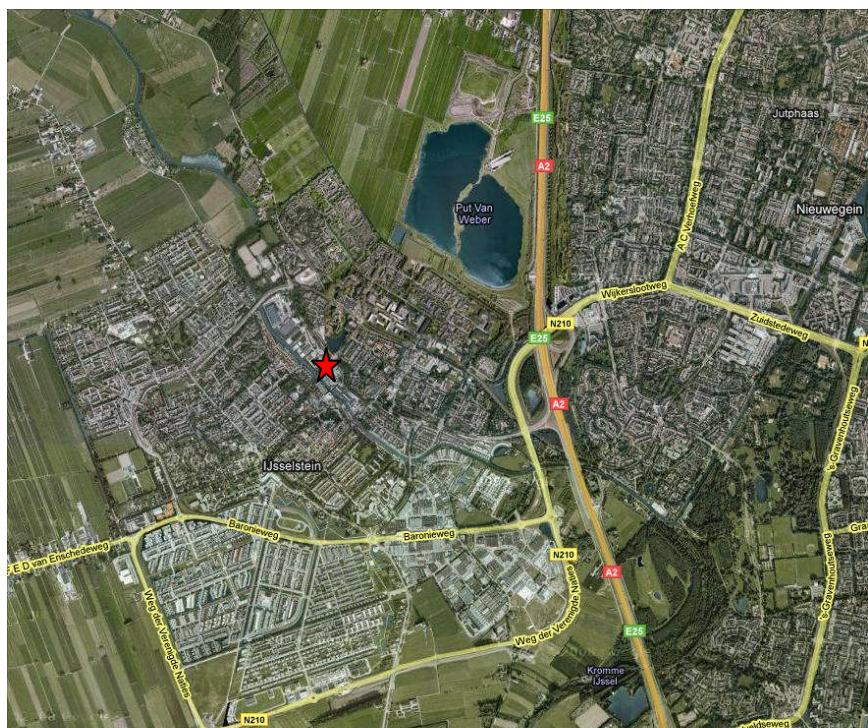


1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging & begrenzing plangebied	4
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4.	Leeswijzer.....	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2.	Ruimtelijke & functionele structuur	7
3.	BELEIDSKADER.....	10
3.1.	Nationaal beleid.....	10
3.2.	Provinciaal beleid	11
3.3.	Regionaal beleid.....	13
3.4.	Gemeentelijk beleid	15
4.	UITGANGSPUNTEN & RANDVOORWAARDEN.....	21
4.1.	Ruimtelijke visie.....	21
4.2.	Stedenbouwkundig Masterplan	21
5.	PLANBESCHRIJVING	24
5.1.	Stedenbouwkundige opzet	24
5.2.	Verkeer & parkeren	25
6.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	27
6.1.	Milieu	27
6.2.	Natuurwaarden	37
6.3.	Archeologie.....	38
6.4.	Waterhuishouding.....	39
6.5.	Kabels & leidingen.....	44
6.6.	Straalverbinding.....	44
7.	JURIDISCHE ASPECTEN.....	45
7.1.	Algemeen	45
7.2.	Opbouw	46
7.3.	Bestemmingen.....	46
7.4.	Handhaving	49
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	51

9.	OVERLEG & INSPRAAK	52
9.1.	Vooroverleg	52
9.2.	Inspraak	52



Ligging plangebied in groter verband met aanduiding plangebied (rode ster)

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De Oranje Nassaukades nabij het centrum van IJsselstein vormden lange tijd de industriezone naast het van oorsprong kleine stadje. Door stadsuitbreidingen is de Oranje Nassaukade in het centrum van IJsselstein komen te liggen. Zoals in de meeste steden vertrekt ook hier de bedrijvigheid vanuit het centrum naar een beter bereikbare en veelal goedkopere locatie aan de rand van de stad, waardoor de vrijgekomen locatie kan worden gebruikt voor woningbouw.

Het plan voor de Oranje Nassaukades bestaat uit drie deelgebieden, Zomerweg, Eiteren en Zomerdijk. Onderhavig bestemmingsplan beslaat alleen het deelgebied Oranje Nassaukades – Zomerdijk waar op dit moment de gemeentewerf nog is gevestigd. Deze wordt echter binnenkort (voor 1 januari 2012) verplaatst.

De kades vormen een aantrekkelijke woonlocatie: aan het water op zeer korte afstand van de binnenstad. De drie ontwikkelende partijen (Gemeente IJsselstein, AM/Florie/Van Wijk en HBC/RIZ) hebben voor alle deelgebieden een gezamenlijk stedenbouwkundig Masterplan op laten stellen.

In april/ mei 2007 is ruimte geboden voor inspraak op het Masterplan (d.d. 10 april 2007). De inspraakreacties hadden hoofdzakelijk betrekking op de hoogte van bebouwing, het parkeren, de verkeerssituatie en de omliggende bedrijvigheid. Deze reacties leidden ook tot aanvullend onderzoek. Aan de hand van de uitkomsten van deze onderzoeken en de inspraakreacties is vervolgens gewerkt aan een nieuwe opzet van het Masterplan. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een aangepaste versie van het Masterplan (d.d. 9 mei 2008).

Vervolgens is op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over de bouw van circa 200 woningen op de Oranje Nassaukades. In het deelgebied Oranje Nassaukades – Zomerdijk worden maximaal 130 woningen gebouwd, zowel grondgebonden als gestapeld. De gemeenteraad heeft op 3 juli 2008 met het Masterplan ingestemd.

De vaststelling van het definitieve Masterplan vormt de basis voor een verdere uitwerking en ontwikkeling van het gebied. Het gebied 'Oranje-Nassaukades - Zomerdijk' is slechts een deelgebied van het Masterplan. Voor de deelgebieden Eiteren en Zomerweg zijn inmiddels bestemmingsplannen vastgesteld en onherroepelijk geworden. Om ook de woningbouw op de locatie Zomerdijk mogelijk te maken, wordt deze ontwikkeling planologisch/ juridisch mogelijk gemaakt door het gedeeltelijk herzien van het geldende bestemmingsplan.

1.2. Ligging & begrenzing plangebied

De Oranje Nassaukades zijn gelegen aan de oevers van de Hollandse IJssel in het bestaande bebouwde gebied van IJsselstein nabij het centrum. Het plangebied wordt doorsneden door de Oranje Nassaulaan welke met een ophaalbrug de Hollandse IJssel oversteeft.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

De grenzen van het plangebied voor Oranje Nassaukades - Zomerdijk worden gevormd door:

- Noordzijde: een bedrijfsverzamelgebouw aan de Zomerweg 11 en het oost-west lopende gedeelte van de Zomerdijk. In het bedrijfsverzamelgebouw bevinden zich onder andere een fitnesscentrum, een bouwmarkt en een rijwielhandel;
- Oostzijde: de doodlopende Zomerdijk (toegang huidige gemeentewerf), en de Zomerdijk in het verlengde van de Utrechtseweg die loopt langs de grote waterplas tot aan de Oranje Nasaulaan;
- Zuidzijde: de Oranje Nassaulaan;
- Westzijde: de Hollandse IJssel.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor de gronden in het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan '1^e Herziening IJsseloevers' vastgesteld door de gemeenteraad van IJsselstein op 27 november 1979 (nr. 1979/18) en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 2 september 1980 (nr. 202RO/1678).

Binnen de geldende bestemmingen in dit bestemmingsplan is het slechts mogelijk om bedrijfsbebouwing op te richten. Het bouwen van woningen

is niet toegestaan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld. Op deze manier wordt tevens voldaan aan de digitale verplichtingen uit de Wro die per 1 januari 2010 zijn ingegaan.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: beleidskader;
- Hoofdstuk 4: uitgangspunten & randvoorwaarden;
- Hoofdstuk 5: planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: milieu- & omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 7: juridische aspecten;
- Hoofdstuk 8: economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 9: overleg & inspraak.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ontstaansgeschiedenis¹

IJsselstein ontstond als nederzetting in de buurt van kasteel 'Steyne aan de IJssel', dat in 1279 voor het eerst wordt genoemd, toen het in het bezit kwam van Gijsbrecht van Amstel, die zich later ook Gijsbrecht van IJsselstein ging noemen. Vermoedelijk tussen 1331 en 1360 kreeg het dorp stadsrechten. Omstreeks 1390 werd een planmatig opgebouwde 'bastide' gemaakt, het huidige centrum van IJsselstein. In 1418 werd het verwoest door de Utrechters en in 1466 door bendes uit Gelderland. Bij de wederopbouw na 1466 werd een gebied ommuurd dat maar ongeveer half zo groot was als daarvoor: het gebied gevormd door de huidige wijk Nieuwpoort viel erbuiten. In 1551 kwam IJsselstein in het bezit van de familie Van Oranje Nassau.

Rond 1815 werd IJsselstein, dat tot dan een zelfstandige baronie was, bij de provincie Utrecht gevoegd. Tot de 19^e eeuw had de stad een belangrijke functie als marktplaats voor het omringende agrarisch gebied. In de 19^e eeuw kwam de industrie op gang langs de Hollandse IJssel, waarmee het wegennet aanzienlijk verbeterde en de stad in een snel tempo uitbreidde. De industrie was de motor. Met name voor de meubelindustrie was de IJssel een belangrijke aan- en afvoerroute. Om stroomopwaarts te komen waren ook paden over land nodig, het zogenoemde jaagpad voor de trekpaarden die de boot voorttrokken. Deze paden vormen cultuurhistorisch gezien de verbindende schakel die zowel door stedelijk als landelijk gebied voert.

Tot ver in de 19^e eeuw groeide IJsselstein nauwelijks. De 15^e-eeuwse gracht is er nog, maar vanaf 1852 zijn de muren grotendeels afgebroken. In 1888 werd het kasteel grotendeels gesloopt. In 1895 kregen de rooms-katholieken, die na de Reformatie in een schuilkerk bijeenkwamen, weer een fier kerkgebouw. Deze Sint Nicolaaskerk werd in het recente verleden verheven tot basiliek. IJsselstein kreeg enige industrie, aanvankelijk gericht op houtbewerking. Rond 1865 had IJsselstein slechts 3275 inwoners. Wat betreft woningbouw wist de stad met haar uitbreidingen tot 1920 binnen de grachten te blijven. Maar, zoals er woonwijken steeds verder in het landelijk gebied kwamen te liggen, zo zocht ook de industrie de uitbreidingsruimte op en verplaatste zich naar de rand van de stad. De krappe en moeilijker bereikbare locatie in het centrum raakte in verval, zo ook het jaagpad ter plaatse. Daarna werd er volop gebouwd en kwam het na de oorlog zelfs tot grootscheepse bouwprojecten, die IJsselstein deden groeien tot 34.000 inwoners.

¹ Bron: <http://nl.wikipedia.org>, <http://www.rhcijnstreek.nl>

2.2. Ruimtelijke & functionele structuur

2.2.1. Landschappelijke structuur

Het landschap rond IJsselstein is gevormd door de rivier de Hollandse IJssel. Langs de meanderende rivier zijn zandige oeverwallen ontstaan. Daarachter begint een uitgestrekt kleigebied. Op en rond de hogere, drogere stroomrug (oeverwallen) vestigden zich de eerste boeren in Eiteren (aan de Zuid-IJsseldijk) en Opburen. Vanaf verhoogde kades werden de drassige kleipolders ontgonnen in de vorm van een smalle strokenverkaveling haaks op de kade. De voorkades langs de IJssel dienden om te voorkomen dat de sloten 's zomers zouden leeglopen en 's winters direct zouden vollopen en overstromen. Ze waren niet bedoeld als bescherming tegen extreem hoge waterstanden van de rivier. Daarnaast zijn er dijken opgeworpen. De dijken en kades lopen evenwijdig aan de rivier en vormen zo een lineaire structuur die nog duidelijk herkenbaar is, ook in het plangebied.

2.2.2. Groenstructuur

De Hollandse IJssel heeft ter hoogte van de binnenstad het karakter van een smalle rivier tussen bebouwing. Hij slingert als een karakteristiek landschappelijk element door IJsselstein en vormt de ketting waaraan het centrum als een soort medaillon hangt. Het gebruik van de rivier is vooral gericht op pleziervaart en in mindere mate op beroepsvaart. Ondanks de sterk bebouwde binnenstad heeft de Hollandse IJssel hier nog een groen karakter. Buiten het centrum zijn groene kades te vinden in de vorm van grastaluds. In het centrum staan op veel plaatsen bomen op de kade en op enkele plaatsen zijn spontaan bomen gaan groeien aan de gevel direct aan het water. Door deze aankleding en natuurlijk de rivier zelf vormt het geheel een herkenbare verbindingzone tussen stedelijk gebied en buitengebied. De Zomerdijk met in het verlengde de Zomerweg is de oorspronkelijke Noordelijke IJsseldijk. Met de komst van de Utrechtseweg is deze route verdwenen, maar het is ondanks de barrière van de Oranje Nassaulaan en begeleidende beplanting nog steeds beleefbaar in het gebied.

