

Bestemmingsplan

Derde partiële herziening bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost, Cals college

Gemeente IJsselstein

Bestemmingsplan

Derde partiële herziening bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost, Cals college

Gemeente IJsselstein

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

2 juli 2015

Projectgegevens:

TOE03-0252690-01C

REG03-0252690-01A

TEK03-0252690-01B

Identificatienummer:

NL.IMR0.0353.201406Calscollege-Vg01

Datum

26-05-2015

Opsteller(s)

HW, CH, MV

Projectleider

I. de Lange

Vrijgave



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Aanpak	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	4
3	Planbeschrijving	7
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Noodzaak uitbreiding	7
3.3	Het initiatief	8
3.4	Plansystematiek	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1	Geluid	13
4.2	Bodem	15
4.3	Luchtkwaliteit	16
4.4	Externe veiligheid	17
4.5	Water	17
4.6	Flora en fauna	18
4.7	Archeologie	19
4.8	Verkeer en verkeersmaatregelen	19
5	Juridische planbeschrijving	21
5.1	Het juridische plan	21
5.2	Opzet van de planregels	21
5.3	Beschrijving van de bestemming	22
6	Economische uitvoerbaarheid	23
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.1	Inspraak en vooroverleg	25
7.2	Vaststelling	25

Bijlagen:

Bijlage 1	Noodzaak en locatiekeuze uitbreiding Cals college
Bijlage 2	Analyse extra scenario's uitbreiding Cals college
Bijlage 3	Rapport akoestisch onderzoek Cals College Hoge Dijk 1, Croonen-Buro5, 15 mei 2014
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost, Cals college, Omgevingsdienst regio Utrecht, april 2015

Bijlage 5	Verkennd bodemonderzoek, uitbreidingslocatie Cals College, Hoge-dijk 1 IJsselstein, Verhoeven Milieutechniek, 5 februari 2014
Bijlage 6	Quickscan flora en fauna, Cals College Hoge Dijk 1, CroonenBuro5, 31 januari 2014
Bijlage 7	Nader onderzoek vleermuizen, Cals College Hoge Dijk 1, Croonen-Buro5, CroonenBuro5, september 2014
Bijlage 8	Hoge Dijk 1, IJsselstein, gemeente IJsselstein: een bureau- en booron-derzoek, Bureau voor Archeologie, 13 maart 2014
Bijlage 9	Verkeersituatie Cals College IJsselstein, Movares, 12 december 2014
Bijlage 10	Nota inspraak en vooroverleg
Bijlage 11	Nota van zienswijzen
	Bijlage I Noodzaak en locatiekeuze uitbreiding Cals college
	Bijlage II Verkeer en parkeren
	Bijlage III Zichtlijnen studie
Bijlage 12	Raadsbesluit



CroonenBuro5

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het Cals college IJsselstein aan de Hoge Dijk is de afgelopen jaren hard gegroeid qua aantal leerlingen en deze groei zet ook de aankomende jaren nog door. Door deze groei is het huidige gebouw te klein geworden en heeft het Cals college bij de gemeente een verzoek ingediend om het gebouw te mogen uitbreiden. De gemeenteraad heeft op 4 juli 2013 ingestemd met de uitbreiding van het college. De uitbreiding van het college is echter op basis van het geldende bestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost' niet mogelijk.

De uitbreiding zal gefaseerd worden gerealiseerd. De eerste fase heeft betrekking op een uitbreiding van de bestaande bebouwing aan de zijde van de Hoge Dijk en de aanbouw van een aula/personeelsruimte. De tweede fase betreft het gedeeltelijk ophogen van de achterste vleugel naar drie bouwlagen. De twee fases worden via separate bestemmingsplanprocedures juridisch-planologisch mogelijk gemaakt, voor zover deze strijdig zijn met het vigerend bestemmingsplan.

Om de uitbreiding van de bestaande bebouwing aan de zijde van de Hoge Dijk mogelijk te maken (onderdeel van fase 1), is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een passende juridisch-planologische regeling ten behoeve van de uitbreiding. Het bestemmingsplan sluit qua systematiek aan bij het geldende bestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost'.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de gehele schoollocatie en bevindt zich in het oosten van IJsselstein, in het woongebied Panoven aan de noordzijde van de Hoge Dijk. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de Hollandse IJssel. Het Jaagpad en de volkstuinen aan het Jaagpad vormen de noordelijke begrenzing. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de woonpercelen aan de Ellen Keystraat en de Panoven en de westelijke begrenzing wordt gevormd door het woonperceel Panoven 87 en de in april 2012 opgeleverde woningen aan de nieuwe woonstraat Veldoven.

1.3 Aanpak

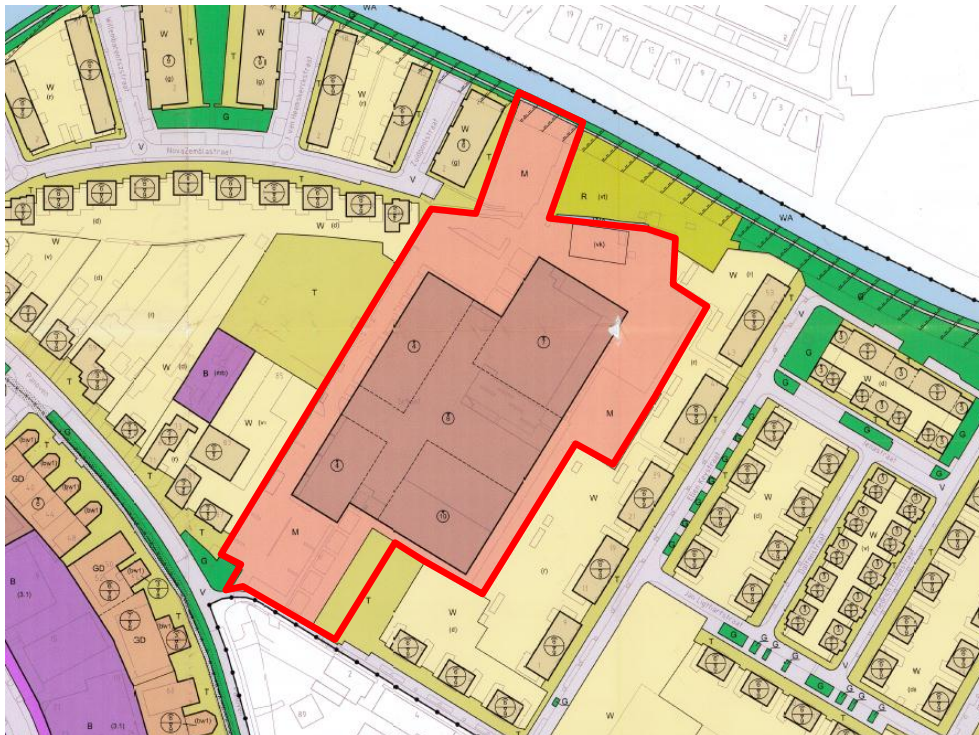
Voor de uitbreiding van het Cals college is een massastudie met 4 scenario's gemaakt. De gemeente IJsselstein heeft gekozen om de uitbreiding uit te voeren volgens scenario 4. Dit scenario bestaat uit een uitbreiding van de bestaande bebouwing aan de zijde van de Hoge Dijk, de aanbouw van een aula/personeelsruimte (fase 1) en een opbouw (fase 2). De aanbouw van een aula/personeelsruimte en een deel van de opbouw passen binnen het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Derde partiële herziening bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost, Cals college' maakt de uitbreiding van de bestaande bebouwing aan de zijde van de Hoge Dijk (onderdeel van fase 1) mogelijk en bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder ander het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan vigeert het bestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost' dat op 2 juli 2009 is vastgesteld. Het plangebied is in dit bestemmingsplan grotendeels bestemd als 'Maatschappelijk' met een bouwvlak om de bestaande bebouwing en deels als 'Tuin'.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet ten behoeve van de uitbreiding van de bestemming 'Maatschappelijk' in een passend bouwvlak.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost' met in rood het plangebied

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het plan opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten toegelicht. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking zal treden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

Voor de beoogde uitbreiding van het Cals college zijn de SVIR en het Barro niet van toepassing. Het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2012)

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS). In de PRS zijn de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid opgenomen. De provincie Utrecht kiest voor een strategie van duurzame ontwikkeling en behoud van aantrekkingskracht. Er wordt gestreefd naar een provincie waarin ruimte is voor goed wonen, werken en natuur: wonen en werken vooral binnen stedelijk gebied, compact en intensief bij OV-knooppunten, behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteiten, zoals gezondheid en leefbaarheid en behoud van kernkwaliteiten landelijk gebied, zoals openheid en biodiversiteit.

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik hanteert de provincie het instrument van de rode contour. Stedelijke ontwikkelingen dienen binnen deze contour plaats te vinden. Het plangebied bevindt zich binnen de rode contour.

2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (2012)

In de PRV is het ruimtelijk beleid van de provincie vertaald in een concreet toetsingskader met regels waar gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'Stedelijk gebied'. In de verordening is vastgelegd dat de toelichting op het ruimtelijk plan binnen dit gebied een beschrijving moet bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Toekomstvisie IJsselstein

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

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

- Een duurzame samenleving en duurzame omgeving: in 2025 wil de gemeente IJsselstein koploper zijn als het gaat om duurzaamheid. De gemeente geeft op drie manieren invulling aan het begrip duurzaamheid. Het krijgt een plek in het sociale beleid, de fysieke inrichting van de stad en de lokale economie.

De uitbreiding van Cals college past binnen de ambitie van de gemeente om te komen tot een goede stedelijke omgeving.

3 Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Het Cals college bevindt zich in het woongebied Panoven aan de Hoge Dijk in het oosten van IJsselstein. Panoven wordt gekenmerkt door de afwisseling van oudere lintbebouwing en nieuwere/modernere uitbreidingen richting het oosten. De woonbebouwing is kleinschalig en afwisselend van vorm. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de Hollandsche IJssel.

Het Cals college is de afgelopen jaren hard gegroeid qua aantal leerlingen. Dit wordt veroorzaakt door een toegenomen belangstelling van vooral IJsselsteinse leerlingen (een toename van circa 20% wordt verwacht in de prognose t.o.v. 2009) en in mindere mate Nieuwegeinse leerlingen (een toename van circa 7,5% wordt verwacht in de prognose t.o.v. 2009). In verband met de groei van het aantal leerlingen heeft het Cals college uitbreiding aangevraagd om de leerlingen te kunnen huisvesten. Het Cals college maakt nu al gebruik van het gebouw aan de Abbink Spainkstraat, echter is dit tijdelijk tot en met augustus 2016. Daarnaast zijn er op het terrein van het Cals college noodlokalen geplaatst.

3.2 Noodzaak uitbreiding

Om te beoordelen of er een permanente uitbreiding nodig is, is een prognose opgesteld waarbij de volgende twee scenario's zijn doorgerekend:

- Cals college zonder geregleerde instroom (= huidige situatie) en zonder HAVO-top;
- Cals met HAVO-top en met geregleerde instroom op 380 leerlingen.

De onderbouwing van de noodzaak en de locatiekeuze zijn als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

Beide scenario's zijn in de prognose doorgerekend qua ruimtevrage voor onderwijsruimte. Het huidige Cals meet ongeveer 10.900 m² bvo, verdeeld over circa 9.400 m² onderwijsruimte en 1.500 m² gymnastiekruimte en is bedoeld voor circa 1200 leerlingen. Als wordt gekeken naar het scenario met HAVO-top en geregleerde instroom is 12.906 m² aan permanente onderwijsruimte nodig. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dat een permanente uitbreiding van circa 3.500 m² bvo. Als wordt gekeken naar het scenario van de huidige situatie is er in de toekomst circa 14.200 m² permanente ruimte nodig, wat een permanente uitbreiding van onderwijsruimte van 4.800 m² betekent.

Met het Cals college heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden over deze resultaten. Geconstateerd is dat het doorzetten van de huidige situatie ruimtelijk vrijwel niet inpasbaar is en de school qua leerlingen en oppervlak zo groot wordt dat dit organisatorisch voor het Cals moeilijk te hanteren is. Geconcludeerd is dat dit scenario niet wenselijk en niet realistisch is. Er is gekozen om in te zetten op het scenario met de geregleerde instroom. Door te kiezen voor geregleerde instroom is de ontwikkeling ook minder afhankelijk van externe factoren.

Over een deel van het gekozen scenario, namelijk een permanente HAVO-top, is nog geen duidelijkheid. Dit is afhankelijk van afspraken die op regionaal niveau tussen de schoolbesturen moeten worden gemaakt. Er is daarom besloten de uitbreiding van 3.500 m² te faseren. Fase I (2.400 m²) is ter vervanging van de tijdelijke ruimte en is bedoeld voor het VMBO. Fase II is bedoeld voor de eventuele HAVO-top. Dit bestemmingsplan voorziet alleen in de uitbreiding van fase I.

In 2012 is het gebouw aan de Abbink Spainkstraat in gebruik gegeven aan het Cals college. Er is toentertijd gekeken of een interne uitbreiding of een uitbreiding binnen het huidige bestemmingsplan nog mogelijk was. Het Cals college heeft al meerdere keren interne verbouwingen uitgevoerd en maakt optimaal gebruik van de beschikbare ruimte om zo veel mogelijk leerlingen te kunnen huisvesten. Een verdere intensivering binnen het huidige gebouw is niet verder mogelijk.

In het bestemmingsplan 'Zuid Oost' is nog ruimte binnen het bouwvlak van het Cals college om uit te breiden. Er is in 2012 gekeken naar de mogelijkheden van bebouwing tussen de beide vleugels van het gebouw en tussen de tweede vleugel en de sporthal. Er is toen geconstateerd dat het niet mogelijk was om hier te bouwen vanwege daglichttoetreding.

Er is tevens geconstateerd dat het op korte termijn vinden van een geschikt gebouw binnen twee kilometer van de bestaande locatie voor permanent gebruik geen haalbare optie is.

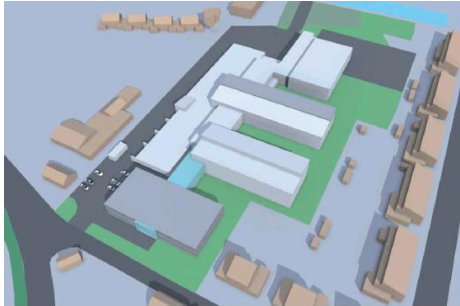
3.3 Het initiatief

Met het resultaat van de prognose is een massastudie verricht om te kijken of het mogelijk is om een uitbreiding van 3.500 m² te realiseren op het terrein van het Cals college. Voor de ruimtelijke inpassing van de onderwijsruimte is een aantal uitgangspunten gehanteerd:

- het huidige gebruik van het gebouw aan de Abbink Spainkstraat is tijdelijk, t/m augustus 2015;
- voor het gebouw aan de Abbink Spainkstraat is woningbouw voorzien in de toekomst;
- voor de uitbreiding wordt niet gezocht naar een nieuwe locatie, de uitbreiding wordt bij voorkeur voorzien op het terrein van het huidige gebouw;
- er is een uitbreiding nodig van 3.500 m²;
- de uitbreiding is permanent van aard;
- het is niet noodzakelijk dat de uitbreiding in één massa wordt gerealiseerd;
- parkeren vindt plaats op eigen terrein.

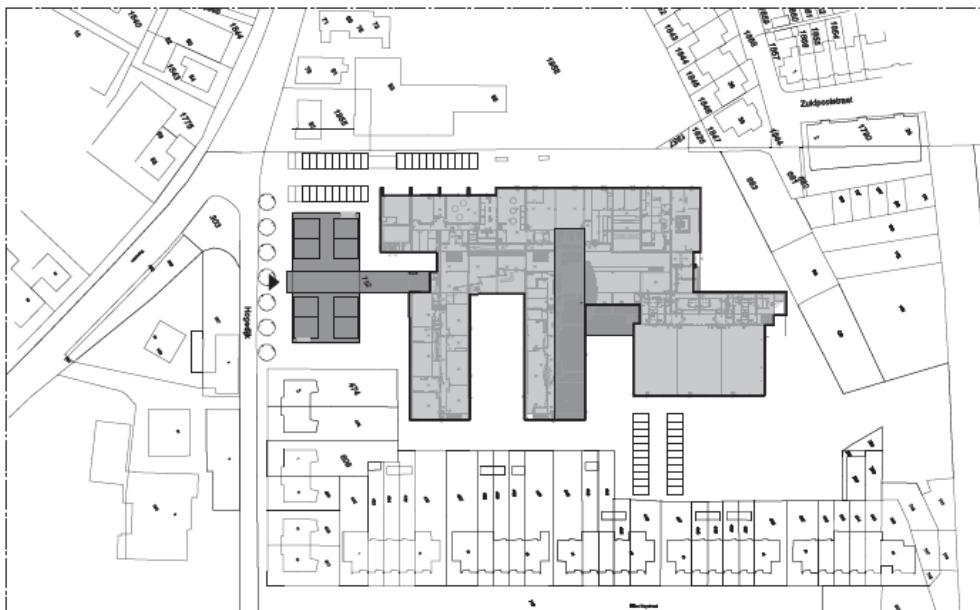
In opdracht van het Cals college is een massastudie opgesteld voor de mogelijke inpassing van de uitbreiding waarbij een viertal scenario's is uitgewerkt.

De gemeente heeft voor variant 4 gekozen waarbij het bestaande gebouw op diverse punten wordt aangepast. De achterste vleugel wordt gedeeltelijk opgehoogd naar drie bouwlagen, de aula en de personeelsruimte worden uitgebreid en intern worden functies en ruimtes verplaatst om meer verkeersruimte en ruimte voor de aula te creëren. Aan de voorzijde is voorzien in een uitbreiding van het bestaande gebouw (2.200 m²), waarbij is gestreefd naar een zo klein mogelijk nieuw te bouwen volume. Er is aansluiting gezocht op het fijnmazige karakter van de Hoge Dijk, door de nieuwbouw achter de rooilijn van de bestaande woningen te situeren en niet hoger te maken dan twee bouwlagen.



Massastudie Cals college IJsselstein, vogelvlucht scenario 4 zuidzijde en westzijde (Daen Architectuur, 21 mei 2013)

Voordelen van scenario 4 zijn dat de uitbreiding gefaseerd kan worden uitgevoerd, de uitbreiding aan de voorzijde maximaal twee bouwlagen is, wat redelijk goed in te passen is in de omgeving. Daarnaast is het mogelijk om de functies ruimtelijk te concentreren en met de bouw van het huidige gebouw is in de fundering en constructie al rekening gehouden met ophoging van de zijvleugel naar drie lagen. Voor het straatbeeld aan de zijde van de Hoge Dijk is het echter een ingrijpende verandering, er verdwijnt openbare ruimte rondom de school en parkeerplekken moeten worden verplaatst.



Massastudie Cals College IJsselstein, plattegrond scenario 4 (Daen Architectuur, 21 mei 2013)



Situatietekening nieuwe situatie (BDG Architecten Ingenieurs Zwolle, 17 december 2014)

Op basis van scenario 4 is een compact gebouw ontworpen dat op een natuurlijke wijze aansluit bij het bestaande gebouw. Het vormt een eigen vleugel die op logische wijze aansluit bij de bestaande structuur van het gebouw. Door het programma op een efficiënte manier te organiseren, wordt de afstand tot omliggende woningen gemaximaliseerd. Door de eerste verdieping rondom terug te leggen, maken we het gebouw optisch kleiner.

Aan de zuidzijde is de uitbreiding voorzien van een hellend dak wat daarmee op een logische wijze aansluit op de hellende daken van de naastgelegen woningen. De luifel markeert de entree en voorkomt opwarming van de lokalen. De gekozen materialen, vormtaal met afgeronde hoeken en gevelindeling sluiten op een goede manier aan op de bestaande school en geven het gebouw een vriendelijke uitstraling.

Door de nieuwbouw aan de voorzijde van het gebouw verdwijnen 35 parkeerplaatsen. Aan de oostzijde van het gebouw worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.



Impressie nieuwe situatie (BDG Architecten Ingenieurs Zwolle)

3.4 Nadere analyse locatiekeuze

Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan voor de uitbreiding van het Cals college in het cluster van 17 februari 2015 zijn door clusterleden en omwonenden vragen gesteld over de in 2013 gemaakte keuze voor de locatie van de uitbreiding. Daarnaast hebben omwonenden in het gesprek van 2 maart 2015 met wethouders Veldhuijsen en Van Beukering een schets voor een alternatieve locatie op het terrein van het Cals aangeboden. Dit is aanleiding geweest om nogmaals een aantal alternatieve scenario's voor de inpassing van de uitbreiