijn basisvoorzieningen zoals scholen, medische voorzieningen en supermarkten, in het plangebied aanwezig. Voor andere voorzieningen zijn de inwoners van Zenderpark aangewezen op de binnenstad van IJsselstein. Enkele centrale voorzieningen, zoals het Fulcotheater, het stadhuis en de in de aanbouw zijnde bibliotheek, zijn in het noorden van het plangebied gesitueerd, tegen het centrum van IJsselstein aan.

Het Hart, centraal gelegen in Zenderpark, vormt tevens een centrumfunctie. Hier bevinden zich onder andere een woonzorgcomplex, een kinderdagverblijf, een lunchroom en een aantal basisscholen. Alle voorzieningen in Zenderpark zijn in de directe omgeving van het Basillekpad te vinden. In het zuiden van Zenderpark bevindt zich het bedrijventerrein De Corridor.

Hierna worden de verschillende voorkomende functies binnen het plangebied toegelicht. Per functie is kort aangegeven waarop het gemeentelijk beleid is gericht en hoe dit is vertaald in het bestemmingsplan.

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 Zenderpark gesitueerd. De typologie van de grondgebonden woningen varieert van vrijstaande woningen tot twee-onder-een-kappers en aaneengebouwde woningen. Verder zijn er zowel woningen in de sociale huursector als koopwoningen binnen het plangebied. De sociale huurwoningen liggen verspreid door de wijk. Vrijstaande bebouwing bevindt zich vooral in de buurt De Boomgaard, in het zuidelijke deel van De Tuinen, het noordelijk deel van De Wereldsteden en langs de Hogebeezendijk, Hogebeezen en Benschopperweg.

De verschillende gebieden van Zenderpark 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.



Woningen in De Tuinen en De Boomgaard (bron: Zenderpark in beeld, projectdocumentatie, 2001)

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 Zenderpark geconcentreerd in de noordelijke centrumvoorziening aan de Overtoom en in Het Hart. Op beide locaties zijn een supermarkt en een aantal kleinere winkels aanwezig.

Zenderpark is ontwikkeld als woongebied, er is dan ook bewust voor gekozen om in de wijk alleen basisvoorzieningen aan te leggen, met uitzondering van het complex aan de Overtoom. Voor de overige voorzieningen kunnen de bewoners van Zenderpark gebruik maken van de winkels in de oude binnenstad.

Voor de bebouwing aan de Overtoom en in Het Hart, rondom de Bratislavastraat, is de bestemming 'Centrum' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn, naast wonen, diverse centrumfuncties toegestaan: onder andere detailhandel, kantoren, maatschappelijke functies en dienstverlening. 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 Zenderpark te vinden in de noordelijke centrumvoorziening aan de Overtoom, in Het Hart en in het voormalige Nozema gebouw van de Wereldomroep. Daarnaast zijn bij diverse woningen dienstverlenende bedrijven aan huis gevestigd. 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. Aan de Floridalaan, in het zuiden van het plangebied, staat een drietal kantoorpanden.

Dienstverlenende bedrijven zijn door middel van de aanduiding 'dienstverlening' op genoemde locaties mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd'. Dienstverlenende bedrijven aan huis zijn daarnaast, onder bepaalde voorwaarden, toegestaan. De kantoorpanden zijn opgenomen in de bestemming 'Kantoor'.

3.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor. In Het Hart bevinden zich een gezondheidscentrum en drie basisscholen. Daarnaast bevindt zich een tweetal schoolgebouwen in Zenderpark-West aan het Basiliëkpad. Één van deze schoolgebouwen bevindt zich tegenover het voormalige Wereldomroepgebouw. Dit gebouw biedt ook ruimte aan een buitenschoolse kinderopvang, een wijkactiviteitencentrum en een jeugdhonk. In het Podium bevindt zich een verloskundigenpraktijk en het clubhuis van de schaatsvereniging en in het complex aan de Overtoom is het stadhuis gehuisvest.

Zoals al is aangegeven, is er bewust voor gekozen in de wijk alleen basisvoorzieningen te realiseren. Zo zijn er in de wijk basisscholen en gezondheidsvoorzieningen aanwezig.