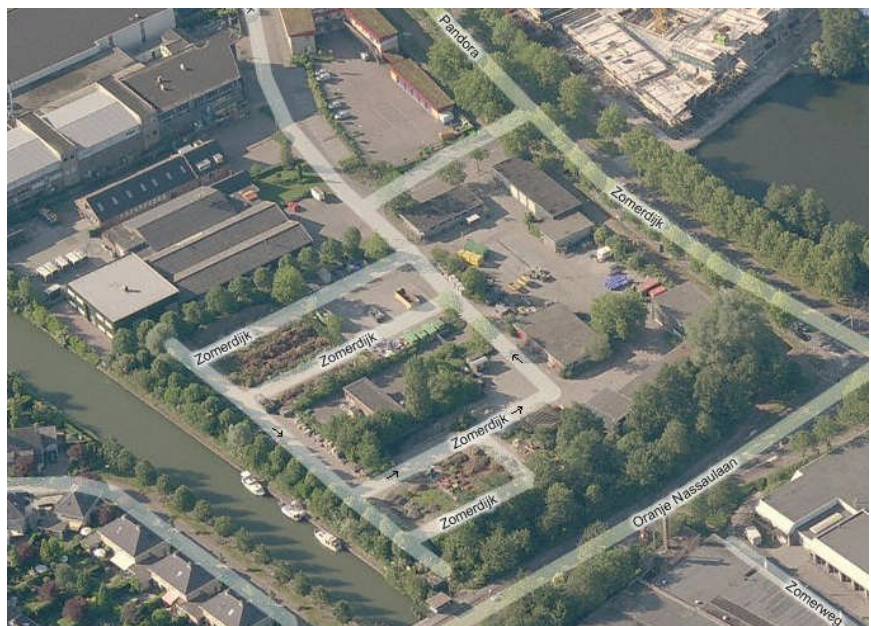
Verder is vooral de zware beplanting langs hoofdwegen opvallend in het gebied. De Utrechtseweg - Zomerdijk heeft een mooie volgroeide laanbeplanting van platanen. Het heeft een natuurlijkere uitstraling. Waar deze overgaat in de Touwlaan wordt het weer een echte volgroeide laan van kastanjes.

Langs de huidige gemeentewerf is sprake van opgaand groen. Dit maakt dat de Hollandse IJssel als structurerend landschappelijk element en de daarmee gepaard gaande ruimtelijke kwaliteiten niet zichtbaar zijn vanuit het plangebied. Langs de kade zijn enige mogelijkheden voor het tijdelijk aanmeren van plezierboten met bij de brug een kleinschalige (toilet)voorziening.

2.2.3. *Bebouwingsstructuur*

De oevers langs de Hollandse IJssel worden gekenmerkt door gemengde bebouwing van bedrijven en woningen. De woonbebouwing is voor een groot deel gerealiseerd in de jaren 1980 en 1990 op vrijgekomen bedrijvenlocaties.

In het plangebied aan de noordzijde van de Oranje Nassaulaan bevindt zich de gemeentewerf. Het gebied ten noorden van de gemeentewerf blijft onderdeel uitmaken van een bedrijvenzone. Aan de noordoostkant grenst dit deelgebied aan verschillende woonwijken en een forse vijverpartij waaraan enkele jaren geleden een nieuw appartementencomplex is gerealiseerd.



Luchtfoto deelgebied Zomerdijk (bron: <http://www.bing.com/maps>)

Aan de overzijde van de Hollandse IJssel bevindt zich nu de woonbebouwing van de buurt Eiterse Waard. Vroeger stonden daar de houtloodsen van Jongeneel.

In het plangebied staan geen monumenten of waardevolle bebouwing. De bebouwing staat in dienst van de huidige gemeentewerf en heeft een matige beeldkwaliteit. De relatie van de bedrijvigheid met de IJssel is echter gereduceerd tot het grenzen aan het water met de achterkant van de bebouwing. Vervoer gaat tegenwoordig allemaal over de weg.

2.2.4. *Verkeer & parkeren*

De Utrechtseweg, die overgaat in de Zomerdijk, is een doorgaande route over de oude IJsseldijk. Vanaf deze weg lopen verschillende verbindingen naar het centrum. De eerste aanlooproute gaat vanaf Parkeerplaats "Hazenveld" (75 plaatsen), die alleen vanaf de Utrechtseweg bereikbaar is, via de IJsselstraat het centrum in. De

IJsselbrug is afgesloten voor auto's. Een tweede verbinding loopt direct langs het plangebied, over de Oranje Nassaulaan en de Touwlaan, die samen met de Utrechtseweg onderdeel uitmaken van de parkeerring. Een belangrijke toekomstige parkeervoorziening nabij het plangebied is een parkeergarage bij IJsselwaerde (208 plaatsen). Verder wordt aan dezelfde zijde van de stad langs de Kasteellaan geparkeerd en achter de N.H. Nicolaaskerk.

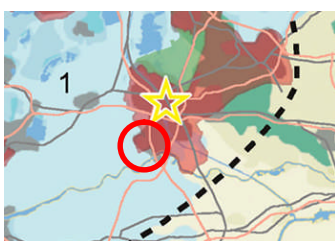
3. BELEIDSKADER

3.1. Nationaal beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het rijk, de provincie en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van rijk of provincie met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal, respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wro over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren. Daarnaast kunnen het rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

3.1.1. Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat het ruimtelijke beleid van het Rijk, waarmee het kabinet op hoofdlijnen op sturing wil geven aan de inrichting van de ruimte en sociale, culturele en economische ontwikkelingen ruimtelijk wil accommoderen. Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd in bestaand bebouwd gebied (onder andere door intensiveren, combineren en transformeren), aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuren.



Uitsnede kaart Nota Ruimte met een aanduiding voor IJsselstein (rode cirkel)

De gemeente IJsselstein is gelegen in één van de Nationale Stedelijke Netwerken, de Randstad. Binnen elk nationaal stedelijk netwerk heeft het rijk indicatief een aantal gebieden aangegeven waar de verstedelijking wordt gebundeld. IJsselstein is binnen één van deze gebieden gelegen (regio Utrecht). Hierbij geldt dat de optimale benutting van het bestaande bebouwde gebied voorrang heeft, maar gezien de grootte van de totale woningbouwopgave in de regio zal uitbreiding noodzakelijk blijven. Het is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om het generieke bundelingsbeleid nader uit te werken en uit te voeren met het oog op specifieke problemen en uitdagingen. Het Rijk focust zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland.

De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen. Gemeenten (in samenwerking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming

en uitvoering. Het rijk stimuleert herstructurering en transformatie van (verouderde) wijken in het algemeen.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Er is sprake van herstructurering en revitalisering. Derhalve past het voorgenomen initiatief binnen het nationale beleidskader.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie



Provinciale Staten van de Provincie Utrecht hebben op 23 juni 2008 de Beleidslijn nieuwe Wro vastgesteld. Doel van de beleidslijn is ervoor zorg te dragen dat, ook na de inwerkingtreding van de Wro, het Streekplan Utrecht 2005 - 2015 slagvaardig gehanteerd kan worden als beleidskader. In dat kader maakt de beleidslijn duidelijk wat er van de provincie kan worden verwacht. Ze markeert het provinciaal belang en legt de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten vast. Met nadruk geldt dat de beleidslijn geen nieuw beleid bevat: de beleidsdoelen zoals deze in het Streekplan zijn vastgelegd worden niet gewijzigd.

Het Streekplan Utrecht 2005 - 2015 is op 13 december 2004 vastgesteld door Provinciale staten van Utrecht. Dit plan is later in het kader van de nieuwe Wro omgezet naar een structuurvisie. In het plan is het beleid beschreven waarmee de provincie sturing geeft aan de invullen van verschillende ruimtelijke opgaven op het gebied van onder meer wonen, water verkeer en bedrijvigheid.

Een belangrijk uitgangspunt van het beleid is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij zorgvuldig ruimtegebruik gaat het om efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte. Rode contouren zijn hierbij een belangrijk doelmatig sturingsinstrument. Door toepassing hiervan worden belangrijke waarden in het buitengebied beschermd en wordt het landelijk gebied open gehouden. Ook wordt juist hierdoor zorgvuldig ruimtegebruik in het bestaande stedelijk gebied gestimuleerd.

Een aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het vermijden van niet-noodzakelijke stedelijke uitbreidingen. Bij de nieuwbouw van woningen en bij bedrijventerreinen ligt de prioriteit bij herstructurering en revitalisering. Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld. Pas daarna kan gekozen worden voor uitbreiding.

In haar ruimtelijk beleid laat de provincie zich dan ook voor een belangrijk deel leiden door het principe van beheerste groei. Op deze wijze wil zij de aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking zoveel mogelijk vermijden en de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk versterken. Vanuit deze optiek is het gewenst

nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied te benutten en daarbij te streven naar stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting.

Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. Beleidsmatig is dit onder andere vertaald in een ruimtelijke afbakening van deze kernen door de zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten binnen de rode contouren plaatsvinden.

Bij ontwikkelingen binnen de rode contour stuurt de provincie niet op aantallen. Als de ontwikkeling leidt tot behoud van kwaliteiten, waardevolle structuren en voldoende ruimte voor groen en water in de stad, mag ze beschouwd worden als passend in het proces van vernieuwing en functieaanpassing van de kernen. Gemeenten hebben hierdoor zelf een belangrijke verantwoordelijkheid in het zorgvuldig omgaan met ruimte. Verwacht wordt dat zij nadrukkelijk de binnenstedelijke mogelijkheden bekijken.

Voor IJsselstein is een indicatief woningbouwprogramma van 800 woningen opgenomen. Dit programma is te realiseren door het benutten van restcapaciteit, inbreiden en transformeren. De herontwikkeling van het plangebied valt binnen de rode contouren van IJsselstein en past binnen de herstructureringsopgave.

Conclusie

Het plangebied is een herstructureringslocatie gelegen binnen 'stedelijk gebied'. Hiermee is het voornemen passend binnen het beleid uit de provinciale structuurvisie.

3.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening

De Provinciale ruimtelijke verordening (Prv) is vastgesteld door Provinciale Staten op 21 september 2009. In de Prv is opgenomen hoe wordt omgegaan met provinciaal belang in bestemmingsplannen. De verordening bevat veel instructienormen. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan deze normen wordt niet in de verordening geregeld. De invulling van bestemmingsplannen wordt immers primair overgelaten aan gemeenten.

Via de verordening laat de provincie een aantal provinciale belangen doorwerken naar de gemeenten. Deze doorwerking is niet mogelijk via een structuurvisie. Een structuurvisie heeft in beginsel alleen interne werking. Het bevat beleid waarvan de provincie zich zelf dient te houden. Door middel van de verordening is de verplichte naleving van diverse provinciale beleidsuitgangspunten door lagere overheden, zoals gemeenten, geregeld. De provinciale verordening bevat regels ter bescherming van het provinciaal belang. Deze regels zien op bodem,

cultureel erfgoed, landelijk gebied, natuur, recreatie, stedelijk gebied en het watersysteem. Het plangebied ligt midden in IJsselstein aan de oevers van de Hollandse IJssel en valt zodoende binnen 'stedelijk gebied' (rode contour). In de verordening zijn voor het stedelijk gebied woningbouwaantallen opgenomen. Voor de gemeente IJsselstein geldt tot 2015 een woningbouwopgave (restcapaciteit) van 320 woningen. Er is geen uitbreidingscapaciteit opgenomen. In deze restcapaciteit zijn de woningen in het plangebied opgenomen.

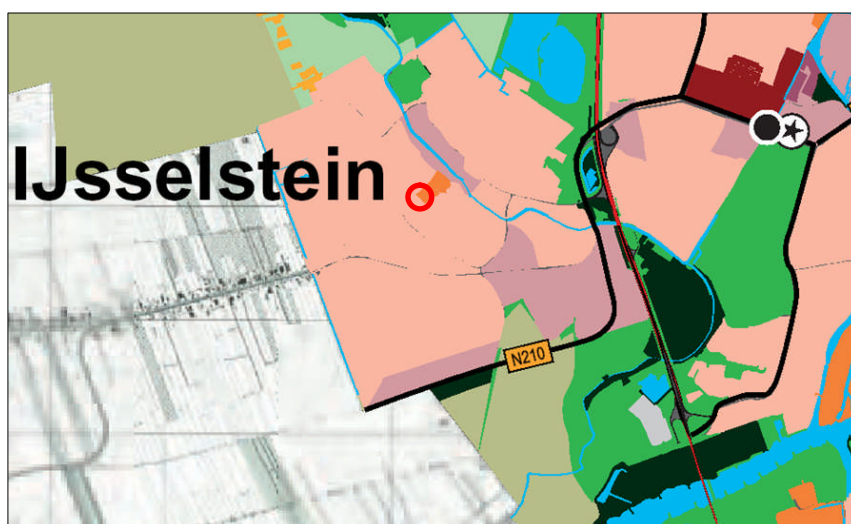
Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen de rode contour en valt zodoende binnen 'stedelijk gebied'. Hiermee is het voornemen passend binnen het beleid uit de Prv.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Regionaal structuurplan

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



Uitsnede plankaart Regionaal Structuurplan 2005-2015 met globale ligging plangebied (rode cirkel)

Een aantal ontwikkelingen vragen om een integrale aanpak op regionale schaal, zoals de versterking van natuur- en recreatiegebieden, de grote

vraag naar woningen, de ontwikkeling van de netwerkeconomie, de ontwikkelingen op de kantorenmarkt, de onzekere positie van de landbouw en de herwaardering van het cultureel erfgoed. De ambities en opgaven worden in het structuurplan gekoppeld aan de ruimtelijke structuur van de regio. Het gaat daarbij om het groenblauwe, het stedelijke en het infrastructurele ordeningsprincipe. Op basis daarvan zijn de programma's per sector nader uitgewerkt. Daarbinnen zijn prioriteiten (zowel projecten als programma's) gesteld.

