

**Ruimtelijke onderbouwing  
onderdoorgangen  
Kameraplein en Televisiebaan  
te IJsselstein**

**NL.IMRO.0353201106OvTvbaan  
versie VA01**

**Gegevens opdrachtgever**

Provides  
Zomerdijk 14  
3402 MJ IJsselstein

Contactpersoon:  
dhr. R. Ooms

**CSO Adviesbureau**

Postbus 2018  
7420 AA Deventer  
Tel. 0570 – 50 41 80  
Fax 0570 – 50 41 90

Contactpersoon CSO  
Rosalie Geerlinks  
Cor Leenstra

Projectcode: 11J074  
Rapportnummer: 11J074.R01  
Versiedatum: 7-12-2011  
Status: Definitief

**Autorisatie**

Opgesteld door:  
mevr. ing. R. Geerlinks  
Senior adviseur

Handtekening

.....

Akkoord bevonden door:  
mevr. mr. D. van Zandvoort  
Jurist Omgevingsrecht

Handtekening

.....

Projectcode: 11J074  
Versiedatum: 7-12-2011

## Inhoudsopgave

|           |                                                                   |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Inleiding .....</b>                                            | <b>1</b>  |
| 1.1       | Aanleiding en doelstelling.....                                   | 1         |
| <b>2</b>  | <b>Omschrijving project.....</b>                                  | <b>2</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Beleidsaspecten.....</b>                                       | <b>5</b>  |
| 3.1       | Wijkvernieuwingsplan.....                                         | 5         |
| 3.2       | Ontwikkelingsvisie.....                                           | 9         |
| 3.3       | Structuurvisie.....                                               | 9         |
| <b>4</b>  | <b>Ruimtelijke inpassing project.....</b>                         | <b>10</b> |
| <b>5</b>  | <b>Milieu-aspecten .....</b>                                      | <b>15</b> |
| 5.1       | Geluid.....                                                       | 15        |
| 5.2       | Zonering.....                                                     | 15        |
| 5.3       | Luchtkwaliteit.....                                               | 15        |
| 5.4       | Geur.....                                                         | 16        |
| 5.5       | Bodem.....                                                        | 16        |
| 5.6       | Water .....                                                       | 16        |
| 5.7       | Duurzaamheid/energieprestatie.....                                | 16        |
| 5.8       | Externe veiligheid.....                                           | 16        |
| <b>6</b>  | <b>Overige aspecten.....</b>                                      | <b>17</b> |
| 6.1       | Verkeer.....                                                      | 17        |
| 6.2       | Cultuurhistorie en archeologie.....                               | 17        |
| 6.3       | Landschappelijke inpassing.....                                   | 17        |
| 6.4       | Ecologie.....                                                     | 18        |
| 6.5       | EHS en Vogel- en Habitatrichtlijn, Flora- en Faunawet.....        | 18        |
| <b>7</b>  | <b>Belemmeringen .....</b>                                        | <b>19</b> |
| <b>8</b>  | <b>Motivatiefwijkenbestemmingsplan.....</b>                       | <b>19</b> |
| <b>9</b>  | <b>Economische uitvoerbaarheid.....</b>                           | <b>19</b> |
| <b>10</b> | <b>Resultaten overleg met andere overheden en instanties.....</b> | <b>19</b> |
| <b>11</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</b>                      | <b>20</b> |

## Bijlagen

Bijlage 1 Locatie aanduiding

Bijlage 2 Verbeelding



# **1 Inleiding**

## **1.1 Aanleiding en doelstelling**

Provides heeft de wens om twee onderdoorgangen onder twee flatgebouwen af te sluiten voor voetgangers en fietsers. De flatgebouwen zijn gelegen in de wijk IJsselveld-Oost aan het Kameraplein en Televisiebaan. In de omgeving staan meerdere flatgebouwen.

In het wijkvernieuwingsplan IJsselveld-Oost, dat is vastgesteld op 6 november 2008 door gemeente IJsselstein, IJWBV en Politie District Lekstroom is opgenomen dat de onderdoorgangen van de flats afgesloten zullen worden.

De gebruiksruimte die daardoor ontstaat zal gebruikt worden als berging, kantoor in de flat Kameraplein en als kantoor en vergaderruimte van het Wijkinformatiecentrum aan de Televisiebaan.

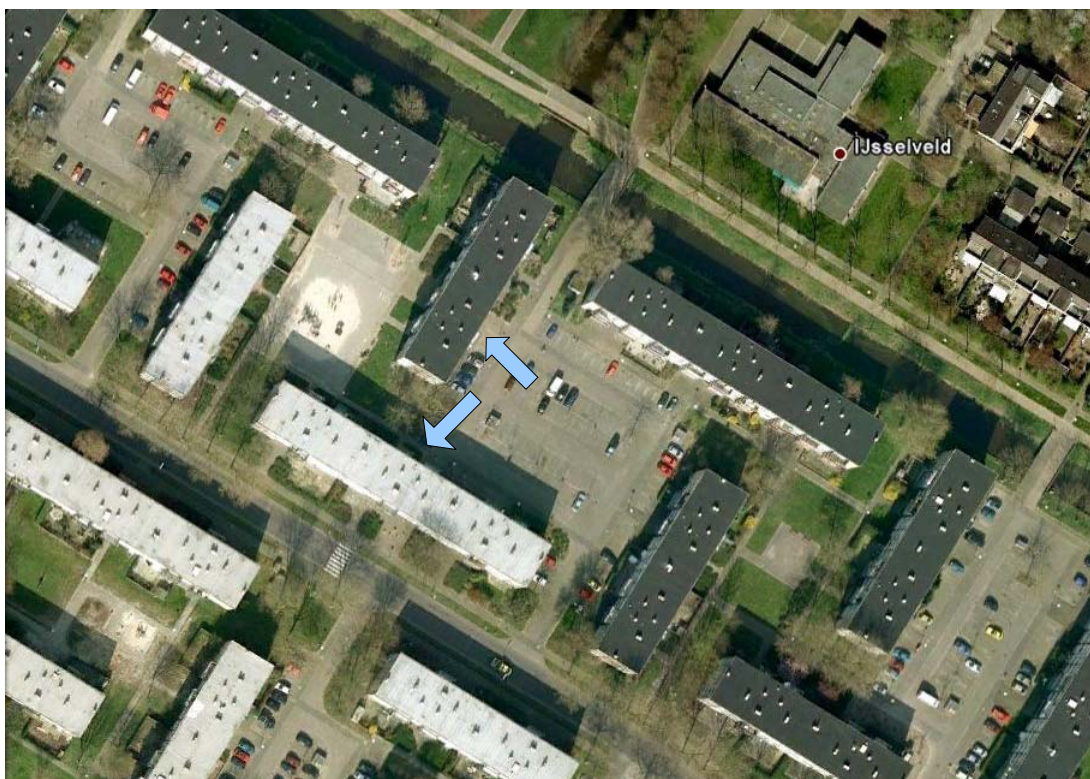
Het afsluiten van de onderdoorgangen is in het vigerende bestemmingsplan niet toegelaten. Om de afsluitingen te realiseren zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de omgevingsvergunning..

## 2 Omschrijving project

De ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de afsluiting van twee onderdoorgangen onder bestaande flatgebouwen. Om de situatie inzichtelijk te maken, is in de onderstaande afbeeldingen de ligging en de plaats van de onderdoorgangen aangegeven.







In de huidige situatie hebben twee flats aan het Kameraplein en Televisiebaan een onderdoorgang. Via deze onderdoorgang kunnen fietsers en wandelaars naar een ander plein of de Televisiebaan. Ze hoeven dan geen gebruik te maken van de inrit van het Kameraplein of de paden rondom de flatgebouwen.

In de onderstaande afbeeldingen is de huidige situatie weergegeven.

Onderdoorgang Kameraplein naar Televisiebaan



Onderdoorgang van Kameraplein naar speeltuin aan de noordwestzijde.



De afsluitingen worden gerealiseerd in verband met verbetering van de sociale veiligheid in de buurt, de verbetering van het aanzicht van de flatgebouwen en de wens om een Wijkinformatiecentrum in de buurt te vestigen.

Voor de realisatie van de afsluitingen, zijn de uit te voeren werkzaamheden beperkt. De aanwezige onderdoorgangen worden afgesloten door het plaatsen van wanden, waarna in pandig de inrichting kan plaatsvinden. De wanden worden voorzien van ramen en deuren zodat de ruimtes toegankelijk zijn en aansluiten bij de inrichting van de overige ruimtes op de begane grond.

De initiatiefnemer van deze ontwikkeling is Provides bij wie de flatgebouwen in eigendom zijn. Zij worden hierin gesteund door de gemeente, aangezien de afsluitingen al in 2008 zijn vastgelegd in het Wijkvernieuwingsplan.

Voor de realisatie van de afsluitingen zal een Omgevingsvergunning aangevraagd worden voor:

- bouwen;
- afwijken van het bestemmingsplan.



### 3 Beleidsaspecten

Gelet op de aard, omvang en ligging van de ingreep is toetsing daarvan aan het rijks-en provinciaal beleid niet aan de orde. Deze beleidskaders voorzien in een beleid op hoofdlijnen. Concrete ontwikkelingen op wijkniveau worden getoetst aan het beleid van de gemeente IJsselstein.

Het vigerende bestemmingsplan voor IJsselveld (Oost) is vastgesteld bij een Raadsbesluit van 19 december 1985.

Op de bijbehorende tekening zijn de onderdoorgangen opgenomen. Voor het overig deel van de flats geldt de bestemming 'Meergezinshuizen' in 3 woonlagen met bijbehorende erven met een maximale hoogte van 12 meter.

In de regels is opgenomen dat een 'Onderdoorgang' een “boven de begane grond gebouwd gedeelte van een gebouw met een onderdoorgang van tenminste 2,60 m” betreft.

In de regels voor de 'Meergezinshuizen' is opgenomen in artikel 3.3:

“Deze meergezinshuizen mogen in maximaal het op de kaart aangegeven aantal lagen op een onderverdieping worden gebouwd. In deze onderverdieping mogen gedeeltelijk woningen ondergebracht worden; ter plaatse waar op de kaart een onderdoorgang is aangegeven mag de onderverdieping niet worden bebouwd.

Het project past daarmee niet binnen de vigerende bestemmingsplanregels.

Voor de wijk IJsselveld-Oost zijn diverse nieuwe beleidsdocumenten en plannen opgesteld.

- Wijkvernieuwingsplan IJsselveld-Oost, Activiteitenplan Fase 1: 2009 – 2016, vastgesteld 6 november 2008;
- Ontwikkelingsvisie IJsselveld-Oost, in opdracht van de gemeente IJsselstein en Provides, 18 februari 2010;
- Structuurvisie IJsselveld-Oost 2025, in opdracht van Provides en de Gemeente IJsselstein, voorontwerp 10 december 2010

In het Wijkvernieuwingsplan zijn de motieven opgenomen voor de herstructureringsopgave IJsselveld-Oost. Het hoofddoel van dit wijkvernieuwingsplan is om van IJsselveld-Oost weer een prettig leefbare, IJsselsteinse wijk te maken. Om dit te bewerkstelligen zijn drie pijlers opgesteld. Twee fysieke pijlers (woningen en openbare ruimte) en één sociale pijler (sociaal, leefbaar en veilig). De twee fysieke pijlers zijn uitgewerkt tot Ontwikkelingsvisie IJsselveld-Oost die op 13 april 2010 is vastgesteld door het college. De belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten van deze Ontwikkelingsvisie zijn vervolgens vertaald in de Structuurvisie.

De belangrijkste reden dat de Ontwikkelingsvisie is vertaald in een structuurvisie is de lange looptijd van de ontwikkeling van IJsselveld-Oost. De voorgenomen ontwikkeling staat heel concreet in het wijkvernieuwingsplan, in de Ontwikkelingsvisie en in de Structuurvisie worden meer de hoofdlijnen aangeven. In de volgende paragrafen zijn de verwijzingen naar de voorgenomen ontwikkeling opgenomen.

#### 3.1 Wijkvernieuwingsplan

Er is zichtbaar veel druk op de openbare ruimte in de wijk. Groen en grijs zijn moeilijk netjes te houden. Groen groeit onstuimig, dat brengt sociaal onveilige plekken met zich mee.

Afvoer van vuilnis en grofvuil is – ondanks een verhoogde inspanning – een probleem.

De onderdoorgangen brengen en geheel eigen problematiek met zich mee. Er zijn door de onderdoorgangen veel informele verkeersstromen en veel anonieme ruimtes in de wijk.

De bebouwing is eenzijdig en de stedenbouwkundige structuur is gebaseerd op idealen van saamhorigheid,

collectiviteit en solidariteit. Op de pleinen en groenstroken 'moet het gemeenschappelijke, sociale gebeuren'. De stedenbouwkundige structuur sluit niet aan bij de huidige leefnormen die zich kenmerken door individualiteit, cocooning, anonimiteit en een beperkt maatschappelijk verantwoordelijkheidsgevoel.

In de hoofdstrategie om van de wijk een gemiddelde en 'zelfdragende' IJsselsteinse wijk te maken zijn de volgende hoofdlijnen vastgesteld:

**Pijler I.: Fysiek: Woningen**

1. Verander de samenstelling van de woningvoorraad, gevarieerder, mooier.

**Pijler II.: Fysiek: Openbare Ruimte**

1. Investeer in de openbare ruimte, zorg dat die goed is vormgegeven, mooi is en er altijd netjes, heel en schoon uit ziet

**Pijler III.: Sociaal, leefbaar en veilig**

1. Investeer in repressie gericht op veel voorkomende criminaliteit en overlast
2. Biedt alternatieven voor jongeren, denk dan aan educatie, contact, vertier, ontmoeting, sport, belangenbehartiging
3. Investeer in de sociale kwaliteit van de gezinnen en van de wijk, denk dan aan het wegwerken van taalachterstand, opvoedingsondersteuning, oplossen van sociaal/psychologische problemen, vakopleiding, toeleiding naar werk. Stimuleer dat bewoners met elkaar in contact komen, met elkaar spreken i.p.v. over elkaar spreken.

De hoofdstrategie is samen te vatten als in schema 6.

**Schema 6.: Samenvatting hoofdstrategie actieprogramma**

|                                        | <b>Sociaal, leefbaar, veilig<br/>Mensen/sociaal</b>                                                                                                                                              | <b>Gebouwen en woonomgeving<br/>Stenen/fysiek</b>                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kortere termijn<br/>(2009/2016)</b> | Lik op stuk jongeren<br>Scherp handhaven, pakkans omhoog<br>Alternatieven en kansen bieden<br>Contacten met ouders/bewoners<br>Sturen op de instroom<br>Hulp aan bewoners en gezinnen waar nodig | Onderdoorgangen aanpakken<br>Schoonmaken en -houden<br>Technopreventieve maatregelen<br>Onderhoud<br>Kwaliteit grijs en groen<br>Buurthuis, -voorzieningen<br>Opknappen gebouwen<br>Meer (ver)koop |
| <b>Langere termijn<br/>(2012-2025)</b> | 'Zelfdragende wijk'<br>'Toekomstbestendige wijk'                                                                                                                                                 | Sloop/nieuwbouw<br>Meer middelduur en duur<br>Metamorfose van de wijk                                                                                                                              |

**Toelichting pijler I.: Fysiek Woningen**

De ambitie is dat de wijkvernieuwing leidt tot een hoogwaardige, zeer gewilde en levensloopbestendige woonwijk. De visie is dat IJsselveld-Oost voor de gemeente IJsselstein voorlopig de enige grootschalige ontwikkelingsmogelijkheid biedt. En dat derhalve met de vernieuwing van IJsselveld-Oost geanticipeerd dient te worden op de vraagstukken rond het wonen in IJsselstein in de periode 2020 - 2070. Het is de ambitie dat de wijkvernieuwing oplossingen biedt voor (1) de problemen van leefbaarheid/veiligheid en sociale kwaliteit

binnen de wijk op de kortere termijn en (2) de vraagstukken rond het wonen in IJsselstein op de langere termijn. De maatregelen betreffen een breed palet aan korte en lange termijn maatregelen. De onderdoorgangen worden afgesloten, bij onderhoud en renovatie wordt het hang en sluitwerk verbeterd, er worden flats gerenoveerd, er worden flats verkocht en gesloopt/herbouwd.

Voor fase 1 (2009-2016) zijn de maatregelen per complex vastgesteld. Dat is vastgelegd in een 'verwachtingenkaart' (zie schema 9.).

**Schema 9.: Verwachtingenkaart fase 1 woningen**



### Maatregelen in fase 1

In fase 1 (2009 t/m 2016) worden er flats:

- verkocht
- gerenoveerd
- gesloopt en wordt er op die plek iets anders terug gebouwd.

Daarnaast worden alle onderdoorgangen afgesloten (planning 2009 en 2010).

Per type maatregel zijn de ingrepen in fase 1 als volgt:

Schema 10.: Maatregel: Onderhouden, periode 2009 - 2016

| Flats                                                                                                                                                                          | Maatregel: Onderhouden                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eurovisieplein 1-60<br>Monitorplein 1-50<br>Kamerplein 1-71<br>Televisiebaan 41-101<br>Nipkowplein 1-40<br>Studioplein 11-40<br>Ruimtevaartbaan 45-103<br>Lanceerplaats 41-100 | Dichtmaken onderdoorgangen<br>Inbraakwerende maatregelen<br>Onderhoud installaties<br>Onderhoud schilderwerk |
| Ruimtevaartbaan 45-103<br>Lanceerplaats 1-100                                                                                                                                  | Onderhoud gevelmetselwerk                                                                                    |

Schema 11.: Maatregel: Renoveren, periode 2009 - 2016

| Flats                                                                                                                     | Maatregel: Renoveren                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Monitorplein 51-70<br>Televisiebaan 1-39 en 103-141<br>Nipkowplein 41-60<br>Ruimtevaartbaan 105-143<br>Lanceerplaats 1-40 | Dichtmaken onderdoorgangen<br>Entree moderniseren<br>Inbraakwerende maatregelen<br>Mogelijk lift plaatsen<br>Onderhoud installaties<br>Gevelaanzicht |

Schema 12.: Maatregel: Opknappen en verkopen, periode 2009 - 2016

| Flats                                                    | Maatregel: Opknappen en verkopen                                                                                          |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Televisiebaan 2-100                                      | Dichtmaken onderdoorgangen<br>Onderhoud installaties<br>Gevelaanzicht<br>Flatwoningen verkopen (met sociale koopregeling) |
| Studioplein 1-10<br>Radioplein 1-30<br>Omroepplein 21-40 | Renovatie is gereed<br>Flatwoningen verkopen (met sociale koopregeling)                                                   |

Schema 13.: Maatregel: Slopen en herbouwen, periode 2013 - 2016 (planvorming start 2008)

| Flats                                | Maatregel: Slopen en herbouwen                                                                                                                                         |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Omroepplein 1-20<br>Cape Kenedy 1-20 | Planontwikkeling<br>Alternatief realiseren (schuifruimte)<br>Stadsvernieuwingsurgentie<br>Herhuisvesting, verhuiskostenvergoeding<br>Sloop/nieuwbouw<br>Terugkeeroptie |

### **3.2      Ontwikkelingsvisie**

- De vierlaagse flats kennen een aantal problemen. De begane grondverdieping heeft een anonieme uitstraling door de grote bergingen, de blinde kopgevels en de schuttingen voor de tuinen.
- Er zijn veel van dezelfde kleine woningen aanwezig in de vierlaagse flats.

### **3.3      Structuurvisie**

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

Bij de herstructurering zijn 3 speerpunten belangrijk.

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

## 4 Ruimtelijke inpassing project

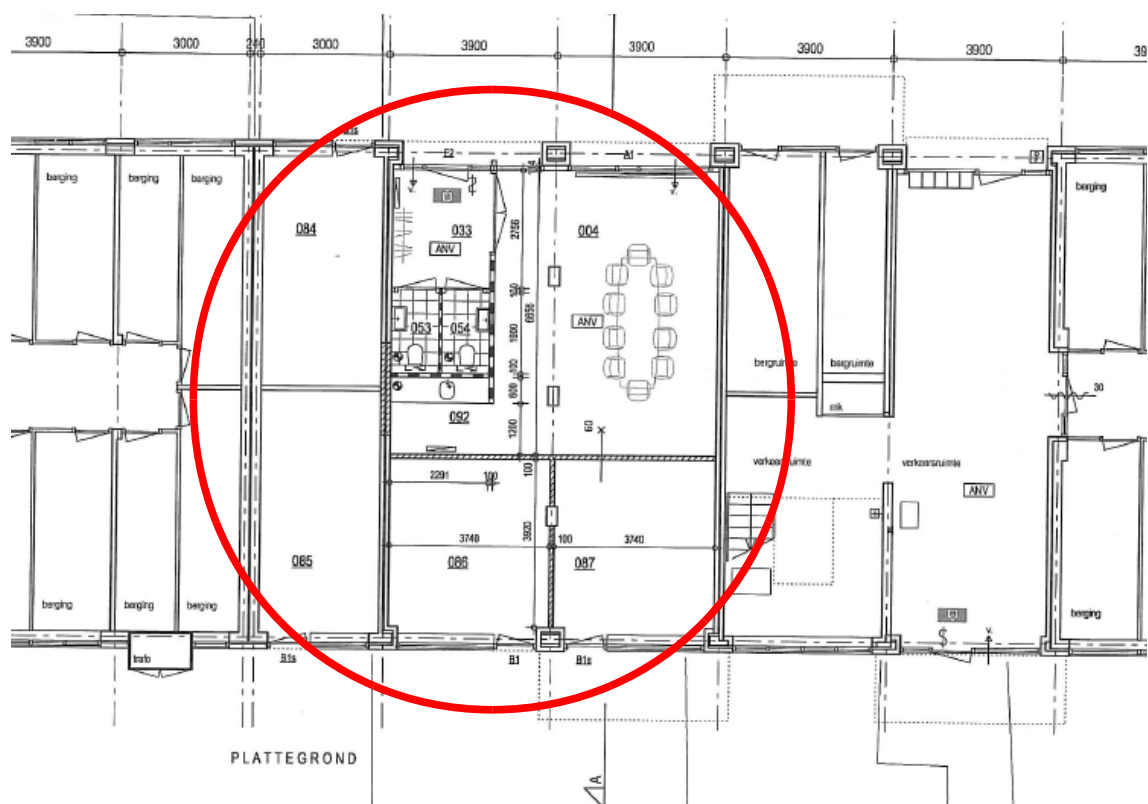
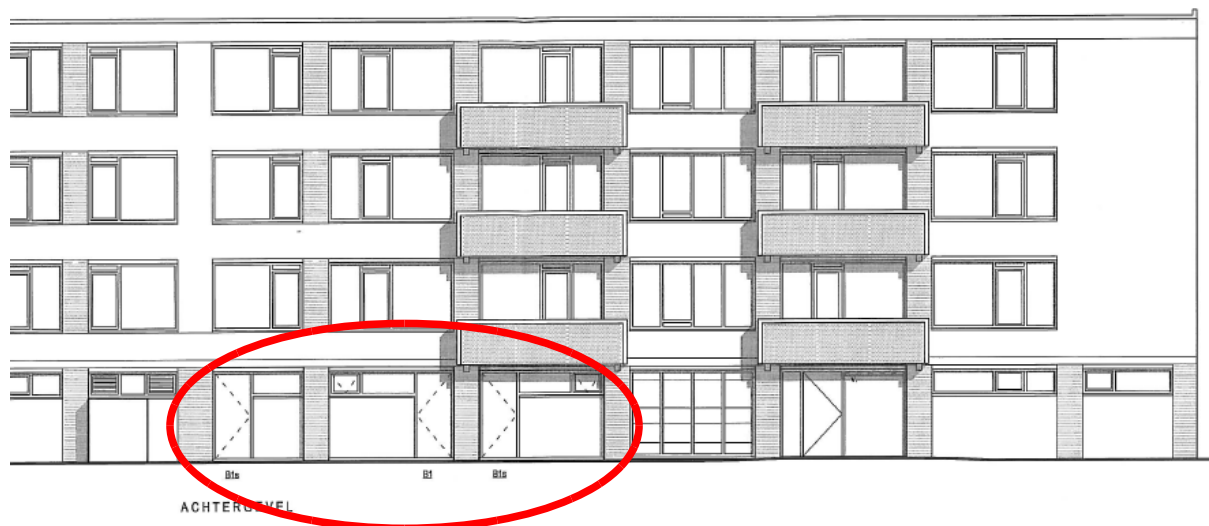
De wijziging betreft geen uitbouw aan een bestaand gebouw of de nieuwbouw van een gebouw. Het gaat uitsluitend om het dicht maken van twee bestaande doorgangen onder twee flatgebouwen. In de wijk staan meerdere gelijksoortige flatgebouwen zonder onderdoorgang. De onderdoorgangen zijn in feite afwijkend voor de overige flats rondom het plangebied. De afsluitingen passen dan ook in het straatbeeld.

De ruimtelijke effecten van de afsluitingen zijn zeer beperkt. De onderstaande afbeeldingen geven een aanzicht van de toekomstige situatie aan.

Aanzicht dichtmaken onderdoorgang van flatgebouw aan het Kameraplein richting de speeltuin aan de noordoostzijde.



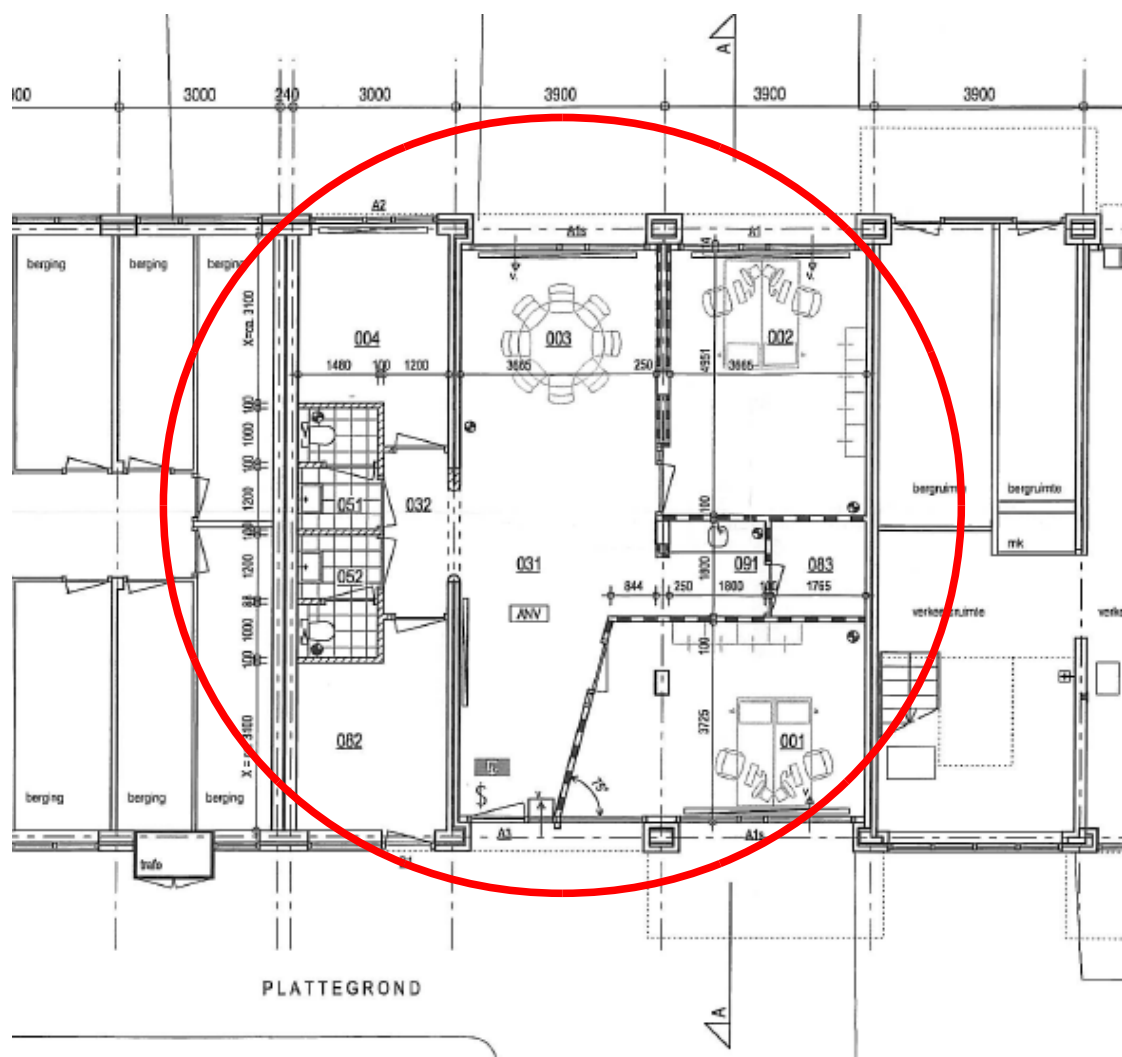




De ruimtes krijgen een maatschappelijke/kantoor functie. De bergingen aan de linkerkant in de bovenstaande afbeelding worden toegankelijk vanaf de andere zijde. Tevens worden twee nieuwe bergingen gerealiseerd die verhuurd zullen worden aan de bewoners die in het andere flatgebouw hun berging verliezen. De vergaderzaal met pantry is bedoeld voor maatschappelijke functies, zoals wijkoverleg, buurtgesprekken en kleine bijeenkomsten met bewoners.

Het aanzicht van de flat aan het Kameraplein richting de Televisiebaan is in de onderstaande afbeeldingen opgenomen.





De ruimte krijgt een maatschappelijke bestemming, de wijkbeheerders, Pulse (welzijnswerk), gemeente (wijkgericht werken) en bewonerscommissie krijgen hier overlegruimtes, een berging, een kantoorruimte en vergaderruimte. De ruimte is voorzien van een pantry en toiletten.

De huurders waarvan de bergingen op deze plek vervalt, krijgen een berging in het andere flatgebouw.

De zijaanzichten van de panden veranderen niet drastisch. Er zijn op meer plekken ramen en deuren in het ondergedeelte van de flat. Deze ramen en deuren zijn bedoeld als toegang tot de flats, de bergingen en bij de brievenbussen.

## 5 Milieu-aspecten

Door de beperkte wijzigingen zijn veel milieu-onderwerpen niet relevant. Onderstaand wordt per milieuaspect aangegeven in hoeverre deze van toepassing is voor de voorgestane wijziging.

### 5.1 Geluid

De invulling met een maatschappelijke functie van de ruimte levert geen extra geluidsbelasting naar de omgeving op. De nieuwe ruimte zal voldoen aan het Bouwbesluit, waardoor een betere isolatie wordt toegepast dan in de overige panden aanwezig is.

De ruimte wordt gebruikt als kantoor en vergaderruimte, deze is niet bestemd als kerk, sportgebouw, apotheek, consultatiebureau's, ateliers en dergelijke. Dit zouden maatschappelijke bestemmingen zijn welke mogelijk wel geluidsbelasting op kunnen leveren.

### 5.2 Zonering

Vanuit bedrijven en milieuzonering valt de functie in categorie A. De grootst mogelijke afstand is 10 meter en dat is gebaseerd op de geluidsbelasting als gevolg van een verkeersaantrekkende werking.

De nieuwe functies worden gerealiseerd voor bewoners uit de buurt. Op het Kameraplein zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Een toename van het verkeer zal door de ontwikkeling niet tot zeer beperkt aanwezig zijn. Een eventuele toename zal getoetst op de mogelijke omvang daarvan opgaan in het geluid en verkeer van de omgeving.

De activiteiten leveren geen belemmering op ten aanzien van zonering.

### 5.3 Luchtkwaliteit

Op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' van kracht. In dit besluit wordt geregeld welke nieuwe ontwikkelingen van een dermate beperkte omvang zijn dat de invloed van deze plannen op de lokale luchtkwaliteit niet meer individueel getoetst hoeft te worden. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM10 en NO2 als niet significant worden aangemerkt. Dergelijke plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO2 of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- Woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- Kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak

bij 2 ontsluitingswegen.

Gezien de omvang van het project is er sprake van Niet in betekende mate en hoeft het aspect luchtkwaliteit niet nader onderbouwd te worden.

## **5.4 Geur**

Het aspect geur is niet van toepassing. De bestemming veroorzaakt geen geurhinder voor de omgeving.

## **5.5 Bodem**

De activiteiten ter plaatse veroorzaken geen bodembelasting. De afsluiting van de onderdoorgangen vindt plaats op de reeds aanwezige fundering. Voor de wijzigingen zijn geen graafwerkzaamheden of grondverzet noodzakelijk.

## **5.6 Water**

Door de afsluiting van de onderdoorgangen wordt geen extra verhard oppervlak gecreëerd, waardoor geen watertoets uitgevoerd hoeft te worden. Het vrijkomende huishoudelijke afvalwater wordt geloosd op de aanwezige riolering.

## **5.7 Duurzaamheid/energieprestatie**

De nieuwbouw zal voldoen aan het Bouwbesluit. Daarin zijn onder andere isolatievereisten geregeld. De ruimten worden voorzien van centrale verwarming die voldoet aan de laatste stand der techniek. De ruimtes zijn niet continu in gebruik, waardoor het energieverbruik laag zal zijn. Zonne-energie of andere specifieke duurzame toepassingen zullen voor deze beperkte ruimtes niet worden ingezet.

## **5.8 Externe veiligheid**

De bestemming levert geen risico's op ten aanzien van het aspect Externe veiligheid, er vindt geen opslag plaats van gevaarlijke stoffen. Tevens zijn er vanuit de omgeving geen gevaarsaspecten te verwachten.



## 6 Overige aspecten

Naast milieuaspecten zijn er nog een aantal onderdelen die van belang kunnen zijn voor de realisatie van de voorgenomen bestemming.

### 6.1 Verkeer

De bestemming is specifiek wijkgericht, waardoor weinig autobewegingen naar de panden wordt verwacht. In de nabijheid (circa 200 meter) is zowel een sneltram als een busroute aanwezig, waardoor de bereikbaarheid met het openbaar vervoer goed is.

De verandering van de bestemming van onderdoorgang naar een kantoor/maatschappelijke functie, kan extra verkeersbewegingen opleveren. Doordat medewerkers naar kantoor gaan en bewoners het kantoor bezoeken.

Overigens mogen volgens het vigerende bestemmingsplan in de onderbouw van de meergezinswoningen ook woningen worden aangebracht, waarbij dan tevens extra verkeersbewegingen horen. Deze woningen zijn niet gerealiseerd, waardoor er planologisch nog ruimte is voor meer woningen en daarmee verkeer.

In het Parkeerbeleidsplan IJsselstein van februari 2007 is het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie en wijk aangegeven. Voor kantoorruimten staat daar voor IJsselveld-Oost een parkeernorm van 1,5 – 2,0 per 100 m<sup>2</sup> BVO.

Het Bruto Vloer Oppervlak van de beide ruimten, zonder de bergingen, bedraagt 46,8 m<sup>2</sup> en 30,4 m<sup>2</sup>. In totaal circa 77 m<sup>2</sup>. Voor deze ruimten is dus 1,15 tot 1,54 parkeerplaatsen nodig.

Door Provides worden de gronden buiten het flatgebouw niet beheerd en zijn niet bij hen in eigendom. Het realiseren van 1,5 parkeerplaatsen is hierdoor niet mogelijk. De flats grenzen beiden aan een parkeerterrein. Overdag zijn hier parkeerplaatsen beschikbaar. De ruimten zullen voor het merendeel overdag in gebruik zijn, waardoor het aantal parkeerplaatsen geen belemmering hoeft te zijn. Provides is voornemens om aan de voorzijde van het pand een aantal fietsenstandaards te plaatsen, zodat de mensen uit de wijk lopend of per fiets naar de ruimten toe kunnen komen.

Het aantal parkeerplaatsen zal geen belemmering zijn voor de realisatie van de afsluitingen. Stimulering en realisatie van het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets levert een verbetering op van het woon- en leefklimaat.

### 6.2 Cultuurhistorie en archeologie

Doordat voor de realisatie van het plan geen bodemingrepen noodzakelijk zijn, er wordt gebouwd op de aanwezige fundering, worden eventuele aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden niet aangetast.

### 6.3 Landschappelijke inpassing

De locatie is gelegen midden in stedelijk gebied, waar meerdere flatgebouwen aanwezig zijn. De onderdoorgangen zijn een uitzondering op de andere flatgebouwen en de afsluiting ervan past daarmee in het

straatbeeld. Tevens moet de afsluiting een verbetering van het aanzicht opleveren, de onderdoorgangen zijn vanuit het sociale veiligheid ongewenst en geven een verpauperde indruk. Enige activiteit op de begane grond van de flats geeft een grotere sociale controle in het gebied.

## **6.4 Ecologie**

De onderdoorgangen zijn reeds gefundeerd en voorzien van een betonvloer, hierdoor treedt er geen verandering van de ecologische situatie op.

## **6.5 EHS en Vogel- en Habitatrichtlijn, Flora- en Faunawet**

De Ecologische Hoofdstructuur en Vogel- en habitatrichtlijn zijn niet van toepassing voor deze wijziging. Er worden geen gebieden verstoord en de locatie ligt binnen bestaande bebouwing. De locatie is reeds verhard en bevat geen verblijfplaatsen voor dieren. De Flora- en Faunawet levert geen belemmering op voor deze locatie.

## **7 Belemmeringen**

De werkzaamheden vinden binnen bestaande bebouwing plaats. Door de aannemer zal rekening worden gehouden met de leidingen die al in het gebouw aanwezig zijn. Er hoeven van buiten geen specifieke leidingen aangelegd te worden. Kabels en leidingen zijn geen belemmering voor het project.

De flatgebouwen zijn in eigendom van Provides. Vanuit de eigendomsituatie worden geen belemmeringen verwacht. Daarnaast zijn deze wijzigingen opgenomen in beleid dat samen met de gemeente IJsselstein is opgesteld.

## **8 Motivatie afwijken bestemmingsplan**

De voorgestane afsluitingen zijn al opgenomen in beleidsdocumenten, welke door meerdere partijen zijn goedgekeurd. Het project past daarmee binnen de visie van de gemeente. Het project is niet van dermate omvang dat overige overheden hier belangen bij hebben. Er is geen sprake van het bebouwen van lege gronden. Binnen bestaande bebouwing wordt een andere functie gerealiseerd.

Er zijn geen belemmeringen vanuit milieu-opzicht. De beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen is een aandachtspunt. Door het gebruik van de kantoren op de tijden dat de meeste mensen aan het werk zijn, zijn er in de omgeving voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Daarnaast wordt het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets gestimuleerd, hetgeen reëel is gelet op het buurtgebonden karakter van de ontwikkeling.

## **9 Economische uitvoerbaarheid**

De afsluiting van de onderdoorgangen wordt door Provides gefinancierd. Aangezien zij ook eigenaar zijn van de flatgebouwen is planschade niet aan de orde. Vanuit de omgeving zijn planschade verzoeken onwaarschijnlijk. De onderdoorgangen worden niet door autoverkeer gebruikt, voor voetgangers zijn er voldoende alternatieven om aan de andere kant van de flats te komen.

De uitvoering van het project is economisch uitvoerbaar.

## **10 Resultaten overleg met andere overheden en instanties**

Voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing is geen specifiek overleg met andere overheden en instanties gevoerd.

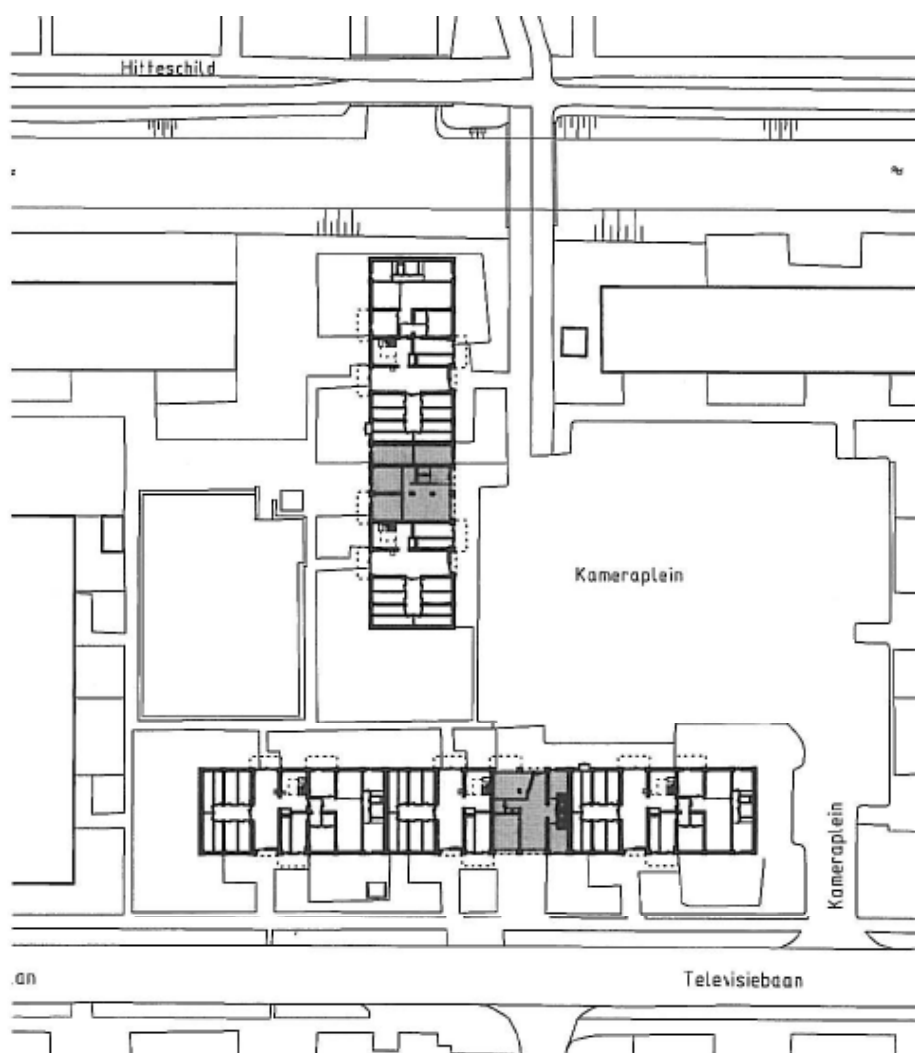
Vooroverleg met het waterschap is wettelijk verplicht op basis van art. 5.20 Wabo en artikel 3.1.6 en 3.1.1 Bro. Op 29 juli 2011 is contact opgenomen met het Hoogheemraadschap “De Stichtse Rijnlanden”, gezien de voorgenomen ontwikkeling, waarbij geen toename van het verhard oppervlak optreedt en tevens geen verandering van de locatie, heeft het Hoogheemraadschap aangegeven dat er geen waterbelangen aan de orde zijn. Verder overleg is niet nodig. Het mailbericht (1 augustus 2011) van het Hoogheemraadschap kan beschouwd worden als positief wateradvies.

Met Provides heeft overleg plaats gevonden over de gewenste situatie en welke functies de afsluitingen gaan krijgen.

## **11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voor het opstellen van de Ontwikkelingsvisie IJsselveld-Oost is reeds intensief contact met de omgeving geweest. De huidige ontwikkelingen zijn een deel van de praktische uitvoering van deze visie. De bewoners worden geïnformeerd over het plan zodra de stukken ter inzage komen te liggen. Het verslag van de inspraak en zienswijzen zal hier worden opgenomen.

## Bijlage 1 Locatie aanduiding



## **Bijlage 2 Verbeelding**