



Plan

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN BINNENSTAD EO

GEMEENTE IJSSELSTEIN

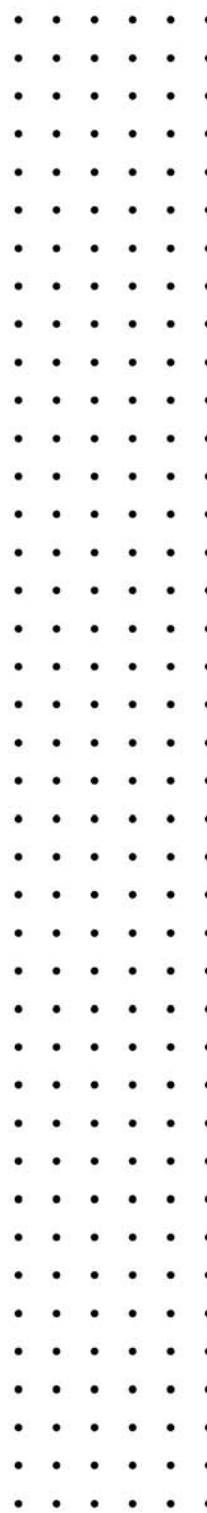
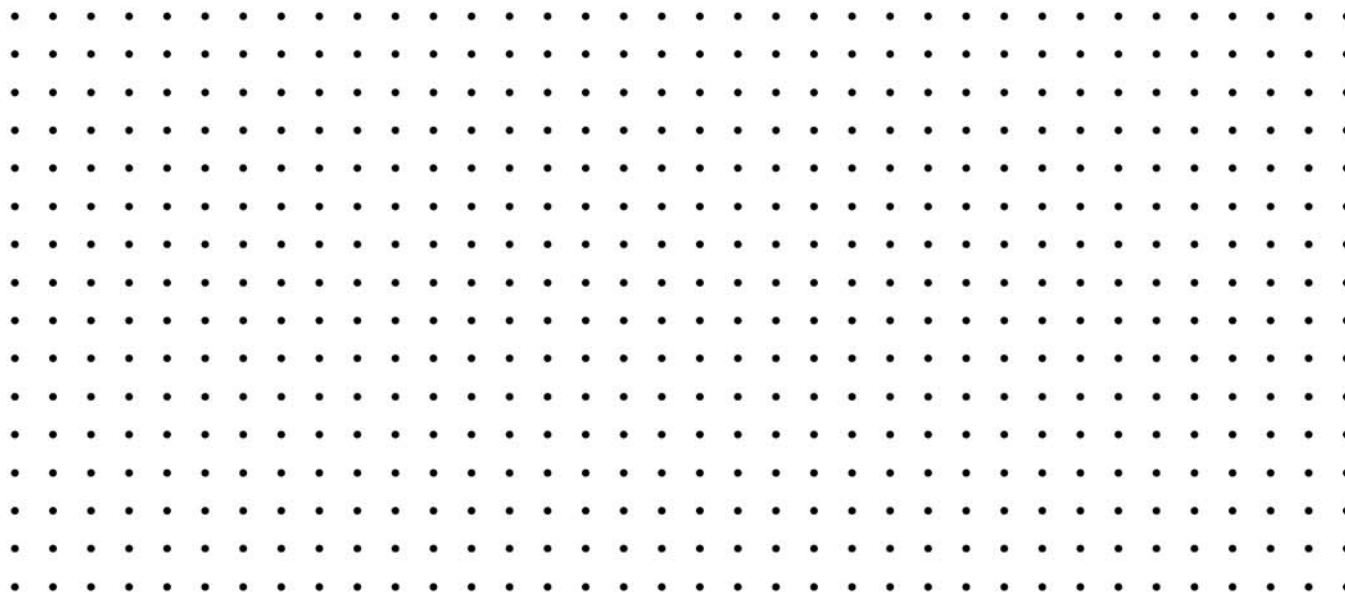
juni 2012



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing



Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Februari 2012
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg na inspraak/overleg	Juni 2012
03	Ontwerp voor zienswijzen na zienswijzen	
04	Vastgesteld Raad	

ruimtelijke
denkers



Voorontwerp Bestemmingsplan

Binnenstad eo

Opdrachtgever

Gemeente IJsselstein

Documentnaam

868_IJsselstein Binnenstad_20120706_TL_RCK_Bestemmingsplan_vo01

Datum

23-8-2012

Toelichting

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Aanpak	1
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.5	Leeswijzer	2
hoofdstuk 2	Beleid	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Nationaal beleid	3
2.3	Provinciaal beleid	4
2.4	Regionaal beleid	5
2.5	Gemeentelijke beleid	6
2.6	Conclusies beleid	14
hoofdstuk 3	Planbeschrijving	15
3.1	Historische ontwikkeling	15
3.2	Ruimtelijke structuur	15
3.3	Functionele structuur	17
3.4	Ontwikkelingen	19
hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Verkeer en vervoer	21
4.3	Flora en fauna	23
4.4	Water	25
4.5	Bodem	27
4.6	Luchtkwaliteit	27
4.7	Geluidshinder	28
4.8	Externe veiligheid	29
4.9	Cultuurhistorie	31
4.10	Archeologie	34
4.11	Bedrijven en milieuzonering	37
hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	39
5.1	Economische uitvoerbaarheid	39
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	41
6.1	Plansystematiek	41
6.2	Bestemmingsregeling	41
hoofdstuk 7	Overzicht Bijlagen	45



Figuur 1.1 Ligging plangebied bestemmingsplan Binnenstad



Figuur 1.2 Plangrens bestemmingsplan Binnenstad en omgeving. Bron: Cyclomedia (bewerkt)

hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 **Aanleiding en doelstelling**

Dit document vormt de toelichting op het bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving'. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en gaat vergezeld van deze toelichting. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden. Slechts ondergeschikte en concrete ontwikkelingen zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen. In dit hoofdstuk worden de aanleiding en leeswijzer van dit bestemmingsplan uiteen gezet. Daarnaast wordt specifiek ingegaan op de ligging van het plangebied evenals de begrenzingen van het plangebied. Ook wordt aangegeven wat de voorheen vigerende bestemmingsplannen zijn.

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

Het merendeel van de bestemmingsplannen is ouder dan 10 jaar en is daarom aan herziening toe. Met de herziening wordt ook een uniformiteit in de planregels aangebracht. Met dit bestemmingsplan wordt het aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente verminderd, waardoor de toegankelijkheid van de bestemmingsplannen wordt vergroot. Daarnaast is de leesbaarheid en toegankelijkheid van bestemmingsplannen vergroot door de komst van de landelijk geldende richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) en de digitalisering verplichting die is voortgekomen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet heeft voor wat betreft bestemmingsplannen geen ingrijpende inhoudelijke wijzigingen opgeleverd, maar brengt wel nieuwe begrippen mee voor bestaande instrumenten.

Het doel van het onderhavig bestemmingsplan is om te voldoen aan de actualiseringsplicht en het bestemmingsplan conform SVBP2008 en de Wabo digitaal raadpleegbaar te stellen met een doorloop van 10 jaar.

1.2 **Ligging plangebied**

Dit bestemmingsplan behelst de binnenstad van IJsselstein, dat gelegen is binnen de contouren van de Stadsgracht. Daarnaast is in dit bestemmingsplan gedeelten van een woongebied ten noorden en ten zuiden van de binnenstad opgenomen. Figuur 1.1 geeft de ligging van het plangebied aan in het groter geheel. De exacte begrenzing is voorts weergegeven in figuur 1.2. Grofweg worden de grenzen van het plangebied als volgt gevormd:

1. noordoostgrens: de Eiteren, overgaand in Hollandse IJssel, tot aan de Beneluxweg;
2. zuidoostgrens: de watergang ten zuiden van de Paardenlaan;
3. zuidwestgrens: de Hooge Biezen en Achtersloot tot en met de Touwlaan;
4. noordwestgrens: de Touwlaan en Oranje Nassaulaan, tot en met de Hollandse IJssel.

1.3 **Aanpak**

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

Dit bestemmingsplan maakt slechts concrete en ondergeschikte ontwikkelingen mogelijk. In het kader van de visie op het centrum is gekeken naar een uitbreiding van gebruiksmogelijkheden van het centrum om zo zorg te kunnen dragen aan een levendige binnenstad. Dit zal nader worden omschreven bij het gemeentelijke beleid. Daarnaast is de planvorming voor één van de deelgebieden zover gevorderd dat het opnemen van de nieuwe situatie in het bestemmingsplan Binnenstad

gerechtvaardigd lijkt. Het gaat hierbij om het Kloosterplantsoen. Voor de locatie wordt op het moment een aparte ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ontwikkeling wordt integraal opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling Koningsgracht – Schuttershof wordt een aparte procedure gevolgd. Deze ontwikkeling wordt dan ook buiten dit bestemmingsplan gehouden.

Omdat naast de ontwikkeling van de locatie Kloosterplantsoen voornamelijk geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt in dit plan is uitgebreid onderzoek naar een aantal aspecten niet noodzakelijk. Een algemene beschrijving van de verschillende aspecten wordt derhalve voldoende geacht.

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening.

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

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving' voorziet in een nieuwe bestemmingsregeling voor de binnenstad en de naastgelegen woongebieden van de gemeente IJsselstein. Dit bestemmingsplan vervangt de onderstaande bestemmingsplannen.

	Bestemmingsplan	Vastgesteld Gemeente	Goedgekeurd Provincie
1	Binnen de grachten	juni 1991	-
2	Nieuwpoort	mei 1981	december 1981
3	IJsseloever	mei 1969	februari 1970
4	Kasteel	mei 1990	februari 1991
5	Gronden langs de IJssel	maart 1967	november 1967

1.5 Leeswijzer

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

hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Inleiding**

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit bestemmingsplan inzicht gegeven op de invloed van het van toepassing zijnde beleid ten opzichte van de bestaande ruimtelijke situatie en de ontwikkeling die in dit plan geïntegreerd wordt. Wel zal in dit hoofdstuk, met name bij het gemeentelijk beleid, worden ingegaan op het functioneren van de binnenstad en hoe dat mogelijkwerijs kan worden gestimuleerd middels dit bestemmingsplan. Verder wordt in dit hoofdstuk verschillende beleidskaders weergegeven. Allereerst wordt het relevante nationale beleid benoemd. Vervolgens wordt het provinciale en regionale beleid beschreven en tot slot de relevante gemeentelijke beleidsstukken. Beleidstukken die betrekking hebben tot de sectorale aspecten zoals geluidshinder, archeologie en verkeer en vervoer zijn opgenomen in de desbetreffende paragraaf in hoofdstuk 4. Dit heeft als voordeel dat al de informatie over één onderwerp verzameld is op een locatie.

2.2 **Nationaal beleid**

2.2.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

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

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Dit maakt Nederland sterk en onderscheidend in de wereld. Die samenhang van het internationale en regionale schaalniveau wil het Rijk laten groeien en versterken. Nederland heeft met zijn internationale oriëntatie en open economie een hoog welvaartsniveau opgebouwd. Een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen van weg, spoor, water en lucht, met daarbinnen de mainports, brain- en greenports als belangrijke knooppunten is de basis voor die internationale concurrentiepositie. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

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

Ook verschillende aspecten binnen de leefomgeving komen aan bod. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's is er een van, net zoals ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen. In stedelijke (her)ontwikkelingen dient hier rekening mee te worden gehouden. Ook dient er ruimte te worden ingeruimd voor:

1. Behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
2. Een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en faunasoorten, aan de hand van de herijkte nationale EHS;
3. Militaire terreinen en activiteiten.

Conclusie

Bij ontwikkelingen is het van belang rekening te houden met de gevolgen op de waterhuishouding, het milieu en cultureel erfgoed. Het bestemmingsplan is grotendeels een consoliderend bestemmingsplan, waarin recent beleid wordt vertaald en

slechts ondergeschikte ontwikkelingen worden opgenomen. De ontwikkeling en het bestemmingsplan is niet in strijd met het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte. Aan de ambities en richtlijnen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn opgenomen wordt in het onderhavig bestemmingsplan voldaan.

2.2.2 AMvB Ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd, heeft medio 2009 als ontwerp ter inzage gelegen. Sindsdien wordt in bestemmingsplannen met dit aankomend besluit rekening gehouden. Medio 2011 heeft de SVIR ter inzage gelegen. Met de SVIR wordt de basis gelegd, waarop de regelgeving in de AMvB Ruimte is gebaseerd. De AMvB Ruimte is op 30 december 2011 in afgeslankte vorm in werking getreden. Niet alle onderwerpen zoals deze medio 2009 ter inzage heeft gelegen is nu opgenomen. Later dit jaar zal de AMvB Ruimte worden aangevuld. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan de AMvB aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De onderwerpen die nu zijn opgenomen in de AMvB Ruimte betreffen het Project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en –gebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Het plangebied heeft geen betrekking op één van deze onderwerpen.

Conclusie

Het plangebied heeft geen directe raakvlakken met één van de kaarten of bepalingen uit de AMvB Ruimte.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 (ontwerp) Provinciale ruimtelijke structuurvisie en Ruimtelijke Verordening

Momenteel is het vigerende provinciale beleid nog het streekplan Utrecht 2005 – 2015. Vanaf 3 april 2012 heeft het ontwerp van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) voor 6 weken ter inzage gelegen. De planning is om eind 2012 de PRS en de PRV vast te stellen. Om hier vast op in te spelen zijn de PRS en de PRV zo volledig mogelijk verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan en is het oude streekplan buiten beschouwing gelaten.

In de verordening is vastgelegd dat er in principe geen verstedelijking buiten de rode contouren (geen nieuwe vestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies) mag plaatsvinden. Alleen onder bepaalde voorwaarden kunnen bebouwingscontouren (rode contour) worden aangepast. De bebouwingscontouren voor IJsselstein liggen om de bestaande kern heen, er zijn geen uitbreidingslocaties mogelijk. Het andere raakvlak met de Ruimtelijke Verordening is de molenbiotoop die in dit plan is opgenomen, ten behoeve van de Molen de Windotter. Een verdere beschrijving hiervan is gegeven in het hoofdstuk cultuurhistorie.

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

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

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

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

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

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet in strijd met de doelstellingen en kaarten uit het provinciale beleid. Ook de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen past in het beleid.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Regionaal structuurplan

Het algemeen bestuur van het Bestuur Regio Utrecht heeft op 21 december 2005 het Regionaal Structuurplan 2005-2015 (RSP) vastgesteld. In dit plan staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich gedurende de planduur van 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.

Een aantal ontwikkelingen vraagt om een integrale aanpak op regionale schaal, zoals de versterking van natuur- en recreatiegebieden, de grote vraag naar woningen, de ontwikkeling van de netwerkeconomie, de ontwikkelingen op de kantorenmarkt, de onzekere positie van de landbouw en de herwaardering van het cultureel erfgoed. De ambities en opgaven worden in het structuurplan gekoppeld aan de ruimtelijke structuur van de regio. Het gaat daarbij om het groenblauwe, het stedelijke en het 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.

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

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

Conclusie

Binnen het plangebied en de binnenstad is sprake van enkele inbreidingslocaties. Met dit bestemmingsplan wordt er één ontwikkeling mogelijk gemaakt, het Kloosterplantsoen. Deze ontwikkeling voldoet aan de doelstellingen uit het regionale structuurplan. Andere ontwikkelingen worden op een andere wijze, bijvoorbeeld met een (postzegel)bestemmingsplan, juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Een voorbeeld van dergelijke projecten zijn de omgevingsvergunning voor Panoven en het bestemmingsplan Koningshof-Schuttersgracht.

2.5 Gemeentelijke beleid

2.5.1 Structuurvisie IJsselstein 'kwaliteit met karakter'

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

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

Voor het bestaande stedelijke gebied is het uitgangspunt kwaliteitsverbetering, herstructurering, een zekere intensivering van het ruimtegebruik en meer differentiatie in woonmilieus. Hierbij wordt onder andere genoemd het versterken van de positie van de binnenstad als historisch centrum. Hiervoor is een ontwikkelingsstrategie ontwikkeld op hoofdlijnen voor de verschillende deelgebieden binnen IJsselstein. Hierin is voor de binnenstad gesteld dat de versterking van de aantrekkelijkheid van de historische binnenstad als woon- en winkelgebied en als gebied voor recreatief bezoek een centrale opgave is. Het beleid voor de binnenstad is gericht op:

1. versterken van de winkelstructuur;
2. opheffen doorgaand verkeer en beperken parkeren in de binnenstad;
3. verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte;
4. versterken van het wonen in en om de binnenstad;
5. versterken van de historische identiteit;
6. versterken van de culturele functies in samenhang met de stadsstructuur.

Het kernwinkelgebied van IJsselstein is inmiddels aangewezen als voetgangerszone. Autoverkeer is alleen nog maar toegestaan om te laden en lossen tussen bepaalde tijdstippen. Rondom het centrum zijn parkeervoorzieningen getroffen, zodat het parkeren in de binnenstad wordt beperkt. Dit zijn elementen waar de afgelopen jaren in IJsselstein onder andere aan is gewerkt. Binnen dit bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt die voorziet in nieuwe parkeervoorzieningen en herstructureringslocatie voor woningen. Om de winkelstructuur, maar ook de beleving van het van de binnenstad, te vergroten, is een bepaalde uitwisselbaarheid van functies wenselijk.

In het vigerende bestemmingsplan was stringent aangegeven welke functies waar zijn toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in een globale, vrijere, wijze van bestemmen. De uitwisselbaarheid wordt hierdoor vergroot en eventuele leegstand kan makkelijker worden voorkomen.

Conclusie

Met de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de gebouwen in de binnenstad, met een centrumbestemming, kan verder vervolg worden gegeven aan de in de structuurvisie benoemde ambitie om de winkelstructuur verder te versterken. De ontwikkeling van het Kloosterplantsoen is volledig in lijn met de structuurvisie en voorziet voor een gedeelte in de gestelde behoeftes. Gelet op het voorgaande is dit plan in lijn met de structuurvisie van de gemeente IJsselstein.

2.5.2 Toekomstvisie IJsselstein Dichtbij

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

1. versterken van de historische binnenstad;
2. groen en water meer verweven met de stad;
3. continu werken aan vitale woonwijken;
4. bevorderen zorgvuldig ruimtegebruik.

Met name de ambitie om de historische binnenstad te versterken heeft betrekking op het plangebied. De historische binnenstad is belangrijk voor IJsselstein. Het is het gebied van IJsselstein met historische gebouwen en dient als ontmoetingsplek voor alle inwoners van IJsselstein. De binnenstad kent horeca en veel winkels, zeker ook in het kwaliteitssegment. Tegelijkertijd is de binnenstad een trekpleister voor toeristen die de drukte van Utrecht ontvluchten, of na een ontspannen activiteit in het groene buitengebied de gezelligheid van de stad opzoeken. De gemeente wil de kwaliteit van de binnenstad versterken, door in te zetten op:

1. Uitstraling van de binnenstad geldt als uithangbord voor IJsselstein. De binnenstad van IJsselstein kent een divers aanbod van winkels en horecavoorzieningen. Marktontwikkelingen zijn bepalend voor de toekomst van deze voorzieningen. De gemeente kan dit ondersteunen door te werken aan een aantrekkelijk ingerichte openbare ruimte en voldoende bereikbaarheid van de binnenstad. Bij dit laatste is te denken aan toegangsroutes en parkeergelegenheid.
2. Daarnaast wil de gemeente vooral ook de toeristische functie in de binnenstad versterken. Het accent ligt hierbij op horeca ten behoeve van dagrecreatie en in beperkte mate verblijfsmogelijkheden. Ook het 'historisch upgraden' van onder andere het Kasteelterrein zal een bijdrage leveren aan het vergroten van de uitstraling van de binnenstad als uithangbord.
3. Naast een aantrekkelijke uitstraling van de binnenstad is ook de beleving en zichtbaarheid van bijzondere plekken van belang. Dit geldt ook voor wandelroutes en rondleidingen.

Conclusie

Net zoals in de gemeentelijke structuurvisie wordt een sterke en bekende binnenstad gezien als een belangrijk speerpunt voor de komende jaren. Grotendeels is dit bestemmingsplan conserverend van aard. Wel wordt middels dit bestemmingsplan gestuurd op een veelzijdig gebruik van de gebouwen in het centrum. Door verschillende functies toe te staan kan de beleving van de binnenstad worden vergroot. Lettende hierop kan gesteld worden dat dit bestemmingsplan voorziet in een gedeelte van het reeds gevormde beleid van de gemeente.

2.5.3 Woonvisie IJsselstein

Samen met de provincie en 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. Uit de Woonvisie komen enkele ambities naar voren over hoe de woningmarkt zich zou moeten ontwikkelen. Zo streeft de gemeente tot 2020 naar een toevoeging van 800 woningen. Dit aantal is richtinggevend. Daarnaast dient 30% van de nieuwbouw te worden gerealiseerd in de sociale koop- en huursector. Daarnaast heeft vervangende nieuwbouw de voorkeur boven sloop en verkoop. De vervangende nieuwbouw moeten als levensloopbestendige woningen worden gebouwd. Het moderniseren van de bestaande sociale huurwoningvoorraad is gewenst, ten behoeve van moderne woonkwaliteiten en passende energieprestaties.

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

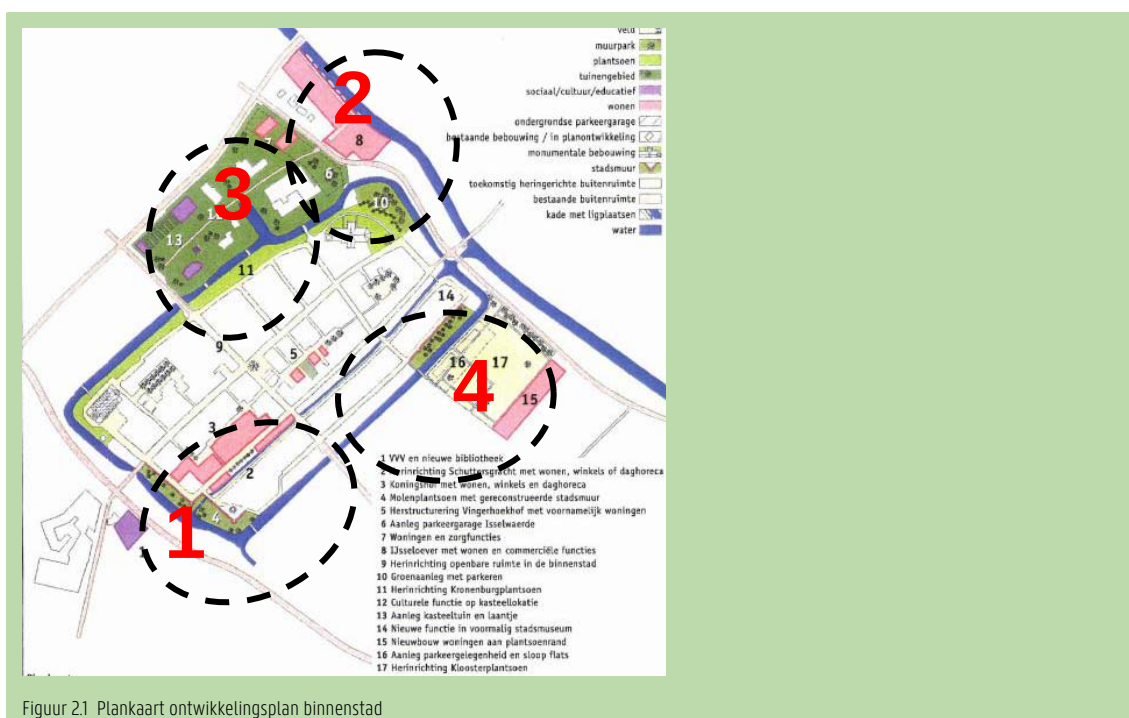
Conclusie

Binnen het plangebied is slechts een beperkt gebied aangewezen als woonwijk. In de historische binnenstad wordt boven winkels e.d. wel gewoond, maar dit is niet de plaats om de beoogde verandering van de woningareaal te bewerkstelligen. Ontwikkelingen vinden met name plaats in de schil rondom het kernwinkelgebied. De nieuwe woningen op het Kloosterplantsoen die middels dit bestemmingplan mogelijk worden gemaakt worden gerealiseerd in de sociale sector (± 65 woningen) en vrije sector (± 30). Deze aantallen komen goed overeen met de verhouding zoals die zijn opgenomen in de woonvisie.

2.5.4 Ontwikkelingsplan Binnenstad

Het ontwikkelingsplan Binnenstad wordt gezien als het overkoepelende plan voor de binnenstad van IJsselstein. In het plan is door de gemeente gekozen strategie met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling van de binnenstad verwoord. Binnen het Structuurplan Binnenstad, beschreven in paragraaf 2.5.6, is dit ontwikkelingsplan wettelijk vastgelegd. De belangrijkste doelstellingen in het ontwikkelingsplan zijn:

1. Doorgaand autoverkeer verdwijnt uit de binnenstad. Parkeren voor bewoners en bevoorradend verkeer wordt gehandhaafd. (Deze doelstelling is verder uitgewerkt in de beleidsnota Autoluwe Binnenstad, die beschreven staat in paragraaf 2.4.2);
2. Versterken van de woonfunctie door middel van een toevoeging van circa 70 woningen en 30 woningen vervangende nieuwbouw;
3. Winkelfunctie van de binnenstad verbeteren door uitbreiding van het aantal winkels en de situering van een aantal winkel langs een logische route. Het bruto vloeroppervlak detailhandel zal in het gebied Koningshof -Schuttersgracht met ongeveer 4000 m² toenemen. (dit bestemmingsplan geeft meer vrijheid in de uitwisselbaarheid van functies binnen het centrum. Dit past binnen deze doelstelling);
4. Het historische karakter van de binnenstad wordt verder versterkt.



In het plangebied zijn vier prioritaire ontwikkelingsgebieden waarvoor in het plan een gefaseerde aanpak wordt voorgesteld. De vier ontwikkelingsgebieden in de binnenstad staan in figuur 2.1 middels de stippellijnen globaal aangegeven. Per ontwikkeling is een korte beschrijving gegeven samen met de status van die ontwikkeling ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan.

1. Bij de koningshof en Schuttersgracht worden nieuwe winkels, woningen, daghoreca en terrassen tot ontwikkeling gebracht;
2. Bij de IJsselwaerde wordt het bestaande verzorgingstehuis geherstructureerd en een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Daarnaast maken ook medische voorzieningen uit van deze ontwikkeling;
3. In de omgeving van de Kasteeltoren worden culturele functies en (openbaar) groen gerealiseerd. Ook een rustieke horecagelegenheid op deze locatie maakt deel uit van het plan;
4. Een belangrijk opgave ligt bij de intensivering van delen van de Vingerhoekhof met winkels en woningen, die gedeeltelijk is uitgevoerd. Dit wordt gecombineerd met de sloop van de woningen aan de Anna van Buren straat en de herbouw van woningen aan de oostzijde van het Kloosterplantsoen. Deze ontwikkeling wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Conclusie

Het ontwikkelingsplan dateert uit 2003. Enkele doelstellingen zoals opgenomen in het ontwikkelingsplan heeft de gemeente IJsselstein de afgelopen jaren kunnen bewerkstelligen, andere zijn nog volop in ontwikkeling. De ontwikkelingen die al afgerond zijn worden in het onderhavige bestemmingsplan als bestaande vigerende situatie meegenomen.

2.5.5 Beeldkwaliteitplan Binnenstad 2003

Het beeldkwaliteitplan van de Binnenstad is een verdere uitwerking van het Ontwikkelingsplan. Het beeldkwaliteitplan heeft betrekking tot de historische binnenstad binnen de grachten. In het ontwikkelingsplan is een ambitieniveau geformuleerd. Om dit bij bouwinitiatieven en de inrichting van de buitenruimte en de inrichting van de buitenruimte te waarborgen is het Beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen en randvoorwaarden voor bouwinitiatieven en zal een toetsingskader vormen voor de welstandsbehandeling. Bij toekomstige ontwikkelingen dient het beeldkwaliteitplan getoetst te worden. Het beeldkwaliteitplan richt zich met name op een drietal aspecten:

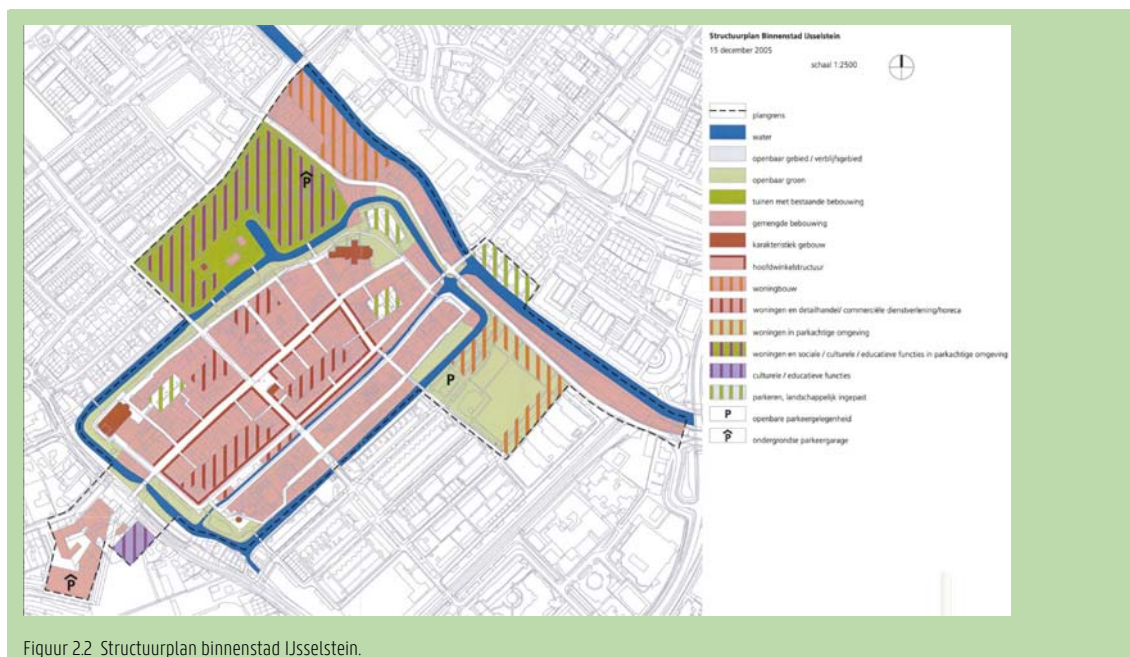
1. Richtlijnen voor nieuwbouw in de binnenstad;
2. Richtlijnen voor gevels, uitstraling en reclame;
3. Ontwerpprincipes voor de openbare ruimte.

Conclusie

Bij toekomstige ontwikkelingen in de binnenstad dient het beeldkwaliteitplan getoetst te worden. De ontwikkeling van het Kloosterplantsoen valt niet binnen de grachten en behoeft daarom geen toetsing aan dit beeldkwaliteitplan. Andere ontwikkelingen binnen de grachten zijn er niet.

2.5.6 Structuurplan Binnenstad 2005

De gemeente IJsselstein werkt aan de ontwikkeling van een binnenstad met een aantrekkelijke openbare ruimte en een kwalitatief goed aanbod van winkels en woningen. De openbare ruimte en het winkel- en woonaanbod moeten het beschermd stadsgezicht versterken. Verder dient het woongenot in de binnenstad verzekerd te zijn en dienen ondernemingen te kunnen floreren. Bovendien moet er ook voor recreanten sprake zijn van een attractief verblijfsgebied. Om deze doelstelling van het project 'Verbeter de binnenstad' mede mogelijk te maken en ter onderbouwing van de projectprocedures heeft de gemeente gekozen voor het vervaardigen van een structuurplan voor de binnenstad met als tijdshorizon 2010. Het structuurplan heeft de functie van richtingaanwijzer, waarbij verdere uitwerking plaatsvindt in ondermeer een bestemmingsplan.



Figuur 2.2 Structuurplan binnenstad IJsselstein.

Door ruimtelijke en functionele ingrepen in het gebied, gericht op het versterken van de historische binnenstad, zal sprake zijn van een grotere eenheid. Het aangrenzende gebied zal meer bij de binnenstad worden betrokken, waarbij delen worden geherstructureerd. Door herinrichting, versterking van de groenstructuur, functiewijzigingen, toevoeging van nieuwbouw die past bij de schaal van de oude stad, en het weren van het autoverkeer ontstaat er een prettiger verblijfsklimaat en wordt het cultuurhistorische beeld versterkt en aantrekkelijker voor de toerist. De historische binnenstad zal per auto in principe allen toegankelijk zijn voor bewoners- en bevoorradingsverkeer, en wordt als verblijfsgebied ingericht. Parkeren voor bezoekers en werkenden zal derhalve direct buiten de binnenstad plaatsvinden.

Invulling van gemeentelijk beleid

In figuur 2.2 is de plankaart van het structuurplan opgenomen. Hierin valt op dat het middengedeelte aangewezen is als hoofdwinkelstructuur, als ware een 'winkel-achtje'. Om hierop te kunnen sturen, wordt in dit bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden van de centrumbestemming en de gemengde bestemming uitgebreid. Hierdoor kan conform het gemeentelijk beleid een sterker functionerend centrum ontstaan. Vooralsnog wordt met de bestemming Centrum het 'winkel-zesje' bestemd. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan in de toekomst het 'winkel-achtje' worden gerealiseerd.

In het vigerende bestemmingsplan waren twee verschillende bestemmingen Gemengde Doeleinden en Horeca aanwezig. Binnen deze bestemmingen was het volgende mogelijk:

1. Vigerend BP Gemengde Doeleinden I: Winkels, dienstverlening en/of praktijkruimte en wonen;
2. Vigerend BP Gemengde Doeleinden II: wonen en dienstverlening;
3. Vigerend BP Horeca I: hotel/restaurant, eetgelegenheden, wonen, winkels en dienstverlening;
4. Vigerend BP Horeca II café, Bars en overige drinkgelegenheden.

De bovenstaande bestemmingen zijn vertaald naar de bestemmingen Centrum en Gemengd. Het 'winkel-achtje' krijgt de bestemming Centrum zodat de beoogde visie uit het structuurplan tot uitvoering gebracht kan worden. Binnen de bestemming Centrum is toegestaan:

1. detailhandel (met uitzondering van supermarkten);
2. direct horecabedrijven tot en met categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;
3. bestaande horecabedrijven van categorie 2 en 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding;
4. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding. Hierbij worden afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden opgenomen;
5. wonen, alleen op de verdiepingen, tenzij met aanduiding anders is bepaald;
6. en de al hierbij behorende voorzieningen zoals erven, terreinen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en groen.

Voorts is het binnen de bestemming Gemengd toegestaan om de gronden te gebruiken voor:

1. wonen;
2. dienstverlening;
3. ambachtelijke bedrijven en bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
4. bestaande detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding;
5. bestaande horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding. Hierbij wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen;
6. en de al hierbij behorende voorzieningen zoals erven, terreinen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en groen.

Binnen de bestemming Centrum zijn een diversiteit aan functies toegestaan, zoals detailhandel, lichte horeca en publiekaantrekkelijke dienstverlening. Deze functies zijn alleen op de begane grond toegestaan. Op de verdieping is het vervolgens mogelijk om te wonen. Daar waar de huidige situatie afwijkt van het voorgaande, bijvoorbeeld andere vorm van horeca of andere functies op een hogere verdieping, dan wordt een aanduiding opgenomen. Vanwege het publieke karakter van het centrum zijn zelfstandige kantoren niet wenselijk geacht. Functies buiten het 'winkel-achtje' krijgen de bestemming Gemengd.

Conclusie

Zoals bovenstaand staat beschreven, wordt getracht middels dit bestemmingsplan te sturen in het functioneren van de binnenstad. Bestaande functies en situaties worden toegestaan middels aanduidingen. Dit betreffen uitzonderingen op het beoogde toekomstige beeld van het centrum. Met het sturen op de verschillende functies wordt met dit bestemmingsplan invulling gegeven op het gemeentelijk beleid.

2.5.7 Economische Beleidsplan 2010 'IJsselstein in Balans'

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

Onder gemeentezaken wordt verstaan de contacten met ondernemers, dienstverlening aan ondernemers en lokale regelgeving. Hieruit blijkt dat de collectieve contacten met ondernemers gestructureerd zijn, maar dat de gemeentelijke dienstverlening aan ondernemers verbeterd moet worden. Daarom richt de gemeente een digitaal en fysiek ondernemersloket op.

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

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

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

Conclusie

De huidige situatie wordt in het onderhavige bestemmingsplan conserverend bestemd. Het economische beleidsplan heeft derhalve geen directe raakvlakken met het bestemmingsplan, ook niet met de mogelijk gemaakte ontwikkeling. Bij toekomstige ontwikkelingen dient o.a. het vestigingsbeleid uit het economische beleidsplan in acht te worden genomen.

2.5.8 Nota detailhandel

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

Het positioneren van de binnenstad als boodschappencentrum voor met name het centrum en IJsselstein Zuid en als recreatief winkelcentrum voor de hele gemeente. Het positioneren van de ondersteunende centra als boodschappencentra. Voor winkelgebieden die goed functioneren en uitbreidingsmogelijkheden kennen, dienen uitbreidingen/verbeteringen mogelijk te worden gemaakt om de consument in de toekomst van een voorzieningenniveau te voorzien. Het duidelijker en aantrekkelijker positioneren van de perifere detailhandel. Perifere detailhandel wordt derhalve geconcentreerd en wordt in de toekomst nog enkel toegestaan op Paardenveld en voor de ABC-goederen langs de Industrieweg en op de Corridor. Uitbreiding van het aanbod is distributieplanologisch niet aan de orde, maar afhankelijk van branche en onderscheidend van karakterbestaan er mogelijkheden.

Specifiek over de binnenstad wordt het volgende vermeld: naast haar functie als keuze centrum voor recreatief winkelen speelt de binnenstad een belangrijke rol als aankoopplaats voor dagelijkse goederen. In het niet-dagelijkse segment bestaat er een benedengemiddeld aanbod, wat name komt door de ondervertegenwoordiging in de mode, schoenen, warenhuizen en sport- en spelwinkels.

Het beleid van de komende jaren is erop gericht de binnenstad te versterken. Speerpunten zijn uitbreiden van het aanbod, versterken van de detailhandelfunctie en branchering, versterken en compacter maken van het winkelcircuit, ruimte bieden aan schaalvergroting en het verbeteren van de bereikbaarheid. Met het realiseren van het plannen aan de Schuttersgracht, die net buiten het plangebied valt, worden al een aantal van de hierboven genoemde punten gerealiseerd.

Conclusie

Het beleid uit de nota is erop gericht om de binnenstad te versterken. Omdat de insteek van het bestemmingsplan conserveert worden ontwikkelingen en maatregelen ten behoeve daarvan in het onderliggende bestemmingsplan niet meegenomen.

2.5.9 Nota bedrijvigheid in woonwijken

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

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

1. de woonfunctie van de woningen en aan- en bijgebouwen dient in overwegende mate te worden gehandhaafd;
2. de gebruiker van de woning, moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep of bedrijf uitgeoefend;
3. de bebouwde oppervlak van een woning en aan- en bijgebouwen, die voor het aan huis gebonden beroep op bedrijf worden benut, mag maximaal 30 % van het woonoppervlak bedragen, met een maximum van 50 m²;
4. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren c.q. afbreuk doen aan het karakter van de woonwijk of buurt:
 - alleen aan huis verbonden activiteiten die vallen onder categorie A van Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging zijn toegestaan, of daar vergelijkbaar mee is;
 - geen medewerking wordt verleend aan detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop i.v.m. bedrijfsactiviteit;
 - geen medewerking wordt verleend aan horeca-, prostitutie- of seksinrichtingen.
5. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en de parkeersituatie ter plaatse;
6. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de woonomgeving;
7. het college van burgemeester en wethouders kan aan de ontheffing nadere regels verbinden.

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

Conclusie

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

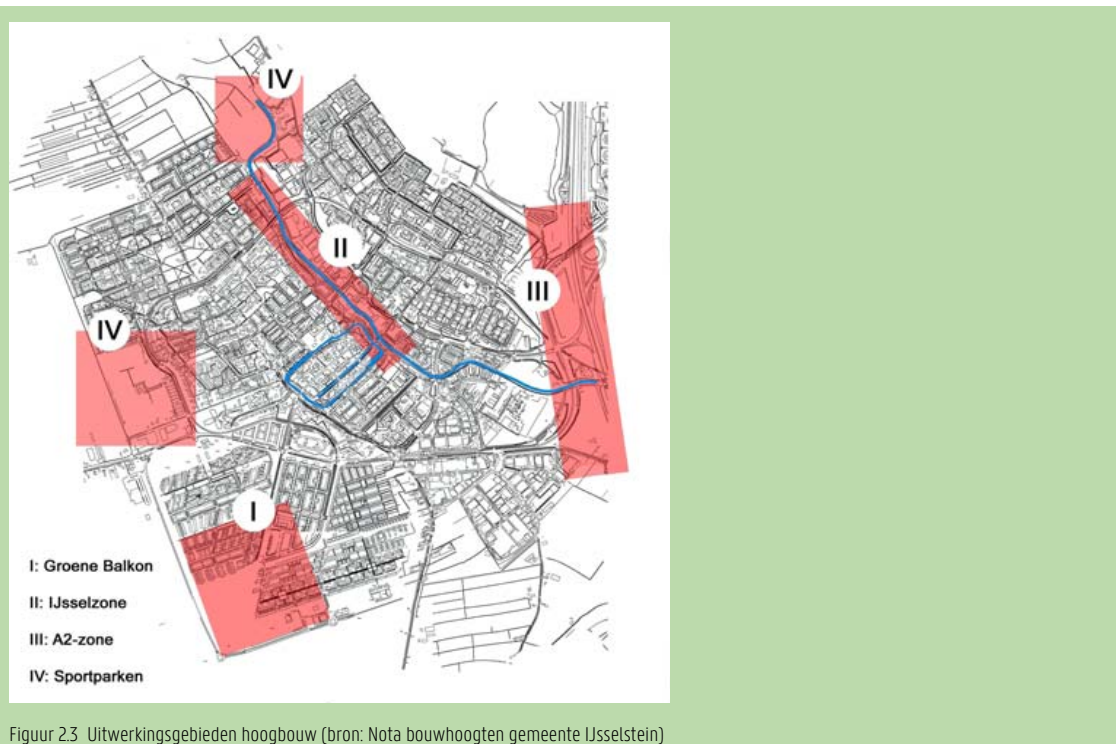
2.5.10 Nota bouwhoogten IJsselstein

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

1. IJsselstein is een relatief kleine, bij uitstek "Hollandse" stad, gelegen op de overgang van het sterk verstedelijkte stadsgewest Utrecht en de nog gave, uitgestrekte Lopikerwaard;
2. IJsselstein ontleent zijn identiteit aan zijn historische binnenstad en hierboven genoemde kleinschaligheid, overzichtelijkheid en prettige woonomgeving;
3. 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;
4. er 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;

5. 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;
6. de hoogte van hoogbouw is tot ca. 7 à 8 bouwlagen (boomhoogte, blik vanuit omgeving op historisch stadssilhouet); incidenteel is een hoger accent mogelijk tot ca. 11 à 12 lagen, met name tussen de A2 en de Hollandse IJssel;
7. in alle gevallen is de directe omgeving een belangrijke factor bij bepalen van de feitelijk te realiseren bouwhoogte (uitzicht, impact, bezonning- maar ook parkeren);
8. aan de verschijningsvorm van hoogbouw wordt uiteraard extra hoge eisen gesteld.

In de nota staat een aantal uitwerkingsgebieden aangemerkt, die in figuur 2.3 zijn weergegeven. Uitwerkingsgebied II (IJsselzone) en valt gedeeltelijk in het plangebied van dit bestemmingsplan.



Figuur 2.3 Uitwerkingsgebieden hoogbouw (bron: Nota bouwhoogten gemeente IJsselstein)

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

Conclusie

Uitwerkingsgebied II (IJsselzone) valt gedeeltelijk in het plangebied van dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan maakt echter geen nieuwe hoogbouwlocaties mogelijk. Mocht een ontwikkeling zich binnen de zones voordoen, dan wordt hier een separaat bestemmingsplan voor opgesteld.

2.5.11 Groenstructuurplan 2020 'Groen met karakter'

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

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

Conclusie

Met de ontwikkeling van het Kloosterplantsoen wordt de groenstructuur van het Kloosterplantsoen en de omgeving zo veel mogelijk versterkt. Het Kloosterplantsoen wordt opnieuw ingericht en er zijn nieuwe groenstroken in het plan opgenomen. Bij andere toekomstige ontwikkelingen in het plangebied zal de gewenste groenstructuur zo veel mogelijk worden vastgelegd.

2.6 Conclusies beleid

Dit bestemmingsplan heeft geen directe raakvlakken met het rijksbeleid. Voor wat betreft het provinciale beleid is de Provincie Utrecht op dit moment bezig met het opstellen van een nieuwe structuurvisie. Het ontwerp is onlangs ter visie gelegd, wat ook de reden is om het nieuwe Provinciale beleid op te nemen, en niet het nu nog vigerende streekplan. De verwachting is dat de nieuwe structuurvisie en verordening zal worden vastgesteld, voordat dit bestemmingsplan definitief is afgerond. Mocht dit inderdaad het geval zijn, dan worden de betreffende paragrafen aangepast. Dit bestemmingsplan betreft een binnenstedelijk gebied, waarbinnen een ruimtelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt. Herstructurering is een van de speerpunten van het Provinciale beleid. Verder heeft het bestemmingsplan geen directe raakvlakken met het provinciaal beleid.

De diverse beleidsstukken op regionaal en gemeentelijk niveau wijzen uit dat voor de binnenstad van IJsselstein moet worden gestreefd naar een verdere ontwikkeling van de beleving van de binnenstad. Afwisseling in functies en beperken van leegstand zijn hierbij van belang. Om hier op in te spelen zijn de gebruiksmogelijkheden voor de gebouwen met een centrumfunctie verruimd. Daarnaast is het beleid van de gemeente gericht op binnenstedelijke ontwikkeling. Dit bestemmingsplan voorziet ook in een herstructureringsontwikkeling en voldoet aan die doelstelling. Daarnaast voorziet de ontwikkeling een nieuwe parkeerplaatsen en worden er nieuwe woningen in de (sociale) huursector gebouwd, wat ook speerpunten van de gemeente zijn. Andere ontwikkelingen zijn in dit bestemmingsplan niet opgenomen. Lettende op het voorgaande kan worden gesteld dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het regionale en gemeentelijke beleid.

hoofdstuk 3 **Planbeschrijving**

3.1 Historische ontwikkeling

IJsselstein is een voormalige heerlijkheid en baronie, die destijds de districten IJsselstein, Benschop en Polsbroek omvatte. De kern IJsselstein lag daarin lange tijd als vestingstadje op de westelijke oeverwal. IJsselstein betekent 'stenen burcht aan de IJssel'. Bij de burcht verrees een slot en in 1390 werd IJsselstein tot stad verheven en met muren, torens en poorten versterkt.

Het ruimtelijk kader van IJsselstein is historisch gezien gevormd door de met de slotgracht samenvallende Benschopper Wetering en de IJsseldijk. Samen met de Achtersloot vormden deze begrenzingen (de beëindiging van de eerste strokenverkaveling) de aanzet van een rechthoekige plattegrond. Kenmerkend voor IJsselstein is dat de structuur is ontleend aan de oudere agrarische verkaveling waardoor hoofdstraten haaks op de rivier zijn gesitueerd en de stad zich van de rivier afkeert. Vanwege de ligging achter de dijk is de stad vooral naar binnen gericht en het is dan ook opvallend, dat een echt plein ontbreekt.

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

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Algemeen

IJsselstein Binnenstad is te verdelen in drie delen, de historische binnenstad, de Touwlaan en de Nieuwpoort. Tot het gebied historische binnenstad wordt het gebied binnen de stadsgrachten gerekend, inclusief kasteeltoren. Het gebied Kasteeltoren ligt ten noordwesten van de historische binnenstad en ligt tussen de Touwlaan en de binnenstad. Het gebied Nieuwpoort is het gebied ten zuidoosten van de historische binnenstad, begrensd door de Hogebeizen, Paardenlaan en Hollandsche IJssel. De historische binnenstad van IJsselstein is een beschermd stadsgezicht. De historische kern binnen de stadsgrachten, de stadsgrachten zelf en de het gebied rondom de kasteeltoren vallen binnen dit beschermd gezicht.

Historische binnenstad

De plattegrond van de historische kern van IJsselstein is bij benadering rechthoekig. Het stratenpatroon heeft een symmetrische opbouw met een middeleeuwse oorsprong. De bebouwing is vooral ontstaan in de lengterichting van de rechthoek, langs de Benschopperstraat, de Utrechtsestraat, de Kerkstraat en de IJsselstraat. De gebouwen in het centrale deel van de binnenstad vormen min of meer gesloten straatwanden. Aan enkele buitenranden, zoals Kronenburgerplantsoen en Walkade zijn deels open. Wel is er sprake van duidelijke rooilijnen. De historische kern was aan alle zijden omgeven door stadsmuren en poorten. Deze zijn in de loop van de 19^e eeuw gesloopt.

De beperkte uitbreidingsmogelijkheden binnen de stadsgrachten heeft geleid tot een dicht bebouwd stedelijk gebied met smalle straatjes en steegjes. De percelen zijn er in het algemeen smal en diep en de panden staan direct aan de straat, zonder voortuin. De bebouwing is met uitzondering van enkele bijzondere gebouwen als de kerken, de molen en het stadhuis, kleinschalig van karakter. De kerken en de molen vormen zijn belangrijke accenten op de hoekpunten van de rechthoekige plattegrond van de binnenstad. Het stadhuis ligt centraal in de binnenstad, op de kruising van de Benschopperstraat / Utrechtsestraat met Kloosterstraat / Weidstraat.

Van oudsher heeft de historische binnenstad vier toegangen. De belangrijkste daarvan liggen op de korte zijden van de binnenstad, de IJsselpoort en de Benschopperpoort. De toegangen aan de lange zijden, Kasteellaan / Kloosterstraat en de

Doelenstraat, verbinden respectievelijk het Kasteelkwartier en Nieuwpoort met de binnenstad. Naast deze vier belangrijke toegangen zijn er nog enkele ondergeschikte toegangen voor voetgangers naar de binnenstad.

De doorlopende straten die uitkwamen op de stadspoorten zijn de belangrijkste straten in de historische binnenstad. Tegenwoordig zijn hier de meeste centrumvoorzieningen te vinden. De winkels zijn geconcentreerd aan de Benschopperstraat / Utrechtsestraat, maar ook in de andere straten in de binnenstad komen winkels voor. Het straatprofiel van de overige straten, die niet op de stadspoorten uitkomen, is in het algemeen smaller.

Grenzend aan de historische binnenstad loopt de Hollandsche IJssel. Langs de rivier staat lintbebouwing. Dit is een smalle strook met wel historische panden als vervangende nieuwbouw. De woningen ter hoogte van Nieuwpoort zijn georiënteerd op de IJssel en liggen met hun achterkant aan de Panoven. De woningen ter hoogte van de historische binnenstad liggen met de achterkanten naar de Hollandsche IJssel. Het deel ter hoogte van de buurt Kasteeltoren valt buiten het plangebied.

Kasteeltoren

Het gebied Kasteeltoren is te karakteriseren als een groen gebied. Midden in het gebied aan ligt de kasteeltoren, een overblijfsel van kasteel Steyne. In de loop van de 19^e eeuw is het vervallen kasteel gesloopt en staat alleen de toren nog overeind. Het gebied Kasteeltoren wordt door de Kasteellaan in twee delen verdeeld. Ten noordoosten van de Kasteellaan ligt een zone met voorzieningen en enkele vrijstaande woningen in het groen. Ten zuidwesten van de Kasteellaan staan rijwoningen en geschakelde woningen aan straten en woonpaden.

Nieuwpoort

Nieuwpoort is een woonwijk die in het begin van de jaren '50 is ontwikkeld. De wijk heeft een recht statenpatroon en seriematige woningbouw. Aan de noordoostzijde van de wijk ligt het kloosterplantsoen. In dit groene gebied liggen de funderingsresten van het op Nieuwpoort gebouwde Cisterciënser Klooster, dat in 1482 werd afgebroken.

De hoofdfunctie van de wijk Nieuwpoort is wonen. De woningen in Nieuwpoort zijn overwegend aaneengeschaald als rijtjeswoningen en hebben een kap. Daarnaast komen enkele gestapelde woningen van 3 lagen met kap voor. Aan het eind van de 20^e eeuw is er aan de heer Arendstraat een kleinschalig nieuwbouwproject gerealiseerd.

3.2.2 Groen en water

De historische binnenstad van IJsselstein heeft een stenig karakter met weinig groen langs de straten. De woningen hebben geen voortuin en de straten zijn smal waardoor er weinig ruimte is voor bomen. De groenstructuur van de IJsselstein Binnenstad wordt gevormd door de singelbeplanting aan het Kronenburgplantsoen tussen de twee kerken die op de hoekpunten van de binnenstad liggen. Deze singelbeplanting is monumentaal en heeft mede daardoor veel waarde. De singelbeplantingen lopen ook rondom de kerken door. Ook de andere hoekpunten van de binnenstad, bij de molen en de hoek Walkade / Havenstraat hebben een groene inrichting. Het groen van de stadsgracht heeft een ander karakter, doordat de stadsgracht grotendeels begrensd wordt door tuinen en erven van woningen. De tuin- en erf beplanting geeft wel een groen, maar geen monumentaal beeld. In de historische binnenstad is nog een derde belangrijk groen lint, de gracht met haag en bomen langs de Havenstraat.

De historische binnenstad is omgeven door een bijna nog geheel intact zijnde grachtenstructuur. Voor het gedeelte tussen de twee kerken, het Kronenburgerplantsoen, is door de groene inrichting van de oevers eerder sprake van een singel dan van een gracht. Binnen de historische binnenstad loopt nog een smalle gracht in de lengterichting. Dit is de vroegere 'haven'.

Het deel Kasteeltoren heeft door privétuinen en openbaar groen een groen karakter. Het gebied ligt tussen twee belangrijke groene structuren, de Touwlaan en de singel op de grens met de historische binnenstad. Langs de Touwlaan is een groenstrook met bomen opgenomen. De singel op de grens met de historische binnenstad heeft een monumentaal en groen karakter. Ten noordoosten van de Kasteellaan liggen tussen de singel en de Touwlaan bijzondere voorzieningen in een groene setting. Vroeger liep er nog een gracht om het kasteel, deze is nu grotendeels verdwenen. Vanaf de singels langs het Kronenburgerplantsoen loopt het water nog een klein stukje het gebied rond de Kasteeltoren in.

Binnen Nieuwpoort is het kloosterplantsoen is een groenelement van formaat. Het heeft de functie van stadspark. In de directe omgeving van het Kloosterplantsoen liggen tussen de flats diverse groene veldjes. Naast het kloosterplantsoen zijn de groenstroken aan de randen van de wijk belangrijke groenelementen. In Nieuwpoort is er in de meeste straten ruimte voor een groenstrook met bomen.

Aan de rand van het plangebied loopt de Hollandsche IJssel. Ter hoogte van de IJsselstraat is de grachtenstructuur verbonden met de Hollandsche IJssel.

3.2.3 Infrastructuur

Het plangebied IJsselstein Binnenstad is voor de auto bereikbaar via een ruit van wegen rondom de binnenstad. Deze ruit wordt gevormd door de Touwlaan, Oranje Nassaulaan, Utrechtseweg, Beneluxweg en Hoge Biezen. Vanaf deze ruit worden de historische binnenstad, de buurt rondom de Kasteeltoren en Nieuwpoort ontsloten. Vanaf de ruit zijn de toegangen IJsselpoort, Benschopperpoort, en Kasteellaan / Kloosterstraat direct te bereiken. De buurt Kasteeltoren wordt via de ruit, via de Touwlaan / Oranje Nassaulaan goed ontsloten. Nieuwpoort is bereikbaar vanaf de Hoge Biezen en Beneluxweg.

In de binnenstad is weinig ruimte voor parkeren. Langs een aantal straten is ruimte voor haaks parkeren en ook binnen de bouwblokken liggen enkele parkeerveldjes. In de buurt Kasteeltoren wordt voornamelijk op eigen erf geparkeerd. Voor de rijwoningen aan de Meerenburgerhorn zijn parkeerplaatsen langs de straat opgenomen. In Nieuwpoort worden de auto's op straat geparkeerd, zowel haaks- als langsparkeren.

3.3 Functionele structuur

In de historische binnenstad overheerst de centrumfunctie. In Nieuwpoort en het zuidwestelijke deel van de buurt Kasteeltoren overheerst de woonfunctie. De winkels en horeca zijn geconcentreerd aan de Benschopperstraat / Utrechtsestraat. Hierna worden de verschillende voorkomende functies binnen het plangebied toegelicht.

3.3.1 Wonen

De woonfunctie in het plangebied is gevarieerd te noemen. Zo zijn er zowel diverse grondgebonden woningen als appartementengebouwen in IJsselstein Binnenstad. De typologie van de grondgebonden woningen varieert van enkele vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers tot aaneengebouwde en rijwoningen. In Nieuwpoort staan voornamelijk rijwoningen en appartementen, in de binnenstad zijn de meeste woningen aaneengebouwd. Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard en legt dan ook de bestaande situatie, zoals bekend bij het opstellen van dit bestemmingsplan, vast. In het centrum is alleen wonen op de verdieping toegestaan. Dit zorgt voor behoud van de winkels op de begane grond maar tevens voor levendigheid en sociale controle centrum.

Om de verschillende bouwstijlen en woningtypen zoveel mogelijk in stand te houden zijn de bestaande goot- en bouwhoogtes opgenomen en strakke bouwvlakken om de woningen gelegd. Daar waar de vigerende rechten grotere maximale hoogtes toestaan, zijn deze opgenomen. Uitbreiding van de hoofdmassa van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van de lintbebouwing. Wel is er een regeling opgenomen voor de realisatie van aan- en uitbouwen aan de achterzijde van de woning en aan- en uitbouwen op het zijerf. Omdat voor de binnenstad sprake is van een beschermd stadsgezicht is voor de bebouwing afgeweken van het voorgaande. Op de kaart zijn geen goot- en bouwhoogten opgenomen. Uitsluitend de bestaande situatie is hier toegestaan. Slechts onder stringente eisen zijn ontwikkelingen in de binnenstad mogelijk.

De voor- en zijtuinen (in hoeksituaties) van woningen vallen binnen de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming mogen geen (bij)gebouwen worden gerealiseerd, tenzij er een specifieke aanduiding voor is opgenomen. Binnen de woonbestemming zijn aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten in categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, conform de Nota bedrijvigheid in woonwijken, toegestaan.

3.3.2 Detailhandel

Detailhandel is in IJsselstein Binnenstad geconcentreerd in de historische binnenstad, met name langs de Benschopperstraat / Utrechtsestraat, maar ook in de rest van de historische binnenstad komt detailhandel voor. Voor de bebouwing in de historische binnenstad is de bestemming 'Centrum' opgenomen. De bestemming Centrum sluit aan op het winkel-zesjes uit de Structuurplan Binnenstad. Binnen deze bestemming zijn diverse centrumfuncties toegestaan: onder andere detailhandel, horeca, kantoren, maatschappelijke functies en dienstverlening. Uitwisseling van deze functies is mogelijk, zodat ingespeeld kan worden op mogelijke toekomstige ontwikkelingen in deze gebieden. Om in de toekomst het winkel-achtje mogelijk te maken is er voor gekozen om aan de zuidzijde van de Voorstraat een wijzigingsbevoegdheid op te nemen naar de bestemming Centrum.

Binnen de bestemming Gemengd, ook wel de aanloopstraten van het centrum, wordt alleen de bestaande detailhandel positief bestemd. Uitbreiding van detailhandel is in de aanloopstraten niet gewenst.

3.3.3 Horeca

Horeca is met name gelegen aan de winkelstraten Benschopperstraat, Utrechtsestraat, Kerkstraat, Weidstraat en Voorstraat. De Horeca varieert van lunchrooms tot restaurants, cafés en een discotheek. In het vigerend bestemmingsplan is de horeca specifiek bestemd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt horeca geconcentreerd binnen de bestemming Centrum, het zogenaamde winkel-achtje. Horecabedrijven tot en met categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten zijn zondermeer toegestaan binnen de bestemming Centrum. De horecabedrijven van categorie 2 en 3 (cafés/bars/discotheek) zijn uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding toegestaan. Deze natte horeca zal worden geclusterd in de Voorstraat. Op deze manier wordt voorkomen dat natte horeca zich verspreid over het hele centrum en overlast veroorzaakt. De nu nog bestaande discotheken (horeca categorie 3) aan de Voorstraat wordt behouden maar kan niet worden uitgebreid.

Binnen de bestemming Gemengd, ook wel de aanloopstraten van het centrum, wordt alleen de bestaande horeca positief bestemd. Uitbreiding van horeca is in eerste instantie in de aanloopstraten niet gewenst. Om te voorkomen dat nieuwe goede initiatieven in de weg worden gestaan wordt in het bestemmingsplan een afwijking binnen de bestemming Gemengd opgenomen die nieuwe initiatieven mogelijk kan maken. Hiermee blijft de controle bij het bevoegd gezag maar is er wel voldoende flexibiliteit.

De horeca in de binnenstad is op het moment goed in balans. Er moet worden voorkomen dat bestaande restaurants en eetgelegenheden 's middags hun deuren moeten sluiten. Dit zorgt voor donkere "gaten" in de winkelstraten. Dit is ongewenst. Vooralsnog wordt het aantal horecagelegenheden of m² BVO voor horeca niet beperkt. Dit regelt de markt zelf.

3.3.4 Kantoren en dienstverlening

Bij diverse woningen binnen het plangebied is sprake van dienstverlenende bedrijven aan huis. Voor bedrijfsvoering aan huis heeft de gemeente specifiek beleid, ook dit soort dienstverlening valt hieronder. Voorts is er sprake van dienstverlening wanneer klanten rechtstreeks te woord worden gestaan en geholpen. Bij kantoren wordt het publiek niet, of slechts in ondergeschikte mate, te woord gestaan. Met name in de historische binnenstad komen diverse kantoren voor. Dienstverlenende bedrijven worden in het centrum niet gestimuleerd en de bestaande bedrijven zijn alleen door middel van de aanduiding 'dienstverlening' op genoemde locaties mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen 'Centrum'. Dienstverlening kan wel binnen de bestemming Centrum van locatie wijzigen maar niet in aantal toenemen. Binnen de bestemming Gemengd is wel dienstverlening toegestaan. Dienstverlenende bedrijven aan huis zijn daarnaast, onder bepaalde voorwaarden, toegestaan. Zelfstandige kantoren die niet vallen binnen de bestemming Centrum of Gemengd komen in het plangebied niet voor.

3.3.5 Maatschappelijke voorzieningen

In dit bestemmingsplan komen diverse maatschappelijke voorzieningen voor. Deze variëren van kerken, tot een verzorgingstehuis en een school. Een korte beschrijving van de maatschappelijke elementen in het plangebied worden onderstaand behandeld.

Aan de Kerkstraat bevindt zich de Oude Sint-Nicolaaskerk. Deze kerk werd in 1398 verheven tot kapittelkerk met acht kanunniken. De toren van deze kerk is gebouwd in de jaren 1532-1535. Door diverse branden in 1568 en 1911 is van de torenspits en de oorspronkelijke interieur weinig overgebleven. De torenspits was weliswaar nog in 1632-1635 herbouwd, maar deze werd in 1921-1923 vervangen door nieuwe spits in de Amsterdamse Schoolstijl. Deze kerk is aangewezen als rijksmonument.

In de periode van 1885 en 1887 is de Sint-Nicolaasbasiliek gebouwd. Deze bevindt zich aan de Sint Nicolaasstraat en de Schapenstraat. De driebeukige hallenkerk is gebouwd in een neogotische stijl. Restauratie heeft plaatsgevonden tussen 1968-1972. Op 5 september 2012 zal deze basiliek haar 125-jarig bestaan vieren.

Aan de noordwestzijde van de binnenstad, net buiten de gracht, bevindt zich een strook met diverse maatschappelijke voorzieningen. Allereerst is aan de Kasteellaan 1 een Centrum voor Jeugd en Gezin aanwezig. Voorts bevindt zich aan de Kronenburgplantsoen 9 het Kasteel IJsselstein. In 1887 is het kasteel gesloopt, alleen de Hoofdtoren (de Looierstoren) is bewaard gebleven. Dit gebouw is aangewezen als rijksmonument. Dit gebouw heeft de bestemming Maatschappelijk omdat het stadsmuseum van IJsselstein in het kasteel gevestigd zit, wat een maatschappelijke functie is.

Aan de Touwlaan bevinden zich diverse gebouwen voor algemeen nut. Het betreft hier onder andere een sporthal en een kerkelijk centrum 't Slot. Op Touwlaan 23 bevindt zich de R.K. Basisschool Fatima. Om de hoek hiervan bevindt zich aan de Eiteren 15 een huisartsenpraktijk. Voorts wordt hier vlak achter nieuwbouw gepleegd. Hier zal een verzorgingstehuis, met zorgwoningen en een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd. Op de plankaart zijn de parkeergarage (pg) en de zorgwoningen (zw) aangeduid.

Tot slot bevindt zich nog aan de Mr. Abbink Spainkstraat nog een gebouw met diverse maatschappelijke functies, zoals kinderopvang en jongerenwerk.

3.3.6 **Bedrijven**

In de binnenstad van IJsselstein en in de directe omgeving van het plangebied komen relatief weinig bedrijven voor. Enkele bedrijven bevinden zich aan de Eiteren en de Panoven. Dit zijn bedrijven met een relatief lage milieucategorie, waardoor de aanwezigheid in principe niet bezwaarlijk is. Op de Eiteren is van oudsher ook ruimere mogelijkheden geboden voor een bedrijf aan huis. De gemeente heeft hier specifiek beleid over, zie paragraaf 2.5.9, maar op een enkele locatie is een bedrijf aan huis aanwezig dat niet binnen deze regeling valt. In het bestemmingsplan is het gebruik toegestaan door het opnemen van een aanduiding op die locaties.

3.3.7 **Groen en water**

In paragraaf 3.2.2 is aandacht besteed aan de groen- en waterstructuur van IJsselstein Binnenstad. Binnen de groene gebieden komen op diverse locaties speelvoorzieningen voor. In aansluiting op het Groenstructuurplan van de gemeente hebben de bestaande grotere groengebieden in dit bestemmingsplan de bestemming 'Groen' gekregen.

Het groen dat zich in het wegprofiel bevindt is opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Hierdoor is herprofilering van de wegen en herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zonder dat daarvoor een planologische procedure hoeft te worden gevolgd. Speelvoorzieningen zijn zowel binnen de bestemming 'Groen' als binnen de bestemming 'Verkeer' toegestaan.

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

3.3.8 **Verkeer**

In paragraaf 4.2 wordt uitgebreid aandacht besteed aan het onderliggende beleid op gebied van verkeer en parkeren in IJsselstein. Daarbij wordt ingegaan op de ontsluitingstructuur van IJsselstein Binnenstad. In het bestemmingsplan is de bestemming Verkeer. Herinrichting van de openbare ruimte is mogelijk binnen deze bestemming.

3.4 **Ontwikkelingen**

Binnen dit bestemmingsplan wordt één directe ontwikkeling mogelijk gemaakt, dit is de herstructurering van het Kloosterplantsoen (en omgeving). Daarnaast is er in het bestemmingsplan één wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De ontwikkelingen staan hieronder beschreven. Ten behoeve van de ontwikkeling van het Kloosterplantsoen is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt, deze is toegevoegd als bijlage 2 bij deze toelichting.

Kloosterplantsoen

Het projectgebied is in het oosten van de binnenstad van de gemeente IJsselstein gelegen, net buiten het historische centrum. Het plangebied bestaat uit drie delen, zie figuur 3.1. Het eerste gedeelte bestaat uit 2 flatgebouwen gelegen aan de A. van Burenstraat. Het tweede gedeelte wordt gevormd door het Kloosterplantsoen zelf en ligt centraal in de ontwikkelingslocatie. Aan de zuidkant staan drie flats, gelegen aan de Jolandeplantsoen. Dit gedeelte vormt het derde gedeelte. Hieronder wordt per deelgebied een korte beschrijving van de toekomstige situatie gegeven.

Deelgebied 1

De bestaande flats worden gesloopt en er worden geen nieuwe woningen teruggebouwd. Op deze plaats wordt het park terug gebracht. Langs de gracht of langs de Panoven wordt een nieuwe parkeervoorziening ten behoeve van de binnenstad

gerealiseerd. De binnenstad heeft namelijk te maken met een parkeertekort. De planvorming is nog niet definitief maar voorlopig worden er op deze locatie 80 nieuwe parkeerplaatsen voorzien. De nieuwe parkeervoorziening is op de verbeelding met de aanduiding 'parkeerterrein' aangegeven.

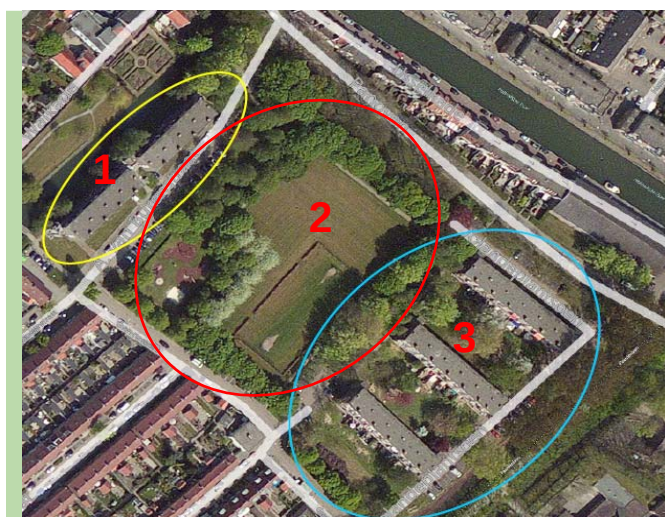
Deelgebied 2

Het Kloosterplantsoen wordt opnieuw ingericht, maar blijft het groene, open ruimte karakter behouden. Er worden enkele bomen gerooid om de zichtlijnen in het park te verbeteren.

Deelgebied 3

De huidige bebouwing aan het Jolandeplantsoen zal worden vervangen door maximaal 68 sociale gestapelde huurwoningen en maximaal 30 grondgebonden vrije sector koopwoningen. De vrije sector woningen zijn eengezinswoningen en het appartementencomplex bestaat uit overwegend 0-treden woningen met 3 of 4 kamers ontsloten via een galerij aan de binnenzijde van het gebouw. Een sfeerimpressie van de nieuwe bebouwing is gegeven in figuur 3.2. De bouwhoogte van het appartementencomplex is maximaal 17 meter en van de grondgebonden woningen maximaal 10 meter.

De bewoners van de nieuwe woningen parkeren op eigen terrein, overbouwd in het geval van de appartementen, op maaiveld, grenzend aan de achtertuinen in het geval van de grondgebonden woningen. Bezoekers parkeren vindt plaats op openbaar gebied. Langs het Jolandeplantsoen worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd.



Figuur 3.1: Deelgebieden Kloosterplantsoen



Figuur 3.2 Impressie toekomstige woningen Kloosterplantsoen

Wijzigingsbevoegdheid-1

De bestemming Centrum sluit aan op het winkel-zesjes uit de Structuurplan Binnenstad. Binnen deze bestemming zijn diverse centrumfuncties toegestaan: onder andere detailhandel, horeca, kantoren, maatschappelijke functies en dienstverlening. Uitwisseling van deze functies is mogelijk, zodat ingespeeld kan worden op mogelijke toekomstige ontwikkelingen in deze gebieden. Om in de toekomst het winkel-achtje mogelijk te maken is er voor gekozen om aan de zuidzijde van de Voorstraat een wijzigingsbevoegdheid op te nemen naar de bestemming Centrum.

hoofdstuk 4 **Omgevingsaspecten**

4.1 Inleiding

Zoals staat beschreven in hoofdstuk 2 en 3 worden met dit bestemmingsplan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waar directe bouwtitels uit voortkomen. De onderzoeken die plaats moeten vinden om de uitvoerbaarheid aan te tonen van het Kloosterpantsoen zijn uitgevoerd in het kader van een ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. Daarnaast is de bestemming Centrum uitgebreid met extra mogelijkheden en is er een verdeling gemaakt van mogelijke functies door toepassing van meerdere bestemmingen Gemengd. Omdat geen sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor dit plan geen specifieke onderzoeken uitgevoerd.

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

4.2 Verkeer en vervoer

4.2.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan betreft de binnenstad van IJsselstein en een gedeelte van de naastgelegen woonwijken. Door de historische ontwikkeling van de binnenstad is er maar slechts beperkt ruimte aanwezig voor autoverkeer. Daarnaast betreft het hier een gebied dat ingericht is voor voetgangers, waar autoverkeer slechts een bijrol vervullen, zoals het enkel toestaan van laden en lossen binnen bepaalde tijdsvakken. Onderstaand is het beleidskader uiteengezet dat van toepassing is op het plangebied. Omdat geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt middels dit plan, blijft het slechts een kaderstellende paragraaf.

4.2.2 Beleidskaders

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Gemeentelijke Verkeer en VervoerPlan (GVVP)

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

De hoofddoelstelling wordt vervolgens in het GVVP uitgewerkt in een integrale versie en vertaald naar concrete aanbevelingen voor beleidsterreinen en doelgroepen. Uiteindelijk monden de conclusies uit in de beleidsrichtingen voor diverse gebieden. Ten aanzien van de binnenstad is in het GVVP de belangrijkste doelstelling geformuleerd (naast het optimaliseren van de bereikbaarheid) dat het doorgaande verkeer en het bezoekersparkeren uit de binnenstad moeten worden geweerd. In het

centrum krijgt de verblijfsfunctie voor de voetganger de grootste prioriteit, waarbij het streven er op is gericht om zo veel mogelijk bezoekers het centrum met de fiets te laten benaderen. Ten aanzien van het laden en lossen van goederen wordt wanneer straks de binnenstad wordt afgesloten voor doorgaand verkeer gesteld dat het vrachtverkeer alleen nog tijdens venstertijden kan laden en lossen. Het op het centrum gerichte gemotoriseerde verkeer wordt zo snel en efficiënt mogelijk naar de aanwezige parkeermogelijkheden geleid.

Parkeerbeleidsplan

Bij de totstandkoming van het parkeerbeleidsplan is een volledige inventarisatie gemaakt van de uitgangssituatie. Zowel de bestaande parkeervoorzieningen, de parkeervraag, de doelgroepen alsmede de verschillende reguleringswijzen en de effecten daarvan zijn in beeld gebracht. Op basis van deze gegevens zijn diverse scenario's opgesteld die zijn besproken in diverse klankbordgroepen met bewoners, ondernemers, hulpdiensten en andere belangengroepen. Specifiek ten aanzien van de binnenstad stelt het beleidsplan een aantal duidelijke beleidsdoelen:

1. de schaarse parkeerplaatsen in de binnenstad zijn primair bedoeld voor bewoners en secundair voor ondernemers die een voertuig in de nabijheid van het bedrijf nodig hebben;
2. werknemers en bezoekers moeten aan de rand van de binnenstad parkeren, zodat de parkeerplaatsen in de binnenstad voor bewoners en ondernemers beschikbaar blijven;
3. bezoekers moeten worden geweerd uit de woongebieden van de centrumschil, zodat de parkeerplaatsen daar voor de bewoners beschikbaar blijven;
4. loopafstanden voor gehandicapten moeten worden geminimaliseerd.

Met de keuze om diverse parkeervoorzieningen binnen het centrum op te heffen en tevens nieuwe voorzieningen toe te voegen, zal de behoefte aan nieuwe parkeervoorzieningen groeien. Er zal in dit verband een aantal maatregelen moeten worden genomen. Gekozen is voor de realisatie van een aantal gebouwde parkeervoorzieningen rond het historische centrum gekoppeld aan de invoering van betaald parkeren om de kosten van de investeringen te dekken. In het centrum zelf zal voor bewoners en ondernemers een vergunningstelsel regulerend moeten werken. De benodigde parkeervoorzieningen worden gefaseerd gebouwd. Bij de ontwikkeling van Koningshof Schuttersgracht wordt een nieuwe ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Daarnaast wordt bij de ontwikkeling van het Kloosterplantsoen nieuwe parkeervoorziening gerealiseerd op maaiveld.

Beleidsnota Autoluwe Binnenstad

Bij de ontwikkeling van de binnenstad, zoals de gemeente IJsselstein die voor ogen heeft, is geconstateerd dat de verblijfskwaliteit wordt aangetast door het vele autoverkeer en door het niet goed geregelde verkeersstroom door de binnenstad. Om dit verbeteren heeft de gemeente in 2011 de beleidsnota Autoluwe Binnenstad opgesteld met een aantal doelstellingen op het gebied van het parkeer- en verkeersbeleid. Zo wordt de binnenstad afgesloten voor doorgaand verkeer. Instellingen en bedrijven moeten daarbij wel bereikbaar blijven in verband met bevoorrading. Het parkeren voor bewoners in de binnenstad en voor minder validen blijft mogelijk, maar het overige parkeren, zowel lang- als kortparkeerders dienen te parkeren op geconcentreerde parkeervoorzieningen in de schil rondom de binnenstad. Om te zorgen voor een goede routing van het verkeer naar de verschillende parkeervoorzieningen wordt gebruik gemaakt van een parkeerwijssysteem.

Fietsbeleidsplan IJsselstein

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

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

Onderzoek

Ontsluiting binnenstad
Parkeergebied

424 Conclusie

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Inleiding

4.3.2 Beleidskaders

Vogel- en Habitatrichtlijnen

23 - 45

Flora- en faunawet

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

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

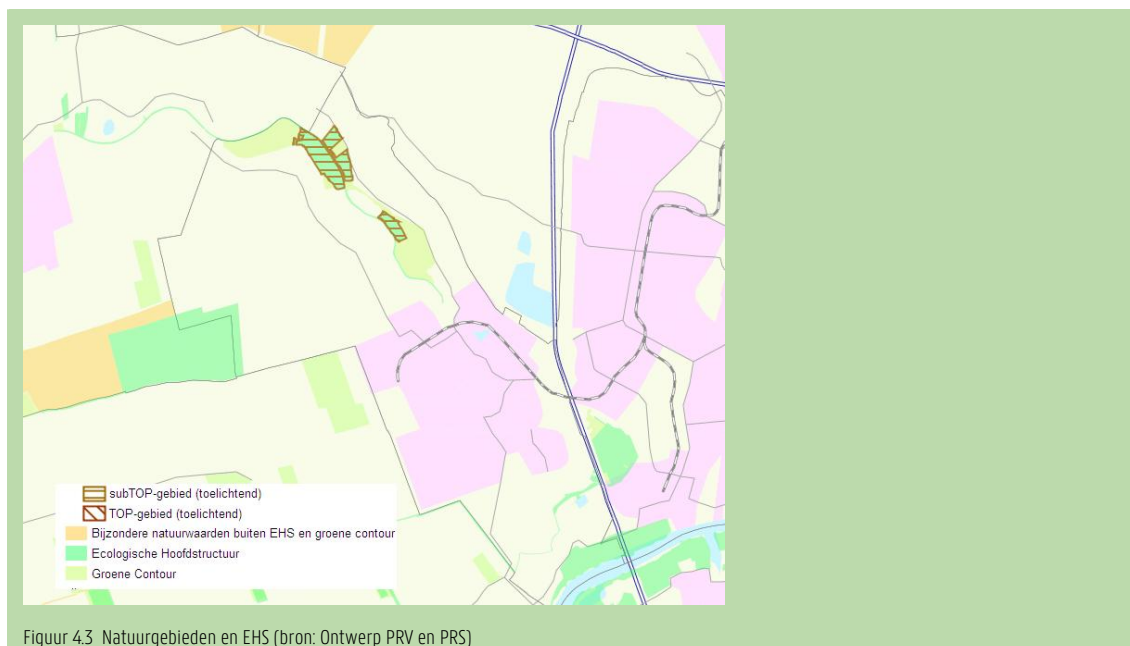
4.3.3 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Binnen of in de omgeving van het plangebied zijn geen natuurgebieden aanwezig, zie figuur 4.3.

Soortenbescherming

Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard. Enkel het Kloosterplantsoen is een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Hiervoor is een quickscan uitgevoerd, waaruit blijkt dat nader onderzoek moet worden uitgevoerd naar vleermuizen en broedvogels. Verder worden middels dit bestemmingsplan worden nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Vaststelling van dit bestemmingsplan zal derhalve niet leiden tot verstoring van eventueel beschermde flora en fauna. Indien sprake zal zijn van een ontwikkeling binnen het plangebied, zal de ruimtelijke verandering in een separaat plan worden vastgelegd waarin onderzoek uitgevoerd zal worden naar flora en fauna.



Figuur 4.3 Natuurgebieden en EHS (bron: Ontwerp PRV en PRS)

4.3.4 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die invloed kunnen hebben op de flora en fauna binnen het plangebied. Bij de ontwikkeling van het Kloosterplantsoen is een quick scan uitgevoerd. Hier blijkt dat aanvullend onderzoek naar vleermuizen en jaar rond beschermde vogels noodzakelijk is. Deze resultaten worden later toegevoegd. Een uitgebreide beschrijving van het onderzoek is gegeven in de ruimtelijke onderbouwing.

Mocht in de toekomst nog een locatie worden (her-)ontwikkeld, bijvoorbeeld middels een wijzigingsplan of (postzegel)bestemmingsplan, dan zal een flora- en faunaonderzoek moeten plaatsvinden om te bezien welke effecten die ontwikkeling heeft op de flora en fauna.

4.4 Water

4.4.1 Inleiding

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

4.4.2 Beleidskaders

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen die betrekking hebben op de waterhuishouding. Deze hebben allen als doel 'een duurzaam waterbeheer, zowel kwalitatief als kwantitatief'. Hierbij moet onder andere rekening worden gehouden met:

- Europees beleid, Kaderrichtlijn Water;
- Rijksbeleid, zoals verwoord in het Nationaal Waterplan, Waterbeleid voor de 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid, zoals opgenomen in het Provinciaal Waterplan en de provinciale structuur visie.

Een belangrijke conclusie uit het Waterbeleid 21e eeuw - die overgenomen wordt in alle overige beleidsstukken - is om water meer ruimte te geven en te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Er worden twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten aangegeven:

Ten aanzien van waterkwantiteit: Vasthouden - Bergen - Afvoeren;

Ten aanzien van waterkwaliteit: Schoonhouden - Scheiden - Zuiveren.

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied naar de volgende aandachtspunten: Meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water. Een aantal beleid stukken worden verder behandeld.

Waterplan 2010-2015, provincie Utrecht

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

Er wordt uitgegaan van een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico. Het risico wordt bepaald door waterstanden op de buitenwateren, bodemdaling, occupatie en geïnvesteerd kapitaal. Hoog water zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van onze provincie en in het Eemland. Bevolkingsomvang en investeringsniveau in onze provincie nemen echter nog steeds toe.

Er moet derhalve worden bekeken hoe omgegaan wordt met wateroverlast en waterschaarste. Wanneer er meer neerslag zal komen zullen de afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied zwaarder worden belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater, terwijl juist dan het aanbod onder druk staat. Onze natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.

een sterkere bijdrage van water aan ons leefklimaat. De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Laat zien dat water de drager is van veel van de Utrechtse landschappen. Maak water zichtbaar!

Waterschapsbeleid Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft op 28 oktober 2009 het waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld. Het waterschap streeft hierin de volgende doelen na:

- het realiseren van verhoogde veiligheid van de primaire waterkeringen, en daaraan gekoppeld een extra veiligheidsopgave voor nieuwe stedelijke ontwikkeling;

- duurzaam stedelijk waterbeheer door het robuuster en duurzamer maken van de bestaande watersystemen en het streven naar een hoog kwaliteitsniveau in nieuw te ontwikkelen gebieden;
- water kwaliteit en grondwaterkwaliteit kwalitatief hooghouden;
- natuurvriendelijke inrichting en onderhoud van het werkveld van het waterschap.

Waterplan IJsselstein (februari 2007)

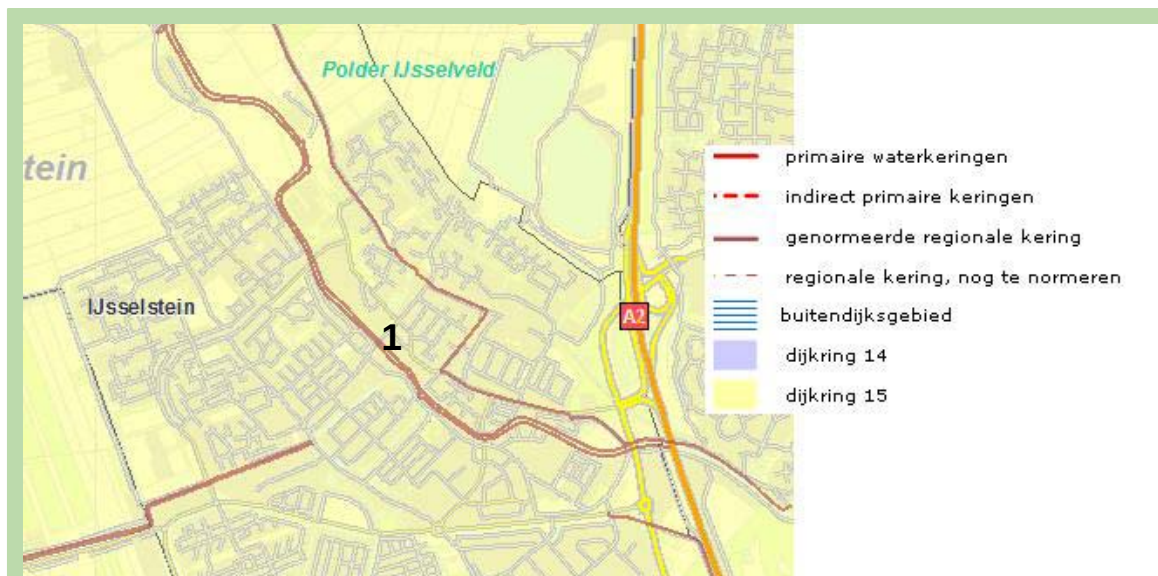
Voor de wat de waterhuishouding betreft wordt IJsselstein gekenmerkt door de Hollandsche IJssel, die in verbinding staat met de stadsgracht en de Kromme en/of Enge IJssel. In de verschillende wijken van IJsselstein zijn verschillende watergangen, die onder andere zorgen voor aan- en afvoer van water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

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

4.4.3 Onderzoek

Waterkeringen

De Hollandsche IJssel (1), die de grens van het plangebied vormt, dan wel net langs het plangebied afstroomt is benoemd als regionale waterkeringen. Het gebied met een waterkerende functie is met een dubbelbestemming op de plankaart opgenomen. Binnen dit gebied zijn bouwen en andere grondroerende activiteiten niet zondermeer mogelijk.



Figuur 4.4 Waterkeringen in IJsselstein

4.4.4 Conclusie

Binnen het plangebied is een nieuwe bouwmogelijkheden opgenomen. Bij deze ontwikkeling is oppervlaktewatercompensatie noodzakelijk. Hoe dit wordt geregeld is beschreven in de ruimtelijke onderbouwing van het Kloosterplantsoen.

Het open water wordt binnen het bestemmingsplan als Water bestemd. Binnen deze bestemming is ander gebruik niet mogelijk, waardoor de watergangen zijn beschermd. Daarnaast is er sprake van een waterkerende functie van de Hollandsche IJssel. Deze is middels een dubbelbestemming opgenomen binnen het plan. Alleen na toestemming van HDSR is het toegestaan om hier enkele werkzaamheden uit te voeren. Lettende op het voorgaande kan gesteld worden dat het aspect Water voldoende wordt beschermd in dit bestemmingsplan.

4.5 Bodem

4.5.1 Wettelijk kader

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

De provincie hanteert als richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen, waar nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, in ieder geval het eerste deel van een verkennend bodemonderzoek moet worden verricht. Dit is het historisch onderzoek. Als uit dit onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

4.5.2 Onderzoek en conclusie

Voor de ontwikkeling van het Kloosterplantsoen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er de grond niet verontreinigd is en nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Er worden geen andere nieuwe functies mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan biedt daarmee niet direct de mogelijkheid voor verstoringen van de bodem. Indien in een later stadium gebruik gemaakt wordt van indirecte bouwmogelijkheden die dit plan biedt, maar ook bij andere eventuele ontwikkelingen, waarbij functiewijziging plaats vindt of een andere manier de bodem wordt verstoord, zal in het kader van dat project een (verkenning) bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Inleiding

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

4.6.2 Beleidskaders

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

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

Besluit niet in betekende mate (NIBM)

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" is aangegeven op welke manier kan worden vastgesteld of de invloed van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit onder de term "niet in betekende mate" valt. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Daarnaast hoeft niet aan de

grenswaarden te worden getoetst indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

4.6.3 Onderzoek en conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet alleen in de ontwikkeling van het Kloosterplantsoen. Deze ontwikkeling heeft geen verkeersaantrekkende werking. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen zal wel specifiek onderzocht moeten worden of onder de grenswaarden van het NSL wordt gebleven. Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat

4.7 Geluidshinder

4.7.1 Normstelling en beleid

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

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

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

4.7.2 Onderzoek wegverkeerslawaaï

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

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

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

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

De wegen binnen het plangebied en dan met name in de binnenstad zijn ingericht als 30 km/h-wegen of zelfs als voetgangersgebied. De wegen met een hogere km/h-regime liggen gedeeltelijk rondom de binnenstad zoals de Touwlaan, Beneluxweg en een gedeelte van de Hogebeizen. De rijksweg A2 ligt op een afstand groter dan 350 m van het plangebied, waardoor die niet van invloed is op het plangebied. In dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van het Kloosterplantsoen opgenomen. In de quickscan die onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing, is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting.

4.7.3 Conclusie

Voor de ontwikkeling van het Kloosterplantsoen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij deze toelichting is toegevoegd.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Inleiding

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

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

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

4.8.2 Beleidskaders

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

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

Risicovolle inrichtingen

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

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

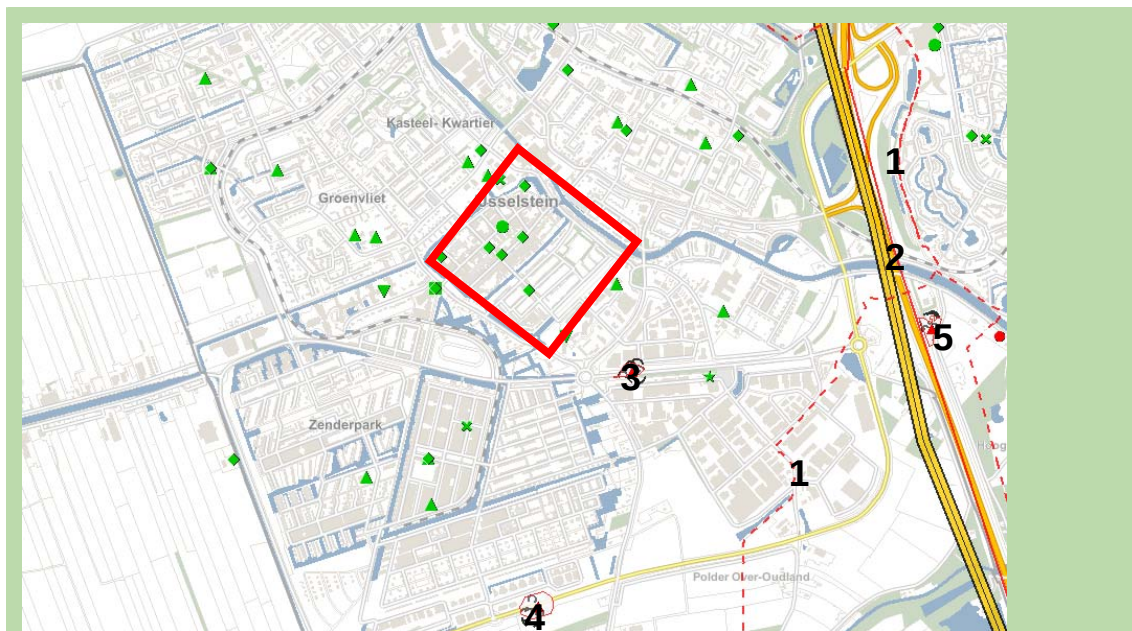
Belemmeringstrook buisleidingen

De bedoeling is dat alle PR 10^{-6} contouren rondom buisleidingen teruggebracht worden tot een afstand binnen de belemmeringstrook, dit is een strook van 4 meter aan weerszijden van de leidingen die moet worden vrijgehouden ten behoeve van onderhoud en werkzaamheden aan de buisleiding. In de belemmeringstrook mag niet gebouwd worden, tenzij met toestemming (via een omgevingsvergunning of een aanlegvergunning) van het bevoegd gezag. Werkzaamheden in deze strook mogen alleen worden uitgevoerd door of met instemming van de leidingbeheerder. De ligging van de leidingen en de belemmeringstrook moet op de verbeelding worden vastgelegd.

4.8.3 Onderzoek

Binnen het plangebied is geen sprake van inrichtingen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Wel zijn in de omgeving van het plangebied zijn enkele Bevi inrichtingen gelegen. Daarnaast is er sprake van vervoer van gevaarlijk stoffen over de A2. In de omgeving bevinden zich ook enkele buisleidingen. In onderstaande opsomming is aangegeven waar rekening mee gehouden dient te worden in de directe omgeving van het plangebied. Deze zijn voorts weergegeven in figuur 4.5.

1. Aardgasleiding VROM en Gasunie. (900 m zuidoostkant en 1 km noordoostkant);
2. A2 : transport gevaarlijke stoffen (1 km);
3. Benzinestation LPG (Terberg tankstations) (300 m);
4. Benzinestation LPG (1100 m);
5. Benzinestation LPG (Total Oudesteijn) (1,2 km).



Figuur 4.5 Uitsnede risicokaart met globaal het centrum aangegeven en de ligging voorgenoemde objecten.

Het meest nabijgelegen object de Terberg Tankstation aan de Baronieweg op een afstand van 300 m. Op deze locatie vindt verkoop plaats van LPG. Voor deze inrichting geldt een risicoafstand van PR 10^{-6} van 35 m. Voor het GR bedraagt de afstand tot het invloedsgebied 150 m. Derhalve zal voor dit object geen nader onderzoek noodzakelijk zijn.

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor wijziging van het plaats- of groepsgebonden risico zal plaatsvinden. Daarnaast zijn de afstanden van de diverse bronnen ten opzichte van het plangebied groot. Lettende hierop, mogelijk gemaakt kan worden gesteld dat verder onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

4.8.4 Conclusie

Er worden met dit bestemmingsplan een nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waar het aspect externe veiligheid geen invloed op heeft. Een uitgebreidere beschrijving staat opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast liggen de diverse objecten die van invloed kunnen zijn op het groepsrisico op een ruime afstand van het plangebied. Er kan derhalve worden gesteld dat dit aspect de vaststelling

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Beleidskaders

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

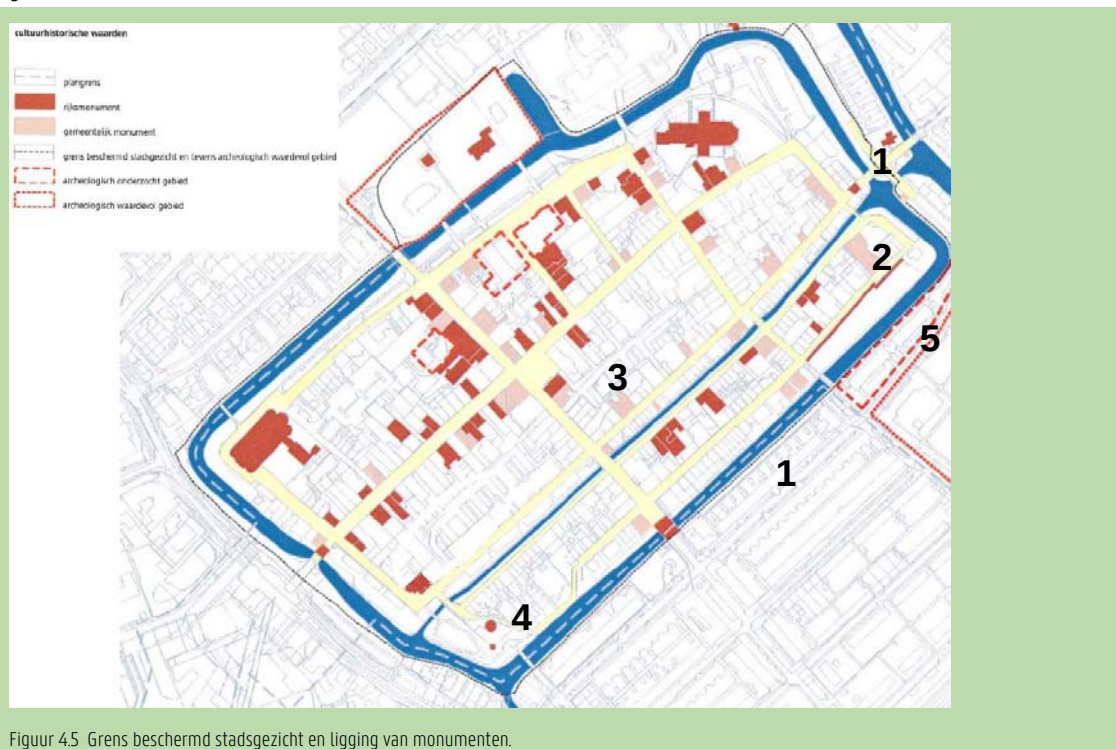
De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belvedere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

Daarnaast is met ingang van 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Hierin is opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.9.2 Cultuurhistorische waarde

Beschermd stadsgezicht

Zoals eerder is aangegeven, is de binnenstad van IJsselstein aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit betreft het gebied binnen de grachten. Het gebied is als beschermd stadsgezicht aangewezen door de minister van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening bij beschikking van 8 augustus 1966 (nr. 120906). De gelijkmatig over de stad verspreid liggende historisch belangrijke bebouwing, het historische beloop van water en straten, de openheid van de binnenterreinen en het karakteristieke groen zijn hierbij als belangrijke aspecten van de aanwijzing genoemd.



Figuur 4.5 Grens beschermd stadsgezicht en ligging van monumenten.

Ter bescherming van de bestaande waarden is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen die de bescherming van het beschermd stadsgezicht voor ogen heeft. De grens is weergegeven in figuur 4.5 waarop de dubbelbestemming is afgestemd in dit bestemmingsplan. De regeling is gericht op:

- het behouden en zo nodig verbeteren van de structuur van het stadsgezicht;
- het doorfunctioneren van het gebied in overeenstemming met het historisch ontwikkelingsproces. Bescherming mag hierbij niet leiden tot enkel vormbehoud;
- het begeleiden van verbouw en nieuwbouw zodat ze worden ingepast in het stadsgezicht en het toetsen van veranderingen aan de historische karakteristiek.

Zoals in figuur 4.5 is aangegeven zijn binnen de binnenstad veel monumenten aanwezig. Onderstaand is hier verder op ingegaan. Ter bescherming van de bestaande dakvormen en –hellingen is in dit bestemmingsplan een kappenkaart opgenomen bij de planregels. Dit maakt deel uit van het juridische gedeelte van het bestemmingsplan.

Monumenten

Binnen het plangebied is een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen. De rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet. Hieronder staan de rijksmonumenten weergegeven.

Rijksmonumenten	
Benschopperstraat 1	Kerkstraat 1
Benschopperstraat 11	Kerkstraat 17
Benschopperstraat 25	Kloosterstraat 3
Benschopperstraat 27	Kloosterstraat 5
Benschopperstraat 39-41a	Kloosterstraat 11
Benschopperstraat 43 F	Kloosterstraat 13
Benschopperstraat 2	Kronenburgplantsoen 2
Benschopperstraat 8	Kronenburgplantsoen 4
Benschopperstraat 10	Kronenburgplantsoen 6
Benschopperstraat 12	Kronenburgplantsoen 9
Benschopperstraat 26	Kronenburgplantsoen 10
Benschopperstraat 34	Walkade 73 (molen de Windotter)
Benschopperstraat 40	Sint Nicolaasstraat bij nr. 12
Benschopperstraat 32	Schuttersgracht 24
Eiteren 1	Utrechtsestraat 69
Walkade 16 A	Utrechtsestraat 71
Havenstraat 20	Utrechtsestraat 79
Havenstraat 28	Utrechtsestraat 50
Havenstraat 32 - 33 - 33a	Utrechtsestraat 54
Havenstraat 34	Utrechtsestraat 62
Brugje over de Haven bij Walstraat 2	Utrechtsestraat 16-18
Hofstraat 1	Sint Nicolaasstraat bij nr. 1
Hofstraat 4	Walkade bij nr. 18
Hofstraat 6	Terrein overblijfselen van het O.L. Vrouwenberg klooster
Hofstraat 8	Terrein Slot IJsselstein
Kerkstraat 2	

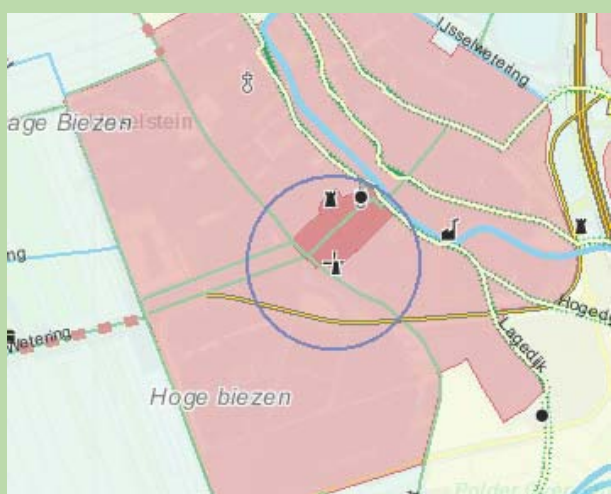
Naast de rijksmonumenten zijn er in het plangebied ook verschillende gemeentelijke monumenten te vinden. Deze gemeentelijke monumenten zijn opgenomen in de Monumenten inventarisatie project lijst van de gemeente IJsselstein. De monumenten zijn op de plankaart aangeduid met de aanduiding (cw).

Molen de Windotter

De Windotter is de naam van de ronde stenen wal- en stellingmolen die in 1732 aan de Walkade 73 is gebouwd. De molen staat op de zuidwestzijde van de stadswal van IJsselstein. De molen was van oorsprong een dwangmolen, een molen waar de boeren uit de omgeving verplicht waren hun graan te laten malen. Tevens werd er met het maalloon belasting geheven. In 1881 werd in een bijgebouw een stoommachine geplaatst, dit om ook bij windstil weer toch te kunnen malen.

De laatste molenaar heeft de molen in 1918 verkocht, waarna gedeeltelijke sloop van kap, gaande werk en wiekenkruis volgden. Tot 1978 werd de molen gebruikt als woning en opslag van brandstoffen. De gemeente IJsselstein kocht in 1984 het restant, en liet vervolgens de molen restaureren (1987).

Voor de Molen de Windotter is in het voorliggende bestemmingsplan een molenbiotoop met een bijbehorende regeling opgenomen ter bescherming van de windvang en het vrije zicht op de molen. De molenbiotoop is weergegeven in figuur 4.6.



Figuur 4.6 Molenbiotoop Molen de Windotter. Bron: <http://webkaart.provincie-utrecht.nl/>



Figuur 4.7 Molen de Windotter



Figuur 4.8 Kasteeltoren (Looierstoren)

De Looierstoren

De Looierstoren is het laatst overgebleven deel van het Kasteel IJsselstein, dat in 1144 reeds genoemd werd. Het kasteel werd, met goedkeuring van Jacoba van Beieren, in 1418 gesloopt om enkele jaren later in 1427 opnieuw te worden opgebouwd. De bekendste bewoners van het kasteel kwamen van het geslacht Van Amstel. Zij stichten vanuit het kasteel omstreeks 1300 de plaats IJsselstein en noemden zich sindsdien Van IJsselstein. In 1297 is het kasteel een jaar lang belegerd geweest en verdedigd door de vrouw van Gijsbert van IJsselstein, Bertha van Heukelom. Na 1511 heeft het kasteel zijn functie verloren en is na gestaag verval vanaf 1700 in 1887 gesloopt. De hoofdtoren (de Looierstoren) is bewaard gebleven.

4.9.3 Conclusie

In het plangebied is sprake van veel cultuurhistorische waarde. Zo is de binnenstad aangewezen als beschermd stadsgezicht. Ter bescherming hiervan is er een dubbelbestemming op de kaart opgenomen, waaraan regels zijn verbonden. Dit artikel heeft tot doel de bestaande waarden te beschermen. Daarnaast bevinden zich veel monumenten in het plangebied. Deze zijn bovenstaand beschreven. Omdat deze locaties al worden beschermd door bijvoorbeeld de Monumentenwet, is het opnemen van een regeling voor deze panden niet noodzakelijk.

Binnen het bestemmingsplan wordt naast het Kloosterplantsoen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Hierdoor vindt geen wijziging plaats op de bestaande cultuurhistorische waarde. Derhalve kan worden gesteld dat dit aspect de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg zal staan.

4.10 Archeologie

4.10.1 Normstelling en beleid

Verdrag van Malta

Als gevolg van het Verdrag van Malta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2007 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, zijn de Monumentenwet, De woningwet en enkele andere wetten in 1988 gewijzigd. Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

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

Archeologische Monumentenkaart (AMK) provincie Utrecht

Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de provincie zijn opgenomen de terreinen waarvan is vastgesteld dat er archeologische sporen/resten aanwezig zijn. Deze archeologische terreinen zijn geklasseerd in 'zeer hoge waarde', 'hoge waarde' en 'van waarde'.

Het genoemde kaartmateriaal geeft echter een globaal beeld en is ongeschikt voor het maken van gemeentelijke afwegingen bij ruimtelijke ontwikkeling. Reeds verstoorde terreinen of onderzochte of opgegraven terreinen/vindplaatsen binnen de gemeente zijn op genoemde kaarten niet aangegeven. Om de gemeentelijke rol als beslissend bestuursorgaan (bevoegd gezag) adequaat te kunnen vervullen heeft de gemeente IJsselstein een archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgesteld die een realistisch beeld geeft van de kansrijke zones waarop het gemeentelijk archeologiebeleid kan worden ingericht. Op de archeologische beleidskaart wordt deze vervolgens vertaald naar planologische maatregelen, ofwel de archeologische voorwaarden die de gemeente stelt aan de omgang met het bodemarchief.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

Iedere archeologische verwachtingszone heeft een eigen handleiding over hoe om te gaan met nieuwe ontwikkelingen. Deze zijn beschreven in het archeologisch beleidsdocument van de gemeente.

In de volgende paragraaf is het gemeentelijke Archeologische beleid vertaald in het onderliggende bestemmingsplan.

Planologische bescherming AMK-terreinen

Archeologische rijksmonumenten zijn beschermd via de Monumentenwet. De ruimtelijke ordening kan in aanvullende bescherming voorzien. Er zijn echter ook terreinen die niet als rijksmonument zijn aangemerkt, maar wel archeologische waarden herbergen en dus bescherming verdienen. Dit betreffen de terreinen die voorkomen op de Archeologische Monumentenkaart van de provincie. Voor de bescherming van deze terreinen kan gekozen worden voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst (Monumentenverordening 2004). De andere mogelijkheid is planologische bescherming, waarbij een belangrijke taak is weggelegd voor de ruimtelijke ordening om naar functies en gebruiksmogelijkheden te zoeken die passen bij het uitgangspunt behoud 'in situ'. Er wordt aanbevolen om de AMK-terreinen een dubbelbestemming te geven en deze bescherming te versterken met de vereiste van een aanlegvergunning. Indien de archeologische waarden samenvallen met een bebouwingsvlak dienen voorschriften te worden opgenomen in de sloop- en/of bouwvergunning.

4.10.2 Onderzoek

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

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

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

Bij de AMK terreinen en waardevolle kades en dijken zijn geen bodemingrepen toegestaan. Bij de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en 3 is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij respectievelijk ingrepen bij een plangebied groter dan 20 m² en dieper dan 30 cm en een plangebied groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Bij de gebiedsaanduidingen, de lagere archeologische verwachtingen, worden deze vrijstellingen steeds 'groter' en is minder snel archeologisch vooronderzoek vereist.

In het plangebied komen alle dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen voor behoudens gebiedsaanduiding archeologisch waardevol gebied 1. In figuur 4.9 is een deel van de binnenstad omringd met de lichtblauwe lijn, hier geldt een aparte beleidskaart. Op deze beleidskaart liggen enkele AMK terreinen, zoals het gebied binnen de grachten, het kasteelterrein en het

Kloosterplantsoen, deze hebben de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Het overige deel heeft de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Daarnaast geldt een lage archeologische verwachting in de binnenstad en de onderzocht delen in de binnenstad waar geen resten aanwezig zijn. Dit zijn voornamelijk de wegen in de binnenstad. In de schil van de binnenstad zijn de andere dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen opgenomen. De hoge verwachtingszones ligt in het zuiden van het plangebied, de middelhoge zones ten westen en ten oosten van de binnenstad, en de lage zone ligt voor een klein gedeelte in het zuidoosten van het plangebied. Bij deze verwachtingen zijn de passende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen opgenomen.

Bij de middelhoge en hoge archeologische verwachtingszones wordt in het gemeentelijke beleid onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten verwachtingen. In de middelhoge verwachtingszone is onderscheid gemaakt tussen 6 verwachtingen, variërend van resten uit de Romeinse tijd tot resten uit middeleeuwse tijd. De hoge verwachtingszone is ingedeeld in drie verwachtingszones, ook variërend van resten uit de Romeinse tijd tot resten uit middeleeuwse tijd. Onderstaand staat een beschrijving gegeven van de verwachtingen en waardes binnen het plangebied.

Op de volgende pagina, op figuur 4.9, staan 2 kaarten weergegeven. De bovenste kaart is de algemene beleidskaart, de onderste kaart is de uitsnede van archeologische kaart van de binnenstad.

4.10.3 Conclusie

Met het opnemen van de diverse dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen worden in dit bestemmingsplan de voorkomende waarden voldoende beschermd. Bij de ontwikkeling van het Kloosterplantsoen is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft bewezen dat nader onderzoek, een proefsleuven onderzoek, noodzakelijk is. De resultaten van dit onderzoek worden bij het ontvangen van het rapport in de ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage van deze toelichting is toegevoegd, verwerkt. Bij andere ontwikkelingen in de binnenstad, dienen de voorwaarden uit de gebiedsaanduidingen en dubbelbestemmingen aangehouden te worden.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

4.11.1 Beleidskader

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

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

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

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

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

4.11.2 Inventarisatie bestaande bedrijven

Binnen het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig. Deze staan hieronder weergegeven. Gelet op de ligging van de bedrijven binnen een gebied met veel milieugevoelige functies in de omgeving, zijn hier maximaal bedrijven toegestaan met milieucategorie 2. Indien de bedrijven binnen een zwaardere milieucategorie vallen dan algemeen is toegestaan, of dat het

gebruik afwijkt van de toegestane functie, dan zal een aanduiding worden opgenomen om het specifieke bestaande gebruik toe te staan.

Daarnaast bevinden zich op enkele locaties binnen het plangebied nutsvoorzieningen die groter zijn dan 15 m² of hoger zijn dan 3 m. Deze maatvoering is in de Wabo bepaald. Gebouwen die kleiner zijn, mogen vergunningvrij worden gebouwd. Deze nutsvoorzieningen zijn ook opgenomen binnen de bestemming Bedrijf en hebben een aanduiding 'nutsvoorziening' (nv) gekregen. Ter plaatse van deze aanduidingen zijn uitsluitend nutsvoorzieningen toegestaan en geen zelfstandig bedrijf.

Eiteren 12	Rodi Bouw bv.	Bouw- en aannemersbedrijf. (SBI-code 41/42/43.3)	milieucategorie 2;
Eiteren 14 t/m 18	Timber Works bv	Timmerwerkfabriek (SBI-code 162.1)	milieucategorie 3.1;
Panoven 23/25	Frontline Fire Protection		milieucategorie 2.

4.11.3 Conclusie

De bedrijven die binnen het plangebied voorkomen, of direct aan het plangebied grenzen, passen binnen de op die locatie toegestane milieucategorie. Uitzondering hiervoor wordt gevormd door het bedrijf aan de Eiteren 14/18. Hier is sprake van een bedrijf met een milieucategorie 3.1. Dit bedrijf krijgt een aanduiding op de kaart om het bestaande gebruik te toe te staan. Bij bedrijfsbeëindiging kan alleen een gelijksoortig bedrijf of een bedrijf uit een lagere milieucategorie zich hier vestigen. Door het toepassen van een milieuzonering wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Dit aspect staat derhalve de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

hoofdstuk 5 **Uitvoerbaarheid**

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een consoliderend plan, waarin 1 nieuwe bouwontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. De onderbouwing van de bouwontwikkeling is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Derhalve is hier sprake van een bouwplan. Bij de vaststelling van de omgevingsvergunning wordt er tussen de ontwikkelaar en de gemeente een overeenkomst afgesloten.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Inleiding

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

5.2.2 Inspraak en overleg

In deze paragraaf worden in de ontwerpfase de eventuele wijzigingen naar aanleiding van inspraak- en overlegreacties verwoord.

5.2.3 Ambtelijke wijzigingen richting ontwerp

Als het voorontwerp naar aanleiding van wijzigingen in wetgeving, beleid en inzichten aangepast wordt, worden deze aanpassingen in deze paragraaf opgesomd. Deze wijzigingen worden "ambtelijk" genoemd omdat ze door de gemeente geïnitieerd worden.

5.2.4 Zienswijzen

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

5.2.5 Ambtelijke wijzigingen richting vaststelling

Als het ontwerp naar aanleiding van wijzigingen in wetgeving, beleid en inzichten aangepast wordt, worden deze aanpassingen in deze paragraaf opgesomd. Deze wijzigingen worden "ambtelijk" genoemd omdat ze door de gemeente geïnitieerd worden.

hoofdstuk 6 **Juridische planbeschrijving**

6.1 **Plansystematiek**

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

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

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

6.2 **Bestemmingsregeling**

6.2.1 **Inleidende regels**

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

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

6.2.2 **Bestemmingsregels**

Artikel 3 Bedrijf

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

Artikel 4 Centrum

Het centrumgebied omvat de functies wonen, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca. Horeca is uitsluitend op de begane grond toegestaan.

Artikel 5 Gemengd

Deze bestemming omvat dezelfde functies als de bestemming Centrum. Het verschil betreft de locatie, in die zin dat de bestemming gemengd aan de randen van het centrumgebied wordt gebruikt.

Artikel 6 Groen

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

Artikel 7 Maatschappelijk

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

Artikel 8 Tuin

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

Artikel 9 Verkeer

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

Artikel 10 Verkeer - Autoboxen

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

Artikel 11 Water

Het open water, wat in het plangebied aanwezig is, is opgenomen binnen de bestemming Water. Binnen deze bestemming is verkeer te water en oeververbindingen toegestaan. Daarnaast zijn hier bruggen, duikers en steigers mogelijk. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Voor steigers is bepaald dat de oppervlakte maximaal 6 m² bedraagt, waarbij de breedte en lengte respectievelijk maximaal 1 m en 6 m bedraagt.

Artikel 12 Wonen

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

Artikel 13 Wonen - 1

Deze bestemming regelt de ontwikkellocatie. Kloosterplantsoen Omdat de bouwregels afwijken van de bouwregels voor de andere woningen in het plangebied, is hier een aparte bestemming voor opgenomen.

Artikel 14 Leiding – Hoogspanning

Door een deel van het plangebied loopt een ondergrondse hoogspanningsleiding van 50 Kv.

Artikel 15 t/m 17 Waarde – Archeologie 1 t/m 3

De aanwezige archeologische waarden worden middels deze bestemmingen beschermd.

Artikel 18 Waarde – Beschermd stadsgezicht

Een deel van de binnenstad van IJsselstein is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Deze dubbelbestemming dient ter bescherming en instandhouding van de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden.

Artikel 19 Waterstaat – Waterkering

Waterkeringen hebben ter bescherming van de waterkering deze bestemming.

6.2.3 Algemene regels

Artikel 20 anti-dubbeltelregel

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

Artikel 21 algemene gebruiksregels

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

Artikel 22 algemene aanduidingsregels

De molenbiotoop en de overige archeologische verwachtingszones die zich in het plangebied bevindt wordt in dit artikel geregeld. Daarnaast bevinden zich in het plangebied twee wijzigingsgebieden.

Artikel 23 algemene afwijkingsregels

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

Artikel 24 algemene wijzigingsregels

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

6.2.4 Slotregels

Artikel 25 – Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 21.1 Wro. Dit artikel is, rekening houdend met de terminologie uit de Wabo, één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is, dan wel planologisch mogelijk is en afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het moment van in werkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd zijn met het hiervoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen het overgangsrecht van dat plan.

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

Artikel 26 – Slotregel

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

hoofdstuk 7 **Overzicht Bijlagen**

1. Bijlage 1: Aanwijzing Beschermd Stadsgezicht IJsselstein.
2. Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Kloosterplantsoen.