Via het principe "Beheerste dynamiek" moet sturing gegeven worden aan de verstedelijkingsdruk (in kwantitatieve en kwalitatieve zin) om te komen tot een evenwichtige ontwikkeling. De regio legt de nadruk op binnenstedelijke locaties, die via herstructurering of transformatie tot stand moeten komen. Echter ook bij een zware inzet op herstructurering en verdichting zijn nieuwe uitbreidingslocaties noodzakelijk, om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. Daarnaast bieden uitbreidingslocaties goede mogelijkheden om aan te sluiten bij de gewenste woonmilieus.

De binnenstedelijk opgave voor de komende planperiode is vooral terug te vinden in grootschalige transformatielocaties, maar ook kleinschalige transformatie-, herstructurering- en/of inbreidingslocaties, zoals het plangebied aan de IJsseloevers.

Op 24 april 2007 ondertekenden de burgemeesters van de negen gemeenten in de Utrechtse regio en de voorzitter van Bestuur Regio Utrecht het uitvoeringscontract Regionaal Structuurplan 2005 - 2015. In het uitvoeringscontract is vastgelegd hoe programma's, projecten en middelen worden verdeeld en welke bijdrage de verschillende partners leveren om de doelen uit het RSP te realiseren. In het uitvoeringscontract zijn onder andere de volgende afspraken vastgelegd:

- de bouw van 52.500 woningen, waarvan 30.600 tot 2010;
- het streven naar een voorraad sociale huurwoningen van 30%;
- een subsidieregeling voor het stimuleren van de bouw van nieuwe (sociale) woningen;
- een subsidieregeling voor woningbouw op functieveranderingslocaties.

Conclusie

De regio legt de nadruk op binnenstedelijke locaties, die via herstructurering of transformatie tot stand moeten komen. Het plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Er is sprake van herstructurering en revitalisering. Derhalve past het voorgenomen initiatief binnen het regionale beleidskader.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Toekomstvisie

Op 21 januari 2010 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie voor IJsselstein vastgesteld.

Na jaren van planmatige en fysieke groei, heeft IJsselstein een omvang en regionale verzorgingsfunctie bereikt die een voldoende basis is om op voort te borduren en kwalitatief verder uit te leggen; Vanaf nu ontwikkelt de stad zich op natuurlijke wijze, passend bij de schaal van IJsselstein.

IJsselstein heeft een schaal waardoor de kenmerkende historie van de stad en het groene buitengebied altijd dichtbij zijn. Deze kwaliteiten geven IJsselstein haar uitstraling en aantrekkelijke woonklimaat. Voor 2025 wil de gemeente dit verder versterken. Zij richt zich daarbij op het versterken van de ruimtelijke structuur waarbij de historie en het groen meer tot uitdrukking komen als beeldbepalend voor de stad. In het bijzonder staat de binnenstad dan in de schijnwerpers, als huiskamer waar IJsselsteiners elkaar treffen. En de gemeente besteedt veel aandacht aan de Hollandse IJssel als kwaliteit in de stad en als verbinding tussen de stad en het groene buitengebied.

De gemeente wil de nabijheid van de ruimtelijke kwaliteiten in de stad meer benutten, door inhoud te geven aan de volgende ambities:

- Versterken van de historische binnenstad;
- Groen en water meer verweven met de stad;
- Continu werken aan vitale woonwijken;
- Bevorderen zorgvuldig ruimtegebruik.

Met name de ambitie 'groen en water meer verweven met de stad' en 'bevorderen zorgvuldig ruimtegebruik' heeft betrekking op het plangebied.

Conclusie

Met de voorgenomen plannen voor het plangebied wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten uit de gemeentelijke toekomstvisie.

3.4.2. Structuurvisie

De Structuurvisie IJsselstein is in 2003 vastgesteld. Daarin wordt beschreven hoe IJsselstein over 10 tot 15 jaar invulling zal geven aan wonen, werken, natuur en recreatie. Hierbij is gebruik gemaakt van een ideeënmiddag en een klankbordgroep van inwoners en vertegenwoordigers van belangenorganisaties. De visie heeft als instrument gefungeerd voor onder meer de IJsselsteinse inbreng bij het opstellen van het Streekplan (provincie) en het Regionaal Structuurplan van het BRU. Inhoudelijk sluit dit plan dan ook aan op het beleid conform het streekplan en het regionale structuurplan.

Conclusie

Met de voorgenomen plannen voor het plangebied wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten uit de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.3. Woonvisie

Samen met de provincie en de IJsselsteinse Woningbouwvereniging (IJWBV, inmiddels bekend als Provides) heeft de gemeente IJsselstein een woonvisie ontwikkeld. Daarbij is tevens van gedachten gewisseld met bewoners en organisaties. De Woonvisie 'Een parel tussen stad en waard' is op 24 april 2008 vastgesteld door de gemeenteraad.

De ambities uit de Woonvisie, met relevantie voor het plangebied, zijn:

- Omvang van het programma: De gemeente IJsselstein streeft tot 2020 naar een toevoeging van 800 woningen. Dit aantal is bovenal een richtinggevend kader voor de ontwikkeling van de gemeente;
- Kansen voor wooncarrière: Beperkte toevoeging van luxere, met name grondgebonden, koopwoningen is gewenst, zodat doorstroming binnen de bestaande voorraad van vooral rijenwoningen op gang kan komen;
- Kansen voor de groeiende groep senioren: Toevoegen van tenminste 1.050 nultredenwoningen door aanpassing van de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw: 250 woningen in de koopsector, 800 woningen in de huursector. Streefaantal van aanpassingen in de huurvoorraad is 500 woningen;

Vooralsnog is de woonvisie uitgewerkt op gemeentelijk niveau. Een nadere uitwerking naar locaties en kwaliteiten van woonmilieus in IJsselstein zal in het vervolg opgepakt moeten worden. Dit vraagt een nadere analyse van aanwezige woonmilieus, kwaliteiten van wijken en behoefte aan deze kwaliteiten. Als vervolg op de woonvisie zal de gemeente dit op wijkniveau in wijkontwikkelingsplannen uitwerken.

Conclusie

De voorgenomen plannen voor het plangebied passen binnen de woningbouwaantallen en ambities uit de woonvisie.

3.4.4. Groenstructuurplan

De gemeenteraad heeft het groenstructuurplan vastgesteld op 21 januari 2010.

Op basis van het groenstructuurplan kunnen de groene lijnen en plekken in de stad beschermd en versterkt worden. Rond het plangebied lopen enkele doorgaande groene lanen die beeldbepalend zijn. Hiermee is rekening gehouden in de planvorming.

Conclusie

In het plan is rekening gehouden met de doorgaande groene lanen. Hiermee zijn de plannen passend binnen het groenstructuurplan.

3.4.5. Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2007, is een beleidsdocument dat op hoofdlijnen de ontwikkelingen en mogelijke oplossingsrichtingen beschrijft op het gebied van verkeer en vervoer voor de periode van 2007 tot 2015/2020. De hoofddoelstelling van het GVVP is:

Het garanderen van een betrouwbare bereikbaarheid nu en in de toekomst ten behoeve van het sociaal en economisch functioneren van de gemeente IJsselstein. Hierbij worden eisen op het gebied van milieu, veiligheid en leefbaarheid als uitgangspunt genomen.

Deze doelstelling staat 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 (auto-)bereikbaarheid.

Elke gebied, elk bedrijf of iedere woning moet, indien mogelijk, voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte, zodat de openbare ruimte minder wordt belast, hierbij moet de kwaliteit van de parkeervoorziening in overeenstemming zijn met de openbare ruimte.

Conclusie

Voor alle woningen in het plangebied wordt voldoende parkeergelegenheid opgenomen in het plangebied. In paragraaf 5.2 is nader uitgewerkt hoe met het parkeren wordt omgegaan.

3.4.6. Nota bouwhoogten

Naast een belangrijke opgave in de binnenstad komen in toenemende mate ook bestaande locaties voor herontwikkeling in aanmerking. In de nabije toekomst zullen naar verwachting ook grotere gebieden voor stedelijke vernieuwing in aanmerking gaan komen. In de structuurvisie zijn daarnaast locaties aangewezen waar intensivering gewenst is. In vrijwel alle gevallen zijn hiervoor nieuwe stedenbouwkundige kaders nodig. De gewenste, danwel toe te stane bouwhoogten zijn daarbij een belangrijk onderwerp van discussie. De nadruk ligt hierbij op “hoog”bouw: meer dan 5 bouwlagen.

In alle gevallen geldt dat de inpasbaarheid in de directe omgeving van grote invloed is op de geboden en gewenste mogelijkheden. Samengevat levert dit de volgende denklijnen en constatering op:

1. Hoogbouw past in IJsselstein wel degelijk, maar op een beperkt aantal punten; punten die het historisch stadssilhouet niet aantasten en die zijn gelegen bij de hoofdinfrastructuur;
2. zo wordt hoogbouw ingezet als versterking van de structuur ("leesbaarheid van de stad"), als middel om variatie in het stadsbeeld te brengen; hoogbouw is in de IJsselsteinse situatie primair geen middel om grotere capaciteit te bereiken;
3. de randen van de stad worden bij hoogbouw gedifferentieerd benaderd; in principe aan de zijde van de Lopikerwaard ongewenst (horizon, blik op historisch stadssilhouet); aan de zijde van de A2 selectief mogelijk;
4. de hoogte van "*hoogbouw*" is tot circa 7 à 8 bouwlagen (boomhoogte, blik vanuit omgeving op historisch stadssilhouet); incidenteel is een hoger accent mogelijk tot circa 11 à 12 lagen, met name tussen de A2 en de Hollandse IJssel;
5. in alle gevallen is de directe omgeving een belangrijke factor bij bepalen van de feitelijk te realiseren bouwhoogte (uitzicht, impact, bezonning- maar ook parkeren);
6. uiteraard worden aan de verschijningsvorm van hoogbouw extra hoge eisen gesteld.

Wanneer een concrete locatie voor hoogbouw aan de orde komt zal, aanvullend op de visie die in deze nota is neergelegd, de precieze hoogte, positionering en omvang worden bepaald aan de hand van de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving.

Dit kan betekenen dat de toegestane hoogte alsnog wordt gereduceerd. Verder zullen eisen worden geformuleerd over de invulling van het begane grondniveau (functies, uitstraling) en de beëindiging van het bouwvolume. Ook de silhouetwerking is hierbij aandachtspunt, evenals de precieze oriëntatie in het stadsbeeld. (bijvoorbeeld brede versus smalle zijde). In ieder geval wordt te allen tijden een markant (herkenbaar) gebouw nagestreefd.

Andere belangrijke eisen zullen worden gesteld aan de parkeeroplossing, het beslag van het omliggend maaiveld, de bezonning voor de omgeving, en de mogelijke windhinder.

Rond de Oranje Nassaukades is de Utrechtseweg aangegeven als lijn van hogere bebouwing. Rond de IJssel moet aangesloten worden bij de schaal van de rivier en mag dus niet te hoog gebouwd worden. De accenten rond de IJssel zullen vooral door nieuwe accentbebouwing worden gevormd.

Van belang is dat over het bestemmingsplangebied een straalverbinding loopt van Lopik naar Amsterdam waarbinnen restricties gelden ten aanzien van de bouwhoogte. De straalverbinding NOZEMA (Nederlandse

Omroep Zender Maatschappij) is gelegen op een hoogte van 69 m en 200 m breed. Er mogen zich geen bouwwerken in deze straalverbinding bevinden.

Conclusie

Aangezien de voorgenomen plannen maximaal 7 bouwlagen bedragen is het voornemen passend binnen het beleidskader.

3.4.7. Parkeerbeleidsplan IJsselstein

Op 28 juni 2007 heeft de gemeenteraad het parkeerbeleidsplan IJsselstein vastgesteld.

Om voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en ondernemers te garanderen, moeten nieuwe parkeervoorzieningen worden aangelegd of gebouwd. In het parkeerbeleidsplan zijn dan ook specifieke normen en regels opgenomen voor parkeren. Deze normen gelden in ieder geval voor nieuwbouwsituaties. Ook bij uitbreidingen dient in ieder geval de uitbreiding volgens deze normen te worden beoordeeld.

Uitgangspunten parkeren

Voor IJsselstein wordt qua stedelijkheidsgraad uitgegaan van een matig stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen in de 'schil'. Dit betekent dat de parkeernorm tussen de 1,3 en 1,9 parkeerplaatsen per woning ligt (afhankelijk van de prijsklasse), waarvan minimaal 0,3 als openbare (bezoekers)parkeerplaats dient te worden gerealiseerd.

De afronding van de gehanteerde normen vindt altijd naar boven plaats en reductiefactoren worden toegepast overeenkomstig de parkeernota (afgeleid uit ASVV 2004).

Conclusie

Bij de verdere uitwerking en plantoetsing zullen deze parkeernormen worden gehanteerd, zodat voldaan wordt aan het gemeentelijke beleid.

3.4.8. Milieubeleidsplan "IJsselstein Duurzaam"

Op de langere termijn dienen cultuur, water en groen sturende principes te zijn bij de ruimtelijke inrichting. Daarnaast dienen functies in het stedelijk gebied efficiënter te worden gebruikt en moet milieu vroegtijdig worden ingebracht in ruimtelijke processen.

De gemeente IJsselstein wil in 2050 klimaatneutraal zijn. IJsselstein sluit aan bij het in november 2007 door VNG en Rijk ondertekende Klimaatakkoord, met als doelstellingen: 30% minder uitstoot van broeikasgassen in 2020 ten opzichte van 1990, 2% energiebesparing per jaar en 20% duurzame energie in 2020. Deze ambities betekenen dat het continueren (en verscherpen) van het gemeentelijk klimaatbeleid noodzakelijk is.

Om de duurzaamheidsambities in de gebouwde omgeving te realiseren maakt de gemeente IJsselstein gebruik van het instrument GPR Gebouw. Bij het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw en renovatie wordt een ambitieniveau van circa 7,0 gesteld. Duurzaam bouwen biedt goede kansen om te werken aan klimaatneutraliteit en energieneutraliteit.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is daarom afgesproken dat wordt voldaan aan de Dubo- eisen: 90% van het basispakket en 30% van de aanvullende eisen. Dit komt overeen met een ambitieniveau van circa 7,0.

Naast duurzaam bouwen zal IJsselstein ook aandacht besteden aan duurzaam wonen (wonen met kwaliteit): hoe maken (toekomstige) bewoners gebruik van hun woning en woonomgeving.

Conclusie

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van woon- en bedrijfsgebieden neemt een belangrijke rol in binnen het gemeentelijk beleid. Door te kiezen voor bouwen binnen bestaand bebouwd gebied en duurzame materialen en technieken te gebruiken passen de plannen binnen de ambities van het milieubeleidsplan.

4. UITGANGSPUNTEN & RANDVOORWAARDEN

4.1. Ruimtelijke visie

Vanuit een breder perspectief is gekeken naar de potenties van de locatie. De Hollandse IJssel speelt daarin natuurlijk een zeer grote rol. Het beeld dat voor de Oranje Nassaukades voor ogen staat sluit nauw aan bij de wijze waarop de Hollandse IJssel van belang is geweest en zal blijven voor IJsselstein. De nabijheid van de binnenstad heeft door de eeuwen heen het occupatiepatroon van de Oranje Nassaukades bepaald. Ook in de toekomst zal dat herkend moeten worden.

Langs het water is vaak een grote ruimtelijke dynamiek aanwezig. Dat is langs de Hollandse IJssel ook te zien. De grootte van de gebouwen varieert sterk. Ook is er een grote verscheidenheid aan vorm. De vormen op zich zijn meestal puur en gericht op de functie die erin is ondergebracht. Bij de herontwikkeling van de Oranje Nassaukades kan deze dynamiek opnieuw gemaakt worden. Een hoge silo naast een klein burgermanshuisje, een appartementengebouw vlak naast individueel gebouwde woningen, al of niet in een ensemble.

Vooraf de plek rondom de oude ophaalbrug is typerend. De schaal is prachtig, juist omdat het water zich hier verbreedt. Het hoogteverschil tussen kade en brugniveaus wordt overal uitgebuit. Een goed voorbeeld voor de nieuwe locatie.



4.2. Stedenbouwkundig Masterplan

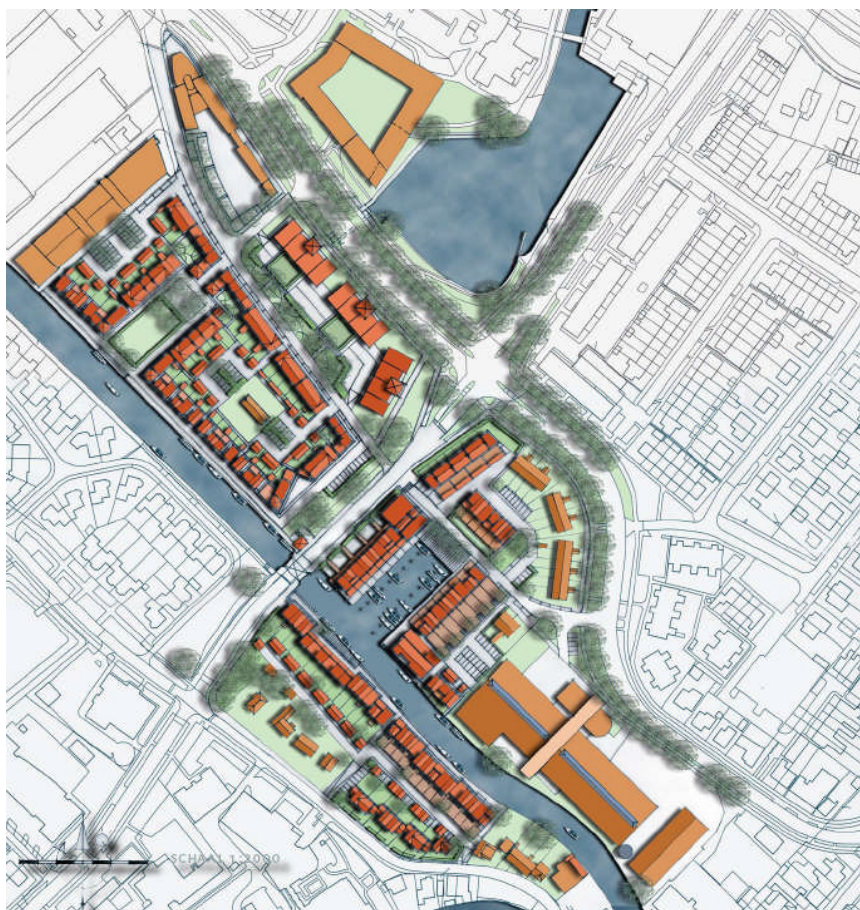
De basisstructuur van het definitieve masterplan van 9 mei 2008 wordt gevormd door de kwaliteit en identiteit van de plek. Er zijn verschillende historische lijnen opgepakt en hersteld en de levendigheid op de kade zal weer dagelijkse werkelijkheid worden.

De eerste historische lijn die is opgepakt is de Zomerweg/ Zomerdijk. Deze lineaire structuur evenwijdig aan de Hollandse IJssel is weer teruggebracht en versterkt, waarmee een historische dijk weer zichtbaar is gemaakt. Ook blijven de markante oriëntatiepunten in beeld door bestaande zichtlijnen te respecteren en nieuwe zichtlijnen te creëren.

In het plangebied is een grote groene hof voorzien die aan één zijde grenst aan het water. Deze groene plek is een ruimte voor spel en

ontmoeting van de nieuwe bewoners. Het hof is zodanig gepositioneerd dat, vanaf de entree tot het plangebied vanaf de Zomerdijk, een zichtrelatie ontstaat richting de Hollandse IJssel.

Wisselende bouwvolumes typeren het plan als verwijzing naar de sfeer van vroeger tijden, de silo's en (houtverwerkings-) bedrijven die deze zone aan de Hollandse IJssel domineerden, maar ook de diversiteit aan architectuur in en rond het centrum.



Definitief Stedenbouwkundig Masterplan, d.d. 9 mei 2008

Functioneel gezien wordt in het plan rekening gehouden met het zeer uitgebreide kabels- en leidingentracé langs de Oranje Nassaulaan. Deze zone is grotendeels vrijgehouden van bebouwing. Ook het bestaande rioolgemaal wordt ingepast. Parkeren wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in achtergebieden en/of gebouwde voorzieningen zodat de buitenruimte aan de voorzijde niet wordt gedomineerd door auto's, maar een prettig verblijfsklimaat biedt.

De buitenruimte zal een sober straatbeeld krijgen, maar wel met hoogwaardig materiaalgebruik. De kade wordt als een eenheid ontworpen waarmee de doorgaande 'flaneer'-route kenbaar wordt gemaakt. De eenheid in verharding en de keuze voor eenvoudige

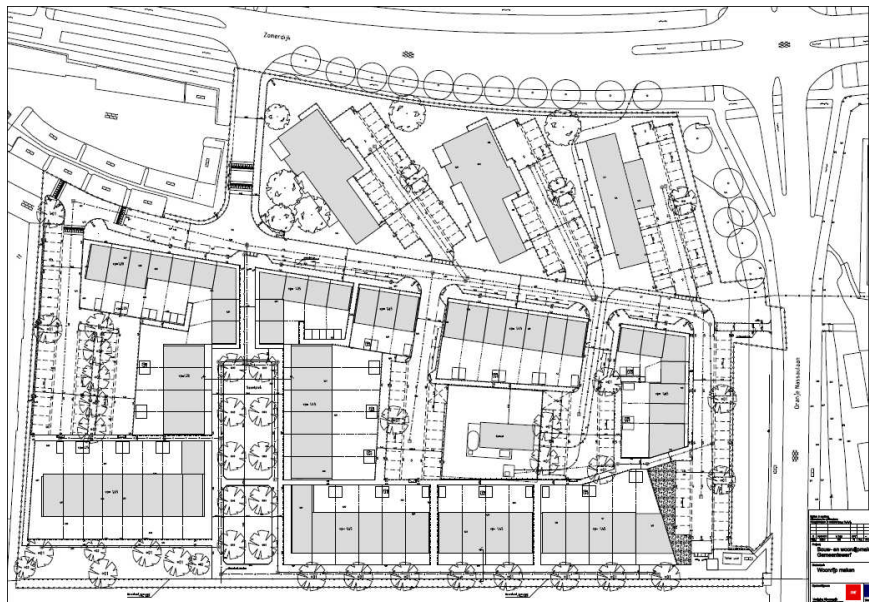
profielen zorgen voor samenhang in de buurt. Het materiaalgebruik in de buitenruimte zal harmoniëren met de vormen, kleuren en materialen van de bebouwing. Langs de kade zijn bomen voorzien en enkele groene ruimten.

5. PLANBESCHRIJVING

Om in te kunnen spelen om maatschappelijke en economische ontwikkelingen, is het bestemmingsplan globaal van opzet. Binnen enkele kaders als bouwvlakken, hoogten en maximaal aantal woningen is flexibiliteit bij de uitwerking mogelijk. Navolgend de opzet van het stedenbouwkundig plan, zoals dat op dit moment voorligt. Bij de verdere uitwerking zijn aanpassingen op dit plan dus nog mogelijk.

5.1. Stedenbouwkundige opzet

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van 126 woningen verdeeld over de blokken F, G en H. In blok G zijn 3 appartementengebouwen geprojecteerd met in totaal circa 58 appartementen. In blok F en H zijn respectievelijk circa 45 en circa 22 woningen geprojecteerd.



Blok F bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen met tuin met 2 bouwlagen afwisselend met kap of opbouw. De woningen aan de Hollandse IJssel bestaan in afwijking van het voorgaande uit minimaal 3 lagen afwisselend met kap of opbouw.

Blok G bestaat uit 3 appartementengebouwen. De gebouwen bestaan uit maximaal 7 bouwlagen.

Blok H bestaat ook uit hoofdzakelijk eengezinswoningen met tuin met 2 bouwlagen met kap of opbouw. Ook hier bestaan de woningen aan de Hollandse IJssel in afwijking van het voorgaande uit minimaal 3 lagen afwisselend met kap of opbouw.

Aan de (zuid)oostzijde van blok H en de (noord)oostzijde van blok F biedt het bestemmingsplan overigens ook de mogelijkheid om enkele kleinschalige appartementen te creëren.

Om flexibiliteit in de planvorming en uitvoering te bewerkstelligen gaat het bestemmingsplan uit van maximaal 130 woningen, verdeeld over de verschillende blokken.

Er zal een groene zone met bomen tussen blok F en H gecreëerd worden en er worden verspreid over het plangebied enkele nieuwe bomen opgenomen. Ook tussen blok H en de Hollandse IJssel zal een groene zone worden ingericht.

Daarnaast zal het bestaande rioolgemaal in het plangebied (blok F) worden ingepast.

5.2. Verkeer & parkeren

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de doorgaande Zomerdijk op de aftakkende Zomerdijk die thans door het plangebied loopt. Deze weg wordt verder doorgetrokken naar het zuidwesten van het plangebied.

Onderstaand is op basis van bovenstaande parkeernormen de parkeerbalans voor het plangebied opgenomen:

Aantallen woningen

Eengezinswoningen/grondgebonden woningen

- 16 in dure sector
- 17 in midden sector
- 16 in goedkope sector (AM)
- 19 in goedkope sector (Provides)

Totaal 68 woningen grondgebonden en deel gestapelde hoekoplossingen

Gestapelde woningen

- 4 dure penthouses (2x2 penthouses AM)
- 12 in midden sector (AM)
- 18 in goedkope sector (AM)
- 24 in sociale huur (Provides)

Totaal 58 appartementen

Totaal aantal woningen plangebied per categorie

- Woning duur 20
- Woning midden 29
- Woning goedkoop 53
- Sociale huurwoning 24

Totaal 126 woningen

Parkeernormen conform gemeentelijke parkeernota (onderdeel 'rest bebouwde kom') in parkeerplaats per woning (incl. bezoekersparkeren)

	Min	Max
Woning duur	1.9	2.1
Woning midden	1.7	1.9
Woning goedkoop	1.4	1.7
Sociale huurwoning	1.2	1.5

Parkeerplaatsen aanwezig conform stedenbouwkundige plannen:

Schets Aad Trompert appartementen (nov 2011): 75

Tekening RPS (okt 2011): 131

Totaalaantal aanwezige parkeerplaatsen 206

Parkeertelling:

Dure sector (20 woningen)	38	–	42
Midden sector (29 woningen)	49,3	–	55,1
Goedkope woningen (54 woningen)	75,6	–	91,8
<u>Sociale woningen (24 woningen)</u>	<u>28,8</u>	<u>–</u>	<u>36</u>
Totaal	192	–	225 (gem. 208)

Geconcludeerd kan worden dat aan de parkeernormen conform de gemeentelijke parkeernota kan worden voldaan.

6. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

6.1. Milieu

Bodem

Binnen het bestemmingsplangebied zijn verscheidene bedrijven gevestigd (geweest) die een bodemverontreiniging veroorzaakt kunnen hebben. Syncera heeft in 2006/ 2007 voor een deel van het bestemmingsplangebied een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. In 2009 heeft de Milieudienst voor de deelgebieden 'Zomerweg' en 'Zomerdijk (gemeentewerf)' een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin zijn tevens de resultaten van het historisch onderzoek, uitgevoerd door Syncera, verwerkt. De resultaten van deze onderzoeken en overige geraadpleegde bronnen zijn opgenomen in het verkennend onderzoek van ingenieursburo BOOT. Aansluitend heeft Verhoeven Milieutechniek een nader bodemonderzoek uitgevoerd op de gemeentewerf en de groenstroken (onderdeel van Zomerdijk). Het bestemmingsplangebied is zover bekend niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied gelegen.

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan 5 jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor de beoogde bestemming, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering uitgevoerd te worden om de bodem geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden aangehouden.

In onderstaande tabel is de huidige status van de verontreinigings situatie van de bodem en de vereiste vervolgacties voor Zomerweg weergegeven

<i>Zomerdijk</i>		
<u>Adres</u>	Status	Vervolg
Zomerdijk 1-4, gemeentewerf (UT035300013)	Niet ernstig	Nader onderzoek uitgevoerd Geen vervolgonderzoek nodig Separate ontgraving verontreinigde grond (<20 m ³) bij herontwikkeling
Zomerdijk 1-4, zoutopslag gemeentewerf Zomerdijk 1-4 (UT035300079)	Zorgplichtgeval/ ongewoon voorval	Nader onderzoek uitgevoerd Geen vervolgonderzoek nodig. Provincie Utrecht beraadt zich of vervolg nodig is
Zomerdijk 5	Niet ernstig	Verkennd onderzoek uitgevoerd Geen vervolgonderzoek nodig

Zomerdijk 6 - 7	Potentieel ernstig	Verkennd onderzoek uitgevoerd. Aangezien een deel van de locatie pas na sloop van de panden bereikbaar is, dient op een later tijdstip aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd.
Zomerdijk 8	Niet ernstig	Verkennd onderzoek uitgevoerd Geen vervolgonderzoek nodig
Zomerdijk 9	Niet ernstig	Verkennd onderzoek uitgevoerd Geen vervolgonderzoek nodig
Locatie groenstrook	Potentieel ernstig, niet spoedeisend	Nader onderzoek uitgevoerd. Afhankelijk van de herontwikkeling is een in-situ partijkuring en/ of saneringsplan/ BUS-melding nodig voor afvoer van de grond

Verkennd bodemonderzoek

Ingenieursburo BOOT heeft een verkennd bodemonderzoek (nr. P09-0334-53, d.d. 25 november 2009) uitgevoerd. Aangezien er matige tot sterke verontreinigingen zijn aangetoond in de grond is voor enkele deellocaties sprake van een vermoeden van 'ernstige bodemverontreiniging'. Vervolgens heeft Verhoeven Milieutechniek een nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locaties 'groenstroken' en Zomerdijk 1-4 (gemeentewerf). De resultaten van het onderzoek zijn in onderstaande tabel samengevat.

<i>Samenvatting sterke verontreinigingen Zomerdijk 1-4, gemeentewerf</i>				
Deellocatie	Parameter	Oppervlak (m ²)	Traject (m –mv)	Omvang (m ³)
I, Opslaghok bestrijdingsmiddelen*	Geen	Nvt	Nvt	Nvt
II, Garage	Olie	40	0 – 0,5	20
III, Zoutopslag	Barium	40	0,5 – 1,0	20
IV, Opslag bielzen	PAK en olie	40	0 – 0,5	20
V, Groenstrook	PAK	Heterogeen#	0 – 2,0	?

* maximaal een matige verontreiniging met hexachloorbenzeen van circa 10 m³

De verontreiniging met PAK in de groenstrook is heterogeen aanwezig. De groenstrook langs Oranje Nassaulaan (kant gemeentewerf) heeft een oppervlak van circa 500 m².

Gemeentewerf, gehele locatie

Op de locatie is in de bodem zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. Het asfalt op de gemeentewerf blijkt teerhoudend te zijn. Wanneer bij de herontwikkeling asfalt vrijkomt, dient dit aan een erkend verwerker te worden aangeboden.

Gemeentewerf, deellocatie II (garage) en IV (opslag bielzen)

De gemeentewerf is sinds 1964 op de locatie aanwezig. In het nader bodemonderzoek is uitgegaan dat de verontreinigingen voor 1987 zijn ontstaan en daarom als 'historische' verontreinigingen worden gekenmerkt. Met uitzondering van de verontreiniging ter plaatse van de groenstrook, is de omvang van de verontreinigingen dusdanig klein dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Wel geldt voor de deellocaties II en IV dat er bij ontgraving rekening gehouden dient te worden met de verontreinigingsspots kleiner dan 20 m³. Er is geen saneringsplan nodig. De partijen verontreinigde grond, die

tijdens de ontgraving vrijkomen, dienen zintuiglijk gescheiden te worden. Indien de kwaliteit van beide partijen grond zintuiglijk vergelijkbaar is, kan - vanwege de geringe omvang - deze bij elkaar worden gevoegd. Na keuring van de partij kan de grond worden afgevoerd naar een geschikte locatie/erkende verwerker.

Gemeentewerf, deellocatie III (zoutopslag)

In het nader onderzoek van Grontmij Milieu (d.d. 18 november 2005) is vastgesteld dat, ter plaatse van de zoutopslag, het grondwater sterk verontreinigd is met cyanide. De provincie Utrecht heeft op 15 februari 2007, in besluit 2007wem000588i, besloten dat hier een nader onderzoek uitgevoerd dient te worden. Ingenieursburo BOOT heeft de bodem rondom de zoutopslag onderzocht op standaard NEN-pakket, aangevuld met cyanide en chloride. Uit de resultaten is gebleken dat het grondwater licht is verontreinigd met barium, chloride, cyanide (zowel totaal als vrij) en tetrachloormethaan. De grond is sterk verontreinigd met barium en licht verontreinigd met kobalt. Verhoeven Milieutechniek heeft de barium verontreiniging afgeperkt. De verontreiniging bevindt zich op een diepte tussen 0,5 en 1,0 m -mv en is geschat op een volume van circa 20 m³. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De provincie Utrecht onderzoekt of de huidige status 'Zorgplichtgeval/ ongewoon voorval' kan worden aangepast.

Groenstrook, deellocatie V

Voor de groenstrook langs de Oranje Nassaulaan (kant gemeentewerf) geldt dat er een heterogeen verdeelde verontreiniging aan PAK in de boven- en ondergrond is aangetroffen. De verontreiniging met PAK levert bij huidig gebruik geen humane, ecologische en/ of verspreidingsrisico's op. De verontreiniging betreft een (potentieel) ernstig, niet spoedeisend geval. Wanneer op deze locatie nieuwbouw, herontwikkeling of een grondtransactie plaatsvindt, dient de bodem geschikt gemaakt te worden voor het beoogde gebruik. In dat geval en/ of als er bij werkzaamheden grond vrijkomt, dient voor deze locatie een in-situ partijkeuring en/ of saneringsplan/ BUS melding te worden opgesteld.

Het aspect bodem vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Geluid

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, te voldoen aan de normen van de Wet geluidhinder. In binnenstedelijke situatie geldt een voorkeursgrenswaarde van maximaal 48 dB voor iedere weg afzonderlijk. Onder voorwaarden is ontheffing van een hogere grenswaarde mogelijk tot maximaal 63 dB voor iedere weg afzonderlijk.

Om te bepalen hoe de woningbouw met inachtneming van de Wet geluidhinder en het gemeentelijke beleid gerealiseerd kan worden, heeft LBP/ Sigt een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (kenmerk R070670ag.00001 d.d. 6 december 2011) verricht naar de geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde bebouwing in het plangebied vanwege alle relevante geluidsbronnen.

De toekomstige geluidbelasting op de gevels van de woningen vanwege het wegverkeer op de Zomerdijk/ Utrechtseweg en de Oranje Nassaulaan is bepaald voor een aantal representatief te achten waarneempunten. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Zomerdijk/ Utrechtseweg ten hoogste 62 dB bedraagt. Vanwege de Oranje Nassaulaan bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 57 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt voor beide wegen niet overschreden.

In principe moeten geluidbeperkende maatregelen getroffen worden om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Om de geluidbelasting te reduceren zou een geluidreducerend wegdek kunnen worden aangebracht of een geluidscherm kunnen worden gerealiseerd. Indien – verdergaande – geluidbeperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard ontmoeten, kan de gemeente IJsselstein een hogere waarde voor de geluidbelasting op de gevels vaststellen.

Geluidreducerend wegdek

De gemeente IJsselstein heeft aangegeven dat als een stiller wegdek aangebracht wordt, dat het wegdektype steenmastiekasfalt (SMA 0/6) zal zijn. Het aanbrengen van SMA 0/6 geeft bij een snelheid van 50 km/u een afname van de geluidbelasting van ca. 1 dB. Een afname tot ten hoogste 4 à 5 dB is mogelijk door het aanbrengen van bijvoorbeeld de wegdektypen Dubbellaags Zeer Open Asfaltbeton (fijn) en Zeer Stil Asfalt SD. De maximaal haalbare geluidreductie is onvoldoende om voor een groot deel van de bebouwing de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde, waardoor aanvullende geluidbeperkende maatregelen nodig zijn.

Daarnaast zijn 'stille wegdekken' met een hoge geluidreductie veelal minder goed bestand tegen wringend verkeer (mechanische beschadiging van het wegdek), waardoor het aanbrengen van deze wegdekken op kruispunten meestal civieltechnische bezwaren ontmoet. Derhalve zou slechts op een beperkt deel van de Utrechtseweg en de Oranje Nassaulaan een 'stil wegdek' kunnen worden toegepast.

Geluidscherm

Voor een voldoende geluidafschermende werking moeten geluidschermen een hoogte hebben die een relatie heeft met de hoogte

van de achterliggende bebouwing. Om in de onderhavige situatie de hogere bouwlagen te beschermen zou een scherm met een hoogte van meer dan 5 m langs Utrechtseweg en de Oranje Nassaulaan geplaatst moeten worden. Een dergelijk hoog scherm vormt in de onderhavige situatie een stedenbouwkundig en architectonisch ongewenste barrière. Tevens kunnen zich verkeersgevaarlijke situaties voordoen nabij de kruisingen (belemmering zicht). Bovendien is het realiseren van een gesloten scherm langs de Oranje Nassaulaan praktisch onmogelijk vanwege de geprojecteerde toegangsweg.

Overige maatregelen

Zowel de Utrechtseweg als de Oranje Nassaulaan betreffen (doorgaande) ontsluitingswegen waar een goede doorstroming van het verkeer gewenst is. Om deze in te richten als een 30 km/u-zones, zouden snelheidsbeperkende voorzieningen gerealiseerd moeten worden die de doorstroming van het verkeer juist zouden belemmeren. Het verlagen van de intensiteit is niet mogelijk vanwege praktische bezwaren.

Indelingseisen gemeente IJsselstein

Conform het gemeentelijke geluidbeleid dient bij een gecumuleerde geluidbelasting L_{cum} hoger dan 53 dB (bij toepassing van de aftrek ex art. 110g Wet geluidhinder) voldaan te worden aan de voorwaarde dat per woning een geluidluwe gevel en/of een geluidluwe buitenruimte wordt gerealiseerd. Een geluidluwe gevel is een gevel waarop de geluidbelasting niet hoger is dan 48 dB (bij toepassing van de aftrek ex art. 110g Wet geluidhinder). Bij een gecumuleerde geluidbelasting L_{cum} lager dan of gelijk aan 53 dB moet naar een geluidluwe gevel en/of een geluidluwe buitenruimte worden gestreefd.

Als sprake is van fundamentele en gemotiveerde bezwaren van stedenbouwkundige, volkshuisvestelijke of milieuhygiënische aard zijn, kan van deze indelingseis worden afgeweken.

Uit figuur IV.3 in het onderzoek blijkt dat met de geprojecteerde verkaveling voor vrijwel alle grondgebonden woningen voldaan wordt aan de geluideisen conform het beleid van de gemeente. Voor de grondgebonden woningen in de zuidwesthoek (waarneempunten 273 t/m 275) en de appartementen wordt niet zonder meer aan de indelingseisen voldaan. Door de buitenruimten van de appartementen gedeeltelijk gesloten uit te voeren, kan een geluidluwe gevel ter plaatse van de buitenruimten worden gerealiseerd. Voor de grondgebonden woningen kunnen privacyschermen worden gerealiseerd om een geluidluwe achtergevel op de begane grond te creëren. In een later stadium dienen, op basis van de definitieve plattegronden, de exact benodigde afschermingen bepaald te worden.

Voor de woningen dienen voor de bouwlagen als vermeld in de tabellen 5.1 en 5.2 in het onderzoek hogere waarden voor de geluidbelasting op de gevels aangevraagd te worden.

Gecumuleerde geluidbelasting

De Wet geluidhinder verplicht bij verlening van een hogere waarde de cumulatie van verschillende geluidbronnen in beeld te brengen. Tevens dient de bepaling van de geluidwerende gevelvoorzieningen te geschieden op basis van de gecumuleerde geluidbelasting vanwege de Zomerdijk / Utrechtseweg en de Oranje Nassaulaan zonder toepassing van de aftrek ex art. 110g Wet geluidhinder. In tabel 5.3 in het onderzoek is de gecumuleerde geluidbelasting vanwege het wegverkeer gegeven voor zover deze hoger is dan 53 dB.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogte 67 dB (zonder toepassing van de aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder). Op basis van deze geluidbelasting bedraagt de minimaal vereiste karakteristieke geluidwering ten hoogste 34 dB (= 67 – 33 dB). Voor een voldoende geluidwering zullen aanvullende geluidwerende voorzieningen in de gevels nodig zijn. Rekening moet worden gehouden met een goede kier- en naaddichting en wellicht zwaardere beglazing. Toepassing van een natuurlijke toevoer van ventilatielucht met behulp van suskasten zal uit oogpunt van geluid naar verwachting net mogelijk zijn. Wel zal hierbij rekening moeten worden gehouden met suskasten met relatief grote afmetingen (diepte). Een alternatief hiervoor is om uit te gaan van een gebalanceerd ventilatiesysteem.

Conclusie

Na aanvraag (en verlening) van de benodigde hogere grenswaarden vormt het aspect geluid geen belemmering voor de realisatie van het project.

Luchtkwaliteit

LBP/ Sight heeft een notitie (nr. V070670aeA0.ka, d.d. 25 maart 2011) opgesteld waarin wordt ingegaan op de invloed van de nieuwbouw op de luchtkwaliteit. Hierbij wordt beoordeeld of het plan aan te merken is als niet in betekende mate (NIBM), bijdragend aan de luchtkwaliteit.

Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een plan dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit geen uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek nodig en kan zonder uitgebreide toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden. Een plan met een bijdrage aan de luchtkwaliteit van minder dan 3% van de grenswaarde voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof), is conform het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) gedefinieerd als NIBM.

Een concretisering van NIBM is de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). In bijlage 3A van deze regeling worden

onder meer woningbouwlocaties kleiner dan 1.500 woningen aangeduid als NIBM. De bepaling van de NIBM-grens is vastgelegd in het DHV-rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten', Ministerie van VROM (december 2006). Uit dit rapport blijkt dat de verkeersaantrekkende werking die bij de norm van 1.500 woningen is gehanteerd, 2,6 vervoersbewegingen per etmaal per woning bedraagt. Hieruit volgt dat een plan met een verkeersaantrekkende werking van ten hoogste 3.900 motorvoertuigbewegingen per etmaal niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Het plan omvat de realisatie van circa 125 woningen (circa 60 eengezinswoningen en circa 65 appartementen). Uitgaande van een verkeersaantrekkende werking van 4 voertuigbewegingen per woning per etmaal, wordt een verkeersaantrekkende werking van (125×4) 500 voertuigbewegingen per etmaal verwacht.

Conclusie

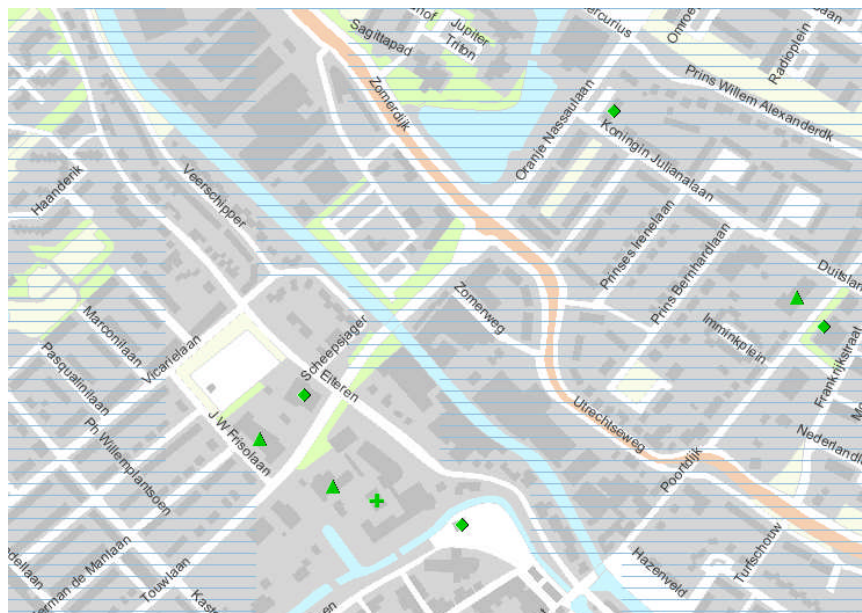
Geconcludeerd wordt dat het onderhavige plan NIBM bijdraagt en derhalve voldoet aan titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Het uitvoeren van een uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek is op basis van de huidige wetgeving niet vereist.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich zowel voor bij risicovolle inrichtingen als rondom transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving en beleidsnota's, onder andere in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden.

Ter uitvoering van het Bevi is er de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)', houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De provincie Utrecht heeft een zogenaamde risicokaart opgesteld. Op de kaart zijn zoneringsafstanden van plaatsgebonden risico berekend. De zoneringsafstand is de afstand vanaf een risicobron waar een bepaald plaatsgebonden risico (PR) is.



Uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart komen geen relevante inrichtingen naar voren. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering geeft voor de gebruiksmogelijkheden die worden geboden in het bestemmingsplan.

Milieuzonering

In de publicatie “bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Peutz bv heeft onderzoek verricht naar de milieuaspecten van de aanwezige bedrijven nabij de Oranje Nassaukades te IJsselstein (nr. F 18499-1-RA, d.d. 21 juni 2011). In het onderzoek zijn, als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van het plan, de milieuaspecten vanwege deze bedrijven nader beschouwd. Vastgesteld is in hoeverre deze een belemmering vormen voor de geprojecteerde woningbouw. Hierbij gelden de huidige (en eventuele voorzienbaar toekomstige) activiteiten van de bedrijven als uitgangspunt.

In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende bedrijven relevant:

- Utrechtseweg 32, Schilte bv, meubelfabriek, houtbewerking (SBI-code: 310.1, categorie 3.2);
- Zomerweg 3, Onderhoudsbedrijf B. Harmsen, aannemersbedrijf (SBI-code: 41.3, categorie 2);
- Zomerdijk 27 - 33, Roba Metals bv, metaalrecycling en fabricage halffabrikaten (SBI-code: 2562.1, categorie 3.2);
- Zomerdijk 11, bedrijfsverzamelgebouw. Binnen dit gebouw zijn diverse bedrijven aanwezig met variërende milieurelevantie. De volgende bedrijven zijn als mogelijk milieurelevant beoordeeld:
 - Lucas Fitness, sportschool (SBI-code: 9313, categorie 2);
 - VOB-Issos bv, interieurbouw (SBI-code: 162.1, categorie 3.1);
 - Multimate, bouwmarkt (SBI-code: 4752, categorie 2);
 - Rijwielhandel Lancee, rijwielhandel en vuurwerkopslag (SBI-code: 4778, categorie 1).

Met betrekking tot de (volgens de VNG-publicatie) relevante milieuaspecten van deze bedrijven kan het volgende geconcludeerd worden:

Schilte bv

- De gemeente IJsselstein heeft de geluidvoorschriften in de vigerende vergunning van Schilte aangepast op basis van de aard van de woonomgeving en het ter plaatse heersende referentieniveau van het omgevingsgeluid. Na aanpassing is het milieuaspect geluid niet belemmerend voor de geprojecteerde woningbouw;
- Maatregelen zullen worden gerealiseerd zodat de afgassen via een centrale schoorsteen worden afgevoerd en tenminste 15 m boven maaiveld met een minimale uitreesnelheid van 15 m/s worden uitgestoten. Na realisatie van deze maatregelen is het milieuaspect geur niet belemmerend voor de geprojecteerde woningbouw;
- De afstand tussen mogelijke stofemitterende installaties en geprojecteerde woningen is groter dan de belemmeringafstand voor het aspect stof. Van zichtbare stofemissie of -depositie alsook klachten is geen sprake. Het aspect stof zal derhalve geen belemmering vormen. De belemmeringencontour voor het aspect stof vervalt derhalve;
- De afstand tussen installaties waarbij sprake zou kunnen zijn van een stofexplosie en geprojecteerde woningen bedraagt groter dan de belemmeringafstand voor het aspect gevaar. De belemmeringencontour voor het aspect gevaar wordt derhalve gereduceerd tot buiten het plangebied.

Onderhoudsbedrijf B. Harmsen

- Gezien de thans voor Harmsen geldende grenswaarden voor de geluidbelasting ter hoogte van bestaande woningen en de ligging van geprojecteerde woningen, is zeker dat ter hoogte van geprojecteerde woningen voldaan zal worden aan de toepasselijke grenswaarden.

Roba Metals

- Gezien de in de vigerende vergunning opgenomen grenswaarden ter hoogte van een woning tussen Roba en het plangebied in, alsmede de afscherpende werking van het tussenliggende bedrijfsverzamelgebouw, kan geconcludeerd worden dat ter hoogte van het plangebied ruimschoots voldaan wordt aan de toepasselijke richt- en grenswaarden. De belemmeringencontour voor het aspect geluid is gelegen op de terreingrens van Roba.

Lucas Fitness

- Uit de resultaten van berekeningen volgt dat maatregelen getroffen dienen te worden (dichtzetten beglazing met metselwerk, respectievelijk dubbelglas en vervanging van een airco) om de geluidbelasting vanwege Lucas Fitness te reduceren tot de toepasselijke richt- en grenswaarden. De belemmeringencontour voor het aspect geluid bevat na maatregelen geen geprojecteerde woningen.

VOB-Issos

- Uit de resultaten van berekeningen volgt dat de geluidbelasting vanwege VOB-Issos ter hoogte van de geprojecteerde woningen ten hoogste 43 dB(A)-etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de toepasselijke richt- en grenswaarden. De belemmeringencontour voor het aspect geluid omvat aldus geen geprojecteerde woningen;
- Gezien de relatief geringe omvang van de stofafzuiging en -opslag, zullen de effecten van een eventuele stofexplosie (druk golf, brand) beperkt blijven tot de bedrijfsruimte. Gegevens omtrent letale gebeurtenissen buiten een dergelijke inrichting in vergelijkbare omstandigheden zijn er niet. De belemmeringencontour voor het aspect gevaar vervalt aldus;
- Werkzaamheden vinden alleen inpandig plaats met gesloten ramen. Het bedrijf kent geen uitlaten van afzuiginstallaties buiten het pand; de motafzuiging betreft een gesloten systeem. Verfspuiten vindt bij VOB-Issos niet plaats. De aspecten geur en stof zijn in onderhavig geval derhalve niet relevant. De belemmeringencontouren voor deze aspecten vervallen aldus.

Bouwmarkt Multimate

- Bestaande woningen bevinden zich op een geringere afstand van de akoestisch relevante activiteiten van Multimate dan geprojecteerde woningen. Indien Multimate ter hoogte van bestaande woningen voldoet aan de geldende geluidgrenswaarden, zal ook ter hoogte van de geprojecteerde woningen hieraan worden voldaan. De belemmeringencontour voor het aspect geluid omvat aldus geen geprojecteerde woningen.

Gemaal

- Uit de resultaten van indicatieve berekeningen volgt dat ter hoogte van geprojecteerde woningen ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor geurconcentraties uit de NeR;
- De geluidbelasting vanwege het gemaal voldoet ter hoogte van de woningen aan de toepasselijke grenswaarden.

Rijwielhandel Lancee

- De thans beschouwde projectontwikkeling omvat geen woningen die geprojecteerd zijn binnen de in het Vuurwerkbesluit opgenomen veiligheidsafstand van 8,0 m. Lancee voldoet aan de eisen uit dit Besluit voor onder andere de opslag van vuurwerk. Op 9 juni 2005 is het basisdocument brandveiligheid van de inrichting goedgekeurd door de gemeente IJsselstein.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

6.2. Natuurwaarden

Algemeen

In het kader van de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met beschermde planten en dieren in het plangebied.

Alle broedende inheemse vogels en hun nesten zijn in Nederland wettelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart - 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoring van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Aangezien voor de verstoring van vogels geen ontheffing kan worden aangevraagd dient de eventuele kap van struikbegroeiing en/of bomen buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Plangebied

Bureau Waardenburg heeft een quickscan uitgevoerd naar voorkomende beschermde soorten in het plangebied (nr. 08-427/08.06933, d.d. 10 oktober 2008).

Flora

In onderhavig deelgebied van de Oranje Nassaukades zijn in het onderzoek geen beschermde planten aangenomen.

Vogels met jaarrond beschermde nestplaats

Door het verwijderen van de bebouwing en beplanting kan verstoring van broedvogels plaatsvinden. Indien men zich houdt aan de geformuleerde

aanbevelingen vindt er ten aanzien van broedende vogels geen overtreding van de Flora- en faunawet plaats.

Vleermuizen

In het onderzoek wordt voor onderhavig deelgebied geconcludeerd dat het niet of nauwelijks geschikt is voor vleermuizen.

Aanbevelingen

De bebouwing, bomen en overige beplantingen dienen buiten het broedseizoen te worden gesloopt en verwijderd om te voorkomen dat broedvogels worden verstoord. Het broedseizoen loopt doorgaans van half maart tot eind augustus. Indien binnen deze periode werkzaamheden zijn gepland dient men zich ervan te vergewissen dat er geen broedvogels/nesten kunnen worden verstoord. Eventueel worden ruim voorafgaand aan het broedseizoen bomen en struiken verwijderd, om verstoring van broedende vogels in het broedseizoen te voorkomen.

6.3. Archeologie

In 1992 is op Malta een Europees Verdrag gesloten over het cultureel erfgoed in de bodem, het Verdrag van Valletta (kortweg: Malta). Doel van Malta is om bij ruimtelijke plannen meer en beter rekening te houden met de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden en deze, waar mogelijk, beter te beschermen.

Het Verdrag van Valletta is in 1998 geratificeerd en inmiddels als wijziging van de Monumentenwet (1988) geïmplementeerd via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die per 1 september 2007 van kracht is geworden. Dit betekent dat er niet meer in de “geest” van de wet moet worden gewerkt maar dat bij elke schop die de grond in gaat, gekeken moet worden of er sprake is van archeologische waarden en/of verwachtingen. Bij van rijkswege beschermde archeologische terreinen is een vergunning nodig van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM).



Uitsnede beleidsadvieskaart
archeologie

De gemeente IJsselstein beschikt over een nota Archeologie. Het college van B & W heeft deze nota op 19 april 2005 voor kennisgeving aangenomen. Het plangebied is op de beleidsadvieskaart Archeologie behorende bij deze nota (ADC Heritage bv, d.d. 26 januari 2006) van de gemeente IJsselstein gelegen in komgebieden, afgegraven uiterwaarden of anderszins verstoorde gebieden met een lage verwachtingswaarde (grijze arcering). Daarom hoeft voor het plangebied geen nader onderzoek uitgevoerd te worden naar archeologische waarden.

Uit provinciale kaarten komt ook naar voren dat het plangebied een lage verwachting heeft. Daarbij is de grond voor deze gebieden volop geroerd, gelet de huidige functies en bebouwing. Het heeft daarom geen zin om verder onderzoek te doen naar het plangebied.

6.4. Waterhuishouding

In het kader van de watertoets is overleg met het waterschap gevoerd en is de volgende inhoud voor de waterparagraaf vastgesteld.

Algemeen

Op alle voor de waterhuishouding relevante ruimtelijke plannen is het toepassen van de watertoets en het opstellen van een waterparagraaf verplicht. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, structuurplannen en ook ruimtelijke onderbouwingen in het kader van buitenplanse omgevingsvergunningen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

Waterrelevant beleid

Europees beleid

Kaderrichtlijn Water

De Hollandse IJssel is een 'waterlichaam' in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water. Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Met deze richtlijn wil Europa het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en ecologisch beschermen en verbeteren en een duurzaam gebruik van water bevorderen. De Europese Kaderrichtlijn water stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en het grondwater. Voor de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water binnen Nederland heeft de afgelopen jaren een intensieve samenwerking op het niveau van (deel)stroomgebieden en gebiedsprocessen plaatsgevonden.

Uitgangspunten en principes van de Europese Kaderrichtlijn Water zijn:

- De vervuiler en de gebruiker betalen;
- Sinds 2000 geen achteruitgang van chemische en ecologische toestand;
- Resultaatverplichting in 2015;
- Stroomgebiedbenadering (op Europees niveau).

Als rapportage eenheid richting Brussel worden de waterlichamen aangehouden. Dit zijn wateren met een achterliggend stroom- of afwateringsgebied van 10 km² of meer. Voor de Hollandse IJssel in dit bestemmingsplan zijn geen specifieke maatregelen vastgelegd. Wel dient de waterkwaliteit bij regenwaterlozingen niet te verslechteren. Een en ander wordt vastgelegd in het nog op te stellen rioleringsplan.

Rijksbeleid

Nationaal waterplan

In het nationaal waterplan is het rijksbeleid inzake de waterhuishouding geformuleerd. De hoofddoelstelling hiervan luidt: "Het hebben en houden

van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde, veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.”

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt ‘Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21)’, is de zorg over het toenemende hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is afgesproken dat water een medesturend aspect is binnen de ruimtelijke ordening en dat het watersysteem ‘op orde’ moet worden gebracht. Dit betekent dat het watersysteem robuust en veerkrachtig moet zijn en moet voldoen aan de normen voor wateroverlast, nu en in de toekomst.

Voor gemeenten en waterschappen geldt dat voor de eerste helft van 2006 het gemeentelijke waterplan (inclusief de basisinspanning riolering, mogelijke optimalisaties en de grondwaterproblematiek) opgesteld moet zijn. Hierbij dienen de partijen rekening te houden met de ruimteclaims voortvloeiend uit de toepassing van de (werk)normen. De watertoets vormt hierbij een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening.

In de Nota Ruimte zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De basisprincipes van bovengenoemd beleid zijn: meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd. Dit is in WB21 geconcludeerd in de twee drietrapsstrategieën voor: Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren) en Waterkwaliteit (schoonhouden, schoon en vuil scheiden, zuiveren).

Provinciaal beleid

Waterplan 2010 - 2015

Het belangrijkste uitgangspunt is ‘duurzaam waterbeheer’, conform het landelijk beleid, vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water en WB21. Duurzaam waterbeheer houdt in dat eventuele knelpunten niet worden afgewenteld in tijd, plaats of milieucompartiment. Daarnaast wordt gestreefd naar een natuurlijker beheer van water, dat minder afhankelijk is van technische maatregelen. Hiervoor is het nodig water als uitgangspunt te nemen voor de ruimtelijke ordening. In het streekplan is daarom als één van de hoofdlijnen vastgelegd dat water een ordenend principe is.

Ook in het stedelijk gebied zijn maatregelen nodig om onze doelstellingen voor de bestrijding van wateroverlast en verdroging en het verbeteren van waterkwaliteit en ecologie te bereiken. Bij de aanleg van nieuw stedelijk gebied en stadsvernieuwing zijn belangrijke kansen aanwezig voor de verbetering van het watersysteem.

Er kan voldoende ruimte voor water gemaakt worden, meer oppervlaktewater gecreëerd worden en bevorderd worden dat regenwater niet op het riool wordt geloosd. Intensieve samenwerking tussen de gemeenten als rioolbeheerder en het waterschap als zuiveringsbeheerder is hiervoor essentieel.

Beleid Hoogheemraadschap

Waterbeheerplan 2010-2015: "Water voorop!"

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft in 2008 een nieuw waterbeheerplan opgesteld. Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe HDSR zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht. Voor dit bestemmingsplan zijn er geen specifieke aandachtspunten aangegeven.

Visie Hollandse IJssel

Voor de Hollandse IJssel (vanaf Gouda tot aan Nieuwegein) is een integraal ontwikkelingsperspectief opgesteld door het waterschap en de gemeenten, waaronder IJsselstein. Deze behoefte komt voort uit de constatering dat vanuit het water- en waterkeringsbeheer en met het oog op het vaarwegbeheer dringend ingrijpende maatregelen nodig zijn. Daarnaast liggen de waterhuishoudkundige taken versnipperd over verschillende instanties.

Keur en Legger

Het beleid van HDSR voor het watersysteem (oppervlaktewater en waterkeringen) is vastgelegd in de Keur en Legger. Het beleid is gericht op het duurzaam instandhouden van het waterkerend vermogen van de waterkeringen. Het behouden en verbeteren van het profiel van de regionale waterkeringen kan hierbij worden omschreven als het streefbeeld van het waterschap.

Waterkeringen hebben als functie de veiligheid voor achterliggende gebieden te garanderen. Deze veiligheid mag nooit negatief worden beïnvloed door functies die zijn toegekend. Hierbij gaat het om een doeleinde (in stedelijk gebied vaak een andere dan veiligheid of

waterkerende functie) en nevenactiviteiten. De genoemde doeleinden, zijn altijd ondergeschikt aan de veiligheid.

De kernzone van de waterkering bedraagt 7,0 m, conform de Keur van HDSR. Deze beschermingszone is van toepassing omdat in het plangebied sprake is van verheeld land. In deze zone is het verboden om gebouwen te hebben, te vernieuwen, te wijzigen en op te ruimen. Bestaande bebouwing wordt gehandhaafd, maar wanneer de mogelijkheden zich voordoen bebouwing te verplaatsen of te verwijderen, worden deze gegrepen. HDSR kan voor bouwplannen en activiteiten in de beschermingszone van de waterkering een ontheffing afgeven.

Algemene randvoorwaarden

In de Keurontheffing geeft het waterschap de technische randvoorwaarden aan. In het algemeen gaat het om:

- De waterkeringen langs de Hollandse IJssel moeten voldoen aan de vereiste, minimale afmetingen. Voor de hoogte van de waterkeringen wordt uitgegaan van de toetshoogte. Deze ligt voor de kade in dit plangebied op NAP + 0,9 m. De minimaal benodigde kruinhoogte van de waterkering is 1,1 m +NAP. Het uitgangspunt is om bij kadeverbeteringen een overhoogte aan te brengen, zodat de waterkering de volgende 10 à 15 jaar boven de toetshoogte ligt in verband met zettingen. Bij kaden waar wegen op liggen, betreft dit een periode van 20 tot 25 jaar;
- Voor de rest moet de stabiliteit optimaal zijn, de waterkering moet zo 'waterdicht' mogelijk worden ontworpen (en worden gehouden) en de taluds moeten erosiebestendig zijn;
- Kabels en leidingen komen veelvuldig voor in de waterkeringen van de Hollandse IJssel. Bij nieuwbouw dienen deze buiten de kernzone aangelegd te worden;
- De waterkeringen die ter hoogte van bebouwing liggen, zijn voor een groot deel eigendom van de perceelseigenaar. Het onderhoud in de kernzone van die waterkeringen wordt door deze personen zelf uitgevoerd. Als kerntaak houdt het waterschap hier toezicht op. Bovendien voert het waterschap hier het buitengewoon onderhoud uit. In het buitengebied zijn verschillende kadestrekkingen in eigendom van agrariërs.

Gemeentelijk beleid

Waterplan IJsselstein

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 gemeenteraad van IJsselstein heeft het Waterplan op 15 maart 2007 vastgesteld.

Op 23 april 2007 hebben diverse partijen waaronder het HDSR, de gemeente IJsselstein en Vitens het convenant waarin uitvoeringsafspraken zijn opgenomen, ondertekend.

Plangebied

Beschermingszone

Voor de Hollandse IJssel wordt uitgegaan van een beschermingszone van 12,0 m (7,0 m kernzone en 5,0 m beschermingszone) aan weerszijden van de Hollandse IJssel. Voor de beschermingszone wordt een dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen. Dit houdt in dat zonder afgifte van een keurvergunning niet gebouwd kan worden binnen deze zone.

Technische maatregelen

Met de aanleg van beschoeiingen en damwanden zal geprobeerd worden de veiligheid van het plangebied tegen wateroverlast te garanderen. De damwanden dienen een minimale hoogte te hebben van 1,1 m + N.A.P. Voor de aanleg van de haven wordt ook gewerkt met damwanden.

Hemelwaterafvoer

Het Hoogheemraadschap stelt als voorwaarde bij rioolwaterafvoer dat er geen uitlopende materialen worden toegepast als zink, lood, koper en PAK houdende materialen voor dak, dakgoten en regenpijpen. Het is van belang afstromend schoon hemelwater van schone oppervlakken te scheiden van afvalwater en te laten infiltreren in de bodem of af te voeren naar het oppervlaktewater. Er vindt per saldo geen noemenswaardige toename van verhard oppervlak plaats, zodat geen compenserende maatregelen voor waterberging getroffen hoeven te worden. Alleen met een terugslagklep mag hemelwaterafvoer plaatsvinden door de waterkering.

Riolering

Met HDSR zijn afspraken gemaakt over de rioolpersleiding, het rioleringsplan, waterkeringen, vergunningen en het rioolgemaal. Om de nieuwbouw te kunnen realiseren, zullen aan de rioolpersleiding maatregelen worden getroffen. Hieromtrent is overeenstemming met HDSR. Aan het bestaande hoofdrioolgemaal van HDSR dienen voorzieningen aangebracht te worden of de omgeving dient aangepast te worden.

Vergunningen

De projectontwikkelaar heeft vanwege de nieuwbouw in de beschermingszone een keurvergunning aangevraagd bij HDSR. Bij het overstorten van riolering zal er een melding aangevraagd worden op grond van de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater (WVO).

6.5. Kabels & leidingen

Op de gemeentewerf is een rioolgemaal gelegen. Vanaf het rioolgemaal loopt een persleiding door het plangebied naar de rioolwaterzuivering. Deze leiding wordt vanwege de voorgenomen plannen verlegd. Rondom deze leiding moet rekening worden gehouden met een strook van 1,5 m aan weerszijden van het hart van de leiding die moet worden vrijgehouden van bebouwing, de strook moet bereikbaar blijven. Deze leiding is samen met een beschermingszone op de verbeelding opgenomen.

Er zijn binnen het plangebied geen andere kabels en leidingen met een planologische beschermingszone aanwezig. Ook zijn er geen leidingen buiten het plangebied gelegen met een beschermingszone die overlap kent met het plangebied.

6.6. Straalverbinding

Van belang is dat over het bestemmingsplangebied een straalverbinding loopt van Lopik naar Amsterdam waarbinnen restricties gelden ten aanzien van de bouwhoogte. De straalverbinding NOZEMA (Nederlandse Omroep Zender Maatschappij) op hoogte van 69 m en 200 m breed. Bouwwerken mogen zich niet in deze straalverbinding bevinden.

De bouwhoogte van het hoogste gebouw binnen het plangebied bevindt zich ruimschoots onder de maximaal toegestane 69 m.

7. JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Algemeen

7.1.1. *Vormgeving bestemmingsplan*

De beleidsdoelstellingen zijn zoveel mogelijk juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende (digitale en analoge) verbeelding. Daarnaast gelden uitgangspunten voor de *vormgeving* van het juridische plan. Deze luiden als volgt:

- De plankaart (verbeelding van het bestemmingsplan) wordt in kleur opgezet, waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijv. W- wonen). Een en ander is afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008;
- De schaal van de kaarten is 1: 1000;
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de kaart gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten en bouwingspercentages).

7.1.2. *Inhoud juridisch plan*

De begripsbepalingen en wijze van meten, voor zover opgenomen in de SVBP2008, zijn overgenomen.

7.1.3. *Planopzet*

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen. Voor de verbeelding geldt dat sinds de inwerkingtreding van de digitaliseringsverplichting op grond van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening per 1 januari 2010 de digitale verbeelding van het plangebied juridisch bindend is geworden.

De basis voor de verbeelding, is een recent matenplan, dat dient als ondergrond. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;
- Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;
- Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen;
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsbepalingen en de titel van het bestemmingsplan.

7.2. Opbouw

7.2.1. Functies algemeen

De indeling in bestemmingen is gebaseerd op de gewenste hoofdfunctie van het gebied. Het grootste deel krijgt in het onderhavige plangebied een woonfunctie en is bestemd voor Wonen. Naast bovengenoemde bebouwde functies kent het plangebied onbebouwde ruimten, grotendeels openbaar, die onderscheiden zijn in de volgende bestemmingen: Groen, Verkeer – Verblijfsgebied en Water. Tot slot is er een dubbelbestemming opgenomen: Waterstaat – Waterkering ter bescherming van de waterkering van de Hollandse IJssel.

7.2.2. Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de situering en maatvoering van gebouwen is het belangrijk dat er bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*
De bouwwijze voor woningen is vastgelegd. Op de verbeelding is aangeduid of binnen het bouwvlak vrijstaande, halfvrijstaande woningen aangeduid als "twee-aaneen", rijenwoningen aangeduid als "aaneengebouwd" en appartementen aangeduid als "gestapeld" zijn toegestaan. Bij een combinatie van de genoemde aanduidingen zijn de aangeduide bouwwijzen allen toegestaan.
- *Goot- en bouwhoogte*
De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding.
- *Situering gebouwen*
Teneinde de situering van gebouwen te regelen zijn op de verbeelding bouwvlakken opgenomen. Omdat het bestemmingsplan een ontwikkelingsgericht plan betreft, zijn, ten behoeve van de flexibiliteit van het bestemmingsplan, grote bouwvlakken opgenomen. Ten behoeve van de rechtszekerheid zijn in de regels (en op de verbeelding) bepalingen opgenomen met betrekking tot het aantal woningen dat gebouwd mag worden en de situering en de oppervlakte van de bij de woning behorende bebouwing..
- *Bebouwingspercentage*
Op de verbeelding wordt een enkele keer een bebouwingspercentage aangeduid. In de regels is aangegeven wat de betekenis van het aangeduide percentage is.

7.3. Bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

7.3.1. Bedrijf – Nutsvoorziening

De gronden waarop zich in de bestaande situatie een rioolgemeaal bevindt, zijn bestemd als Bedrijf – Nutsvoorziening. Op de verbeelding is aangegeven waar gebouwen gesitueerd mogen worden (bouwvlak).

7.3.2. Groen

De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, water e.d. is toegestaan. Het onderscheid met de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is gelegen in het feit dat groenvoorzieningen een daadwerkelijk structureel groen karakter krijgen en behouden. Binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen als bijbehorende voorziening toegestaan.

7.3.3. Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming richt zich op een deel van het openbaar gebied. De bestemming is globaal geformuleerd. De reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende doeleinden zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc. in dit kader niet relevant blijkt. Het herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept.

Binnen deze bestemming is een aanduiding opgenomen ten behoeve van het bestaande toiletgebouw.

7.3.4. Water

De Hollandse IJssel is als Water bestemd.

7.3.5. Wonen

Voor de regulering van de woonfunctie kan grotendeels verwezen worden naar 7.2. Voor een goed begrip van de regeling voor woningen en bijgebouwen is verder het volgende van belang:

Voor enkele hoofdgebouwen waarvan een gevel is gericht op de Oranje Nassaulaan en/of de Zomedijk, is een aanduiding op de verbeelding opgenomen; 'specifieke bouwaanduiding-geluidluwe gevel'. Deze gevels dienen in principe uitgevoerd te worden als dove gevel (in de zin van de Wet geluidhinder). In de regeling is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om indien er stedenbouwkundige, volkshuisvestelijke of milieuhygienische bezwaren zijn, af te kunnen wijken van de verplichting om een gevel als dove gevel uit te voeren.

Ten behoeve van de toetsbaarheid van het plan geen onderscheid is gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages).

In de tuin, het deel dat buiten het bouwvlak valt, worden erkers direct toegestaan, gekoppeld aan een beperkte maatvoering.

Op de verbeelding wordt voorts gebruik gemaakt van aanduidingen om een aantal bouwmogelijkheden specifiek te kunnen regelen.

Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Binnen de woonfunctie worden onder voorwaarden aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. In het verleden werd hiervoor vaak het onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Dit bleek niet altijd op de juiste gronden het onderscheid in activiteiten weer te geven.

In dit plan is gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De 'niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' is via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels mogelijk.

Het onderscheid richt zich zoals vermeld op het al dan niet publieksaantrekkend zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking / geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning zal kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

Uitgangspunt is overigens dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen. De publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis kunnen wel verkeersaantrekkend zijn. Zij dienen echter kleinschalig te zijn en in te passen in de woonomgeving. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper/ pedicure), medische/ therapeutische dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid.

7.3.6. Leiding – Riool

In het plangebied is een rioolpersleiding gelegen. Deze wordt beschermd door middel van een dubbelbestemming. Bouwen en uitvoeren van andere werkzaamheden worden getoetst door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels of een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden, om na te gaan of deze activiteiten de rioolpersleiding kunnen aantasten. De leidingbeheerder wordt betrokken bij deze toetsing.

7.3.7. Waterstaat – Waterkering

De bij de Hollandse IJssel behorende waterkering, de kade, heeft een beschermingszone. Binnen deze zone worden beperkingen gesteld aan bouwen en aanleggen. Werkzaamheden in de waterkering of de beschermingszone daarvan, kunnen de waterkerende functie van de kade aantasten. Om dit op de juiste manier te kunnen toetsen, is hiervoor een dubbelbestemming opgenomen. Een dubbelbestemming ligt over een 'enkelbestemming' en reguleert dat wanneer ten behoeve van de 'enkelbestemming' een bouwaanvraag wordt ingediend, deze eerst wordt getoetst aan de dubbelbestemming. Als blijkt dat de waterkerende functie van de kade niet wordt aangetast, kan de betreffende omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels of een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden worden verleend. Hiertoe zal eerst advies moeten worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering, te weten Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

7.4. Handhaving

7.4.1. Algemeen

De aandacht voor handhaving neemt de laatste jaren sterk toe. Zowel de hogere overheden als de burgers spreken de gemeente in toenemende mate aan op het handhaven van de eigen regels en de rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over de verplichtingen die gemeentebesturen hebben om de eigen regelgeving te handhaven. Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving.

Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van die ontwikkelingen. Het bestemmingsplan geeft richting aan het gemeentelijk beleid. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan voor burger en overheid bindend.

Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- De regels en de verbeelding moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- Regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar / zichtbaar én controleerbaar zijn;
- Het plan dient uitvoerbaar te zijn.

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan, zoals hierboven omschreven, heeft geen zin indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Handhaving begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die dit moeten naleven. De wet heeft daarvoor in de bestemmingsplanprocedure een inspraakmoment ingebouwd. Het sluitstuk van een goede basis voor handhaving is voldoende controle van de feitelijke situatie in het bestemmingsplangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. De gemeente zal daarom een actief handhavingsbeleid voeren.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de vaststelling van het onderliggende Masterplan is de economische uitvoerbaarheid uitdrukkelijk aan de orde geweest. Dit heeft er toe geleid, dat de gemeenteraad het Masterplan heeft vastgesteld. De uitwerking vindt plaats in overeenstemming met deze lijn.

Voor het plangebied Oranje-Nassaukades - Zomerdijk is een ontwikkelingsovereenkomst afgesloten. Zodoende hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Voor de verplaatsing van de bestaande gemeentewerf zijn middelen in de gemeentelijke begroting opgenomen. Deze nieuwe werf is inmiddels in aanbouw. De verplaatsing moet voor 1 januari 2012 afgerond zijn. Daarmee is de financiële haalbaarheid van het plan verzekerd.

9. OVERLEG & INSPRAAK

9.1. Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg wordt het plan in ieder geval besproken met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

9.2. Inspraak

Vanaf 5 september 2011 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Oranje Nassaukades – Zomerdijk in het kader van de Verordening Burgerparticipatie gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Aan de mogelijkheid tot inspraak is bekendheid gegeven door een publicatie in het Zenderstreeknieuws, het gemeentelijk publicatiebord en de gemeentelijke website. Vanaf deze site was het voorontwerp te downloaden. Hierbij is de mogelijkheid geboden om een inspraak- c.q. overlegreactie in te dienen. Er is op 26 september 2011 inspraakavond georganiseerd. De inspraakavond is door ca 20 personen bezocht

De ingediende (vooroverleg en inspraak)reacties zijn door de gemeente samengevat en van een antwoord voorzien en een inspraaknota.