De maatschappelijke voorzieningen in Het Hart en aan de Overtoom zijn opgenomen binnen de bestemming 'Centrum'. De verloskundigenpraktijk in het Podium valt onder de bestemming 'Gemengd'. Binnen beide bestemmingen is uitwisseling van functies mogelijk. Voor de gebouwen met maatschappelijke voorzieningen aan het Basileekpad is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen.

3.3.5 Bedrijven

In het zuiden van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein De Corridor. Hier bevinden zich bedrijven in een lichte categorie (1 of 2). In het algemeen geldt dat bedrijven in de categorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in of nabij een woonomgeving. Op het bedrijventerrein bevindt zich een tental woon-/werkeenheden.

Voor de bedrijven op het bedrijventerrein De Corridor is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. Binnen deze bestemming is bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 toegestaan. Bedrijven in een hogere categorie zijn toegestaan, mits die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd onder de categorieën 1 en 2. De woon-/werkeenheden zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

3.3.6 Sport, horeca, cultuur en ontspanning

Het Podium, dat in het noorden van het plangebied ligt, kan voor verschillende doeleinden gebruikt worden. Het is in gebruik als openbaar park met evenemententerrein en skeelerbaan. Het park biedt daarnaast diverse mogelijkheden voor het uitoefenen van andere sporten. Verder is boven de basisscholen in Het Hart een sporthal gebouwd. In het complex aan de Overtoom bevinden zich een theater, een bioscoop en een grand café. Daarnaast is in Het Hart een lunchroom aanwezig.

Het complex aan de Overtoom heeft een centrumfunctie voor heel IJsselstein. Hier zijn dan ook diverse voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning te vinden zoals het theater en de bioscoop. Overige voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning en horeca zijn, met uitzondering van een lunchroom, niet in het plangebied aanwezig.

Voor het theater, de bioscoop en de horeca in het complex aan de Overtoom zijn specifieke aanduidingen opgenomen binnen de bestemming 'Centrum'. Voor het Podium is de bestemming 'Sport' opgenomen. Binnen deze bestemming worden ook evenementen mogelijk gemaakt.

3.3.7 Groen en water

In paragraaf 3.2.2 is aandacht besteed aan de groen- en waterstructuur van Zenderpark. 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. De boomgaarden in het oosten van het plangebied, zijn in de bestemming 'Groen' opgenomen. Boomgaarden in particulier eigendom vallen binnen de bestemming 'Tuin'.

Watergangen- en partijen zijn opgenomen in de bestemming 'Water'. Binnen deze bestemming zijn vlonders en steigers mogelijk gemaakt ter plaatse van de aanduiding. Verder geldt dat binnen alle bestemmingen 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 Zenderpark.

Vanwege de beperkte parkeergelegenheden in de wijk moet parkeren op eigen terrein worden gestimuleerd. Door het opnemen van een tuinbestemming voor de woningen, daar waar mogelijk, wordt voorkomen dat het aan de voorzijde van de woning volgebouwd wordt. Op deze manier blijft er genoeg ruimte over om op het eigen terrein te parkeren. In het bestemmingsplan is één verkeersbestemming opgenomen. Herinrichting van de openbare ruimte is mogelijk binnen deze bestemming.

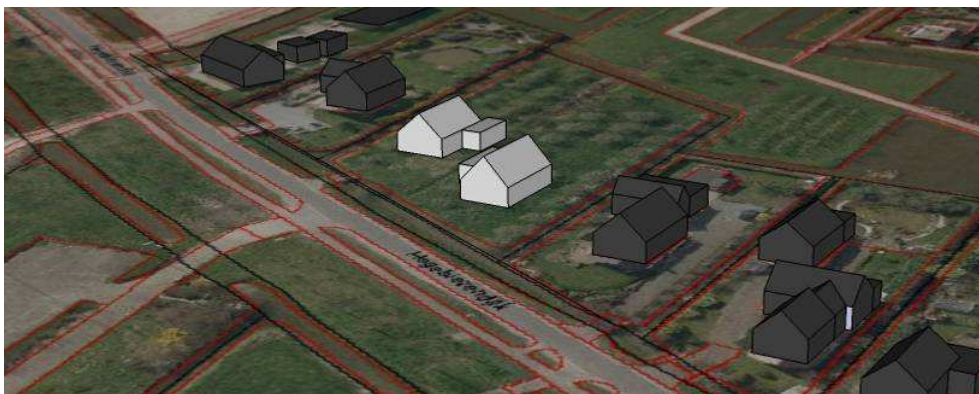
3.4 Ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels gericht op het beheer van de bestaande situatie. Voor een aantal locaties in Zenderpark zijn nieuwe ontwikkelingen voorzien. Voor een deel van deze ontwikkelingen is reeds een planologische procedure doorlopen. Deze ontwikkelingen zijn daarom als 'bestaande situatie' in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor drie nieuwe ontwikkelingen: de realisatie van twee woningen op het perceel tussen Hogebeezendijk 80 en 80a, de realisatie van een kunstobject in het park in Het Groene Balkon en de realisatie van maximaal 12 woningen binnen de groenvoorziening langs de Floridalaan.

Op het perceel tussen Hogebeezendijk 80 en 80a zijn nog resten van een oude boomgaard aanwezig, voor het overige deel ligt het terrein braak.

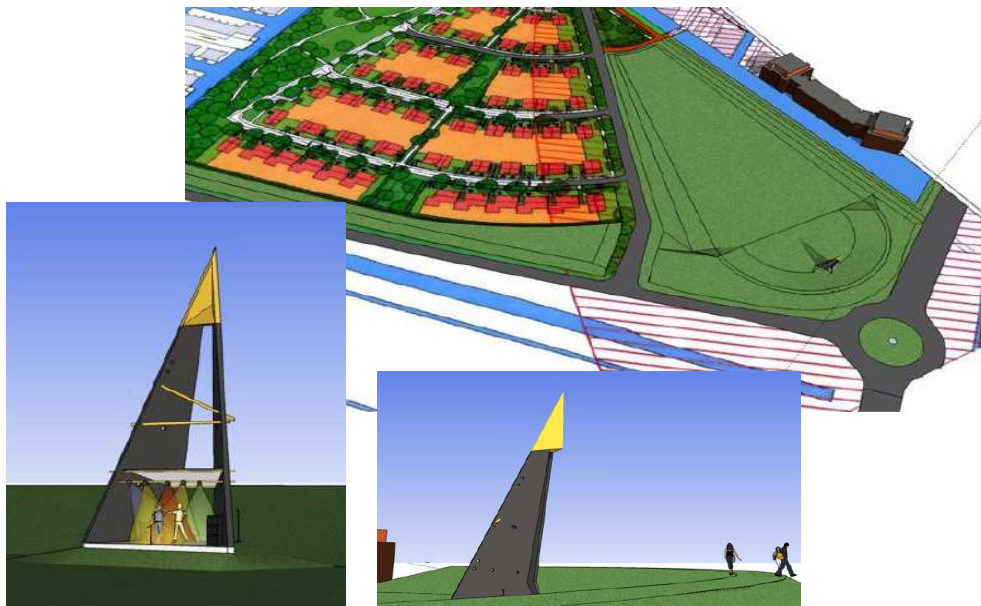
Deze ontwikkeling wordt niet direct mogelijk gemaakt, maar is opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn diverse voorwaarden verbonden ten aanzien van de realisatie van de toekomstige ontwikkeling, bijvoorbeeld dat er geen milieuhygiënische belemmeringen mogen zijn en dat de ontwikkelingen geen extra onevenredige toename van de parkeerbehoefte binnen het openbaar gebied veroorzaken. Daarnaast is vastgelegd dat niet meer dan twee woningen mogen worden gerealiseerd.

Door de toevoeging van deze woningen wordt een gat in de bebouwingsstructuur opgevuld. De ruimtelijke structuur aan de Hogebiezendijk wordt door deze ontwikkeling niet aangetast.



Stedenbouwkundige weergave nieuwe woningen Hogebiezendijk

Ter hoogte van het 'amfitheater' in het park ten zuiden van de woonbuurt Het Groene Balkon wordt een kunstobject mogelijk gemaakt. Het kunstobject 'Piramide' fungeert, met een hoogte van ongeveer 19 meter, als een landmark. Het is een beeldbepalend object in Zenderpark en daarbuiten. Op afstand heeft het een krachtige, universele en afwijkende vorm en het biedt een eigentijds tegenwicht van de kerk en de molen in IJsselstein. Het totale kunstwerk kan tevens gebruikt worden als openluchttheater. De realisatie van het kunstobject wordt door het opnemen van een aanduiding binnen de bestemming 'Groen' direct mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan.



Impressies kunstobject 'Piramide'

De gronden langs de Floridalaan zijn nu voor een gedeelte nog als groenstrook ingericht. De ontwikkeling voor deze gronden wordt niet direct mogelijk gemaakt, maar is opgenomen door middel van een uit te werken woonbestemming. Aan de uitwerkingsbevoegdheid zijn diverse voorwaarden verbonden ten aanzien van de realisatie van de toekomstige ontwikkeling, bijvoorbeeld dat er geen milieuhygiënische belemmeringen mogen zijn en dat de ontwikkelingen geen extra onevenredige toename van de parkeerbehoefte binnen het openbaar gebied veroorzaken. Daarnaast is vastgelegd dat niet meer dan 12 woningen in maximaal 3 bouwlagen mogen worden gerealiseerd.

In de grote groenstroken in het Groene Balkon is in de toekomst nog een ontwikkeling mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in deze ontwikkeling.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten behandeld. Het bestemmingsplan 'Zenderpark' is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Op drie locaties worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor nieuwe ontwikkelingen dienen de verschillende milieuhygiënische aspecten in beeld te worden gebracht. Voor de ontwikkelingslocatie aan de Floridalaan is voorzien in een uit te werken woonbestemming. Als voorwaarde is opgenomen dat bij de uitwerking moet worden aangetoond dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen. In het kader van het uitwerkingsplan zullen te zijner tijd de noodzakelijke (aanvullende) onderzoeken worden verricht. In verband met de haalbaarheid van de uit te werken bestemming is op dit moment wel enig inzicht benodigd in de milieuaspecten in relatie tot de toekomstige ontwikkeling. Momenteel wordt gezien welke onderzoeken hiervoor noodzakelijk zijn. De resultaten van de onderzoeken zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen. Met betrekking tot de realisatie van het kunstobject kan gesteld worden dat, gezien de beperkte ontwikkeling, onderzoek naar de milieuhygiënische aspecten niet noodzakelijk is.

Voor de gebieden waar het bestemmingsplan slechts een beheersfunctie heeft, is een groot aantal milieuhygiënische aspecten niet relevant en kan onderzoek achterwege blijven. Voor deze gebieden wordt in ieder geval ingegaan op de aspecten water, externe veiligheid, archeologie en kabels/leidingen.

4.1 Milieu

4.1.1 Milieuzonering

Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Over het algemeen gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten via de planregels te koppelen aan een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor bedrijventerreinen kan daarnaast een zonering worden opgenomen. Hierbij wordt bedrijvigheid in een hogere categorie op grotere afstand van woningen toegestaan dan bedrijven in een lagere categorie.

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

Bestemmingsplan 'Zenderpark'

In het plangebied bevinden zich overwegend milieugevoelige functies, met uitzondering van het bedrijventerrein De Corridor. Er zijn in de woongebieden geen zelfstandige bedrijven aanwezig. Binnen de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd' en 'Wonen' zijn aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten in categorie A algemeen toegestaan. Op het bedrijventerrein De Corridor bevinden zich bedrijven in een lichte categorie (1 of 2). In het algemeen geldt dat bedrijven in de categorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn nabij een woonomgeving. Bedrijven in een hogere categorie zijn toegestaan, mits die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd onder de categorieën 1 en 2.

4.1.2 Bodem

In het geval van nieuwe ontwikkelingen dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

De nieuwbouw van woningen in onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. In de wijzigingsbevoegdheid is een milieuhygiënische toets als voorwaarde opgenomen, zodat pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt nadat de resultaten van het bodemonderzoek bekend zijn.

4.1.3 Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt opgericht binnen de onderzoekszone van een (spoor)weg. Alle wegen hebben - afhankelijk van het snelheidsregime en het aantal rijstroken - een geluidzone, met uitzondering van wegen die deel uitmaken van een 30 km/h-zone of een woonerf. In voorliggend bestemmingsplan wordt op één locatie de realisering van nieuwe geluidgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt binnen de geluidzone van een weg. In het kader van het bestemmingsplan moet aangetoond worden of de nieuwe woningen akoestisch gezien, mogelijk zijn op de betreffende locatie. Hier wordt momenteel een onderzoek naar uitgevoerd. Voor de wijzigingsbevoegdheid geldt dat ten tijde van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen de geluidbelasting op de gevel en de karakteristieke geluidwering van de gevel bepaald moeten worden.

4.1.4 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend bestemmingsplan maakt twee nieuwe woningbouwontwikkeling mogelijk. Het aantal van 1.500 woningen wordt echter bij lange na niet gehaald. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personen-dichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs). Momenteel wordt op rijksniveau gewerkt aan de Basisnetten voor weg, spoor en water, waarin het nieuwe beleid op het gebied van externe veiligheid voor transportassen wordt vastgelegd. De (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs sorteert voor op dit nieuwe beleid.

Voor buisleidingen gelden op dit moment diverse circulaires, met name voor aardgas-transportleidingen en brandstofleidingen. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), dat naar verwachting in 2011 van kracht wordt, wordt het nieuwe beleid op het gebied van externe veiligheid rond buisleidingen opgenomen.

Risicovolle inrichtingen

Volgens de provinciale risicokaart zijn in en in de directe omgeving van het plangebied twee risicovolle inrichtingen aanwezig: een lpg-installatie aan de Weg der Verenigde Naties, in het zuiden van het plangebied, en een lpg-installatie aan de Baronieweg, ten noordoosten van het plangebied.

Voor beide inrichtingen is op de risicokaart een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} (PR 10^{-6} contour) van 35 meter vanaf het vulpunt aangegeven. De risicocontour van de lpg-installatie aan de Baronieweg ligt geheel buiten het plangebied. Binnen de risicocontour van de lpg-installatie aan de Weg der Verenigde Naties zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig. Voorliggend bestemmingsplan maakt ook geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten binnen de risicocontouren mogelijk. De oriënterende waarde voor het GR met betrekking tot de lpg-installaties wordt blijkens de informatie van de risicokaart niet overschreden.

Transport van gevaarlijke stoffen

De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. Deze atlasen zijn begin 2006 geactualiseerd. De conclusies zijn samengevat in de 'Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen'.

Volgens de risicoatlas vindt over de provinciale weg N210, die ten zuiden van het plangebied is gelegen, transport van gevaarlijke stoffen plaats. In de risicoatlas is echter geen PR 10^{-6} contour opgenomen. De N210 is ook geen aandachtspunt in het kader van het groepsrisico. Onderhavig bestemmingsplan is grotendeels een conserverend bestemmingsplan en derhalve is er geen sprake van toename van het groepsrisico. Er zijn dan ook geen knelpunten met betrekking tot het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Buisleidingen

Ten zuidoosten van het plangebied is volgens de provinciale risicokaart een gasleiding van Defensie aanwezig. De PR 10^{-6} contour bedraagt 15 meter en ligt geheel buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingplan.

4.2 Waterhuishouding

4.2.1 Beleid Waterschap De Stichtse Rijnlanden

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het beleid van het hoogheemraadschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010 - 2015 'Water voorop'. Het Waterbeheerplan betreft omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het plan bouwt voort op bestaand beleid, waaronder het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Kaderrichtlijn Water.

Ook staat beschreven hoe het hoogheemraadschap de taken het beste binnen de leef- en werkomgeving in het beheergebied kunnen uitvoeren, samen met diverse andere organisaties. Verder wordt er een overzicht gegeven van de ambities en doelen voor 2010 tot en met 2015 en hoe het hoogheemraadschap deze wil bereiken.

Het hoogheemraadschap heeft als taak zorg te dragen voor 'veilige dijken, droge voeten en schoon water'. Hiernaast wil het hoogheemraadschap zichtbaar bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving, waarbij duurzaamheid centraal staat. Deze ambities zijn vertaald in een zestal thema's waarbinnen men bepaalde doelen wil bereiken: veilige dijken, voldoende water, schoon water, landschap en beleving, waterketen en klimaat, leefomgeving en energie.

Watertoets

Bij de voorbereiding van bestemmingsplannen en projectbesluiten is overleg met het waterschap verplicht. De resultaten van dat overleg en een beschrijving van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het watersysteem, moeten in de toelichting vermeld staan.

Uitgangspunt bij de watertoets is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, wateren en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruitgaan. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De besluitvorming over compensatie vindt gelijktijdig met de besluitvorming over het ruimtelijke plan of besluit plaats. De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen, om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen.

Watersysteem Zenderpark

Binnen het plangebied van Zenderpark is een geautomatiseerde stuw aanwezig. Doel van dit systeem is om regenwater zo lang mogelijk vast te houden waardoor een minimale hoeveelheid (gebiedsvreemd) water ingelaten hoeft te worden. Daardoor kan de waterkwaliteit binnen Zenderpark verbeteren.

Verder is de wijk Zenderpark voorzien van een verbeterd gescheiden rioolsysteem. Er wordt geen schoon regenwater afgevoerd via het riool naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Zuivering van dit schone water is niet nodig.

Door dit water niet af te voeren, maar toe te voegen aan de sloten en singels in de wijk, hoeft minder water worden ingelaten.

In onderhavig bestemmingsplan wordt één ontwikkeling mogelijk gemaakt, waarbij het verharde oppervlak zal toenemen. De wijzigingsbevoegdheid is nog niet concreet ingevuld. Het is dan ook nog niet mogelijk om aan te geven of en wat voor maatregelen genomen moeten worden om aan de eisen van het waterschap te kunnen voldoen. Voor de ontwikkeling dient een watertoets opgesteld te worden, wanneer de wijzigingsbevoegdheid concreet wordt ingevuld. Op dat moment kan concreet bepaald worden hoeveel en op welke wijze het water geborgen kan worden.

Om verslechtering van de waterkwaliteit na uitbreiding te voorkomen, dienen geen uitlogende (bouw)materialen toegepast te worden. Hierbij kan gedacht worden aan zink, lood en koper.

4.2.2 Overleg Waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Zenderpark' wordt in vooroverleg verstuurd naar Waterschap De Stichtse Rijnlanden. De opmerkingen van het waterschap worden, indien aan de orde en noodzakelijk, in het bestemmingsplan verwerkt.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente IJsselstein is opgenomen in de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een kaart van archeologische waarden en verwachtingen opgesteld.

Er kunnen drie archeologische verwachtingszones worden onderscheiden:

- hoge archeologische verwachting;
- middelhoge archeologische verwachting;
- lage archeologische verwachting.

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft een middelhoge verwachtingswaarde, daarnaast hebben onder andere de percelen aan de Hogebiezen en aan de Hogebiezendijk een hoge verwachtingswaarde. De gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Ter bescherming van de archeologische waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

4.3.2 Cultuurhistorie

In het plangebied komen geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten voor. Wel zijn er in het plangebied beeldbepalende bouwwerken te vinden. Beeldbepalende bouwwerken zijn panden en/of bouwwerken die geen rijks- of gemeentemonument zijn, maar vanuit stedenbouwkundig/cultuurhistorisch oogpunt wel behoudenswaardig zijn.

In onderstaande tabel zijn beeldbepalende bouwwerken, die voorkomen in het plangebied, opgenomen. De gemeente IJsselstein heeft geen aparte regeling voor de bescherming van beeldbepalende panden.

Adres	Bouwtype	Categorie
Benschopperweg 19-35	Rijwoning	Beeldbepalend pand
Hogebiezen 32	Villa	Beeldbepalend pand
Hogebiezen 46	Middenstandswoning	Beeldbepalend pand
Hogebiezen 52	Woonhuis	Beeldbepalend pand
Hogebiezen 60	Boerderij	Beeldbepalend pand
Hogebiezendijk 66	Boerderij	Beeldbepalend pand
Hogebiezendijk 68	Boerderij	Beeldbepalend pand
Hogebiezendijk 74	Boerderij	Beeldbepalend pand

4.4 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet uit 2001 en de daarna aangepaste Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering.

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen in de structuurvisie en de provinciale verordening.

4.4.1 Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd. In voorliggend bestemmingsplan zijn geen directe bouw mogelijkheden opgenomen. De bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan zijn door middel van een wijzigingsbevoegdheid geregeld.

Aan de hand van een concreet bouwplan dient bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid te worden getoetst of er sprake is van een verstoring van beschermde soorten.

Naast deze toets die in het kader van ruimtelijke plannen plaatsvindt, dient ook in de sectorale lijn van de Flora- en faunawet rekening te worden gehouden met de eventuele noodzaak voor het aanvragen van een ontheffing voor bepaalde werkzaamheden in het uitvoeringstraject.

4.4.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een Natura-2000 gebied. Ten zuiden van het plangebied is een ecologische verbindingszone aangewezen. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen.

Door de vergroting van natuurgebieden, de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden en de aanleg van ecologische verbindingszones ontstaat het beoogde samenhangende netwerk. Vergroting en verbinding zullen bijdragen aan het oplossen van problemen op het vlak van verdroging, vermessing en versnippering. Het doel is om te komen tot duurzame populaties van kwetsbare planten- en diersoorten. De ambitie van de provincie is om in 2018 een ruimtelijke stabiele en duurzaam te behouden EHS te realiseren.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk in of grenzend aan gebieden met een EHS-status. De ligging van de EHS levert derhalve geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Kabels en leidingen

Door het plangebied loopt een rioolwaterpersleiding. Deze leiding is opgenomen op de verbeelding en voorzien van een dubbelbestemming. De dubbelbestemming heeft een beschermingszone van twee meter.

5 Het bestemmingsplan

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen binnen de wijk Zenderpark. Tevens biedt het bestemmingsplan ruimte voor een nieuwe ontwikkeling.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Uitgangspunt van het bestemmingsplan 'Zenderpark' is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Één en ander komt tot uitdrukking in de planregels en blijkt ook uit de verbeelding. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid in te spelen op gewenste nieuwe ontwikkelingen.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De aanlegvergunning is gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de opbouw van de regels.

5.2 Opbouw regels

In het kader van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

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. Bij het bepalen van de goothoogte wordt de driuiplijn als volgt bepaald.



Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel 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 omgevingsvergunning of wijziging) toegestaan.

Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (goothoogte, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Binnen iedere bestemming zijn bijbehorende voorzieningen zoals wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene gebruiksregels: hierin wordt aangegeven welk gebruik in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.
- Algemene afwijkingsregels: dit artikel is gebaseerd op artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Via een door het bevoegd gezag te verlenen omgevingsvergunning kunnen onder meer geringe afwijkingen van de maatvoering worden toegestaan. In de afwijkingsregeling is opgenomen welke aspecten bij de beoordeling van een aanvraag in elk geval moeten worden afgewogen.
- Algemene wijzigingsregels: hierin is de mogelijkheid opgenomen wijzigingen in het plan aan te brengen. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' geldt een specifieke wijzigingsbevoegdheid. Overeenkomstig jurisprudentie is deze bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders aan objectieve grenzen gebonden.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

5.3 De bestemmingen

Bedrijventerrein

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2. Er zijn aanduidingen opgenomen voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg en voor bedrijfswoningen. Detailhandel is als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen en in auto's, boten, motoren en caravans en de daar direct toe behorende accessoires, tevens toegestaan.

Gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte staat op de verbeelding aangegeven. Ook kelders zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Voor bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes opgenomen.

Centrum

Binnen deze bestemming zijn de volgende functies overal toegestaan: detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en cultuur en ontspanning. Er zijn aanduidingen opgenomen om aan te geven waar bepaalde functies zijn toegestaan. Het betreft hier kantoren, een parkeergarage, bestaande horeca en wonen. Bij het wonen zijn niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte staat op de verbeelding aangegeven. Ook kelders zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes opgenomen.

Er zijn gebruiksregels opgenomen voor niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten. Met een omgevingsvergunning kunnen publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door een aanduiding te verwijderen of toe te voegen.

Gemengd

Binnen deze bestemmingen zijn aanduidingen opgenomen om aan te geven waar welke functies zijn toegestaan. Het betreft de volgende functies: dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Bij het wonen zijn niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte staat op de verbeelding aangegeven. Ook kelders zijn toegestaan binnen het bouwvlak.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes opgenomen. Met een omgevingsvergunning kunnen uitbouwen in de vorm van een erker voor de voorgevel worden toegestaan.

Er zijn gebruiksregels opgenomen voor niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten. Met een omgevingsvergunning kunnen publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door een aanduiding te verwijderen of toe te voegen.

Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en nutsvoorzieningen. Er is een aanduiding opgenomen voor een kunstobject.

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor nutsvoorzieningen. De maximale oppervlakte en bouwhoogte voor het bouwen van nutsvoorzieningen zijn in de regels vastgelegd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes opgenomen. Voor het kunstobject is tevens een maximale oppervlakte opgenomen.

Kantoor

Deze gronden zijn bestemd voor kantoren.

Gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte staan op de verbeelding aangegeven. Ook kelders zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes opgenomen.

Maatschappelijk

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, en in ondergeschikte mate voor evenementen en manifestaties.

Gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte staan op de verbeelding aangegeven. Ook kelders zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes opgenomen.

Sport

Deze gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen en evenementen.

Er mogen uitsluitend kleine gebouwtjes voor opslag van materialen van buitensporten, tribunes en dug-outs worden gebouwd. Hiervoor, en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en boomgaarden, en voor een overbouwing ter plaatse van de betreffende aanduiding.

Er mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, met uitzondering van bestaande bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 1'. Hiervoor, en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en een overbouwing zijn bouwregels opgenomen.

Met een omgevingsvergunning kunnen erkers, of aan- en uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen behorende bij hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, worden toegestaan.

Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het verkeer, een overbouwing ter plaatse van de betreffende aanduiding, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, en nutsvoorzieningen.

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een overbouwing. Hiervoor, en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Verkeer - Railverkeer

Deze gronden zijn bestemd voor een trambaan en de daarbij behorende voorzieningen waaronder begrepen (tram)haltes, fietsenstallingvoorzieningen en nutsvoorzieningen, ter plaatse waar de bestemming andere bestemmingen kruist bovendien voor wegen, paden en bruggen, bermen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Water

Deze gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Er zijn vijf aanduidingen opgenomen voor vlonders en aanlegsteigers.

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes opgenomen. Voor de vlonders en aanlegsteigers gelden aparte regels.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen, niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, parkeren op eigen erf, en nutsvoorzieningen. Er zijn aanduidingen opgenomen voor een onderdoorgang, kantoren en dienstverlening.

Hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd. Op de verbeelding zijn de typologie en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Er zijn een aantal aanduidingen opgenomen met specifieke regelingen. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd. Erkers mogen buiten het bouwvlak aan de voor- of zijgevel worden gebouwd. Ook voor kelders, en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. Met een omgevingsvergunning kan van bepaalde bouwregels worden afgeweken.

Voor niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn gebruiksregels opgenomen. Met een omgevingsvergunning kan een publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden toegestaan.

Wonen - Uit te werken

Dit is een uit te werken bestemming, wat betekent dat burgemeester en wethouders de verplichting hebben om, met in achtneming van de globale uitwerkingsregels, een gedetailleerde uitwerking te maken. Totdat een uitwerkingsplan in werking is getreden, geldt een bouwverbod. Eventueel kan van dit verbod worden afgeweken indien een bouwplan in overeenstemming is met het ontwerpuitwerkingsplan.

Er mogen maximaal 12 woningen worden gerealiseerd. Dit mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden. Ook in een woonomgeving passende voorzieningen, zoals wegen, parkeer- en groenvoorzieningen, mogen in het uitwerkingsplan worden opgenomen.

Leiding - Riool

Deze gronden zijn mede bestemd voor de aanleg, het onderhoud en instandhouding van ondergrondse leidingen voor riooltransport.

Er mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van deze bestemming. Voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om te bouwen ten dienste van de andere geldende bestemmingen.

Waarde - Archeologie

Deze gronden zijn mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend kan worden, moet onderzoek worden gedaan naar de archeologische waarde van de gronden. Indien noodzakelijk kan aan omgevingsvergunningen voorschriften worden verbonden.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen of geheel of gedeeltelijk verwijderen.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Zenderpark' is grotendeels een beheersplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een globaal bestemmingsplan en diverse uitwerkingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is in alle gevallen positief bestemd.

Voor wat betreft de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, is de gemeente op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kosten te verhalen op ontwikkelende partij. Met de ontwikkelende partij wordt een anterieure overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te verzekeren. Hierdoor is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

7 Overleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Zenderpark' zal conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast zal het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage worden gelegd.

Na inspraak en vooroverleg zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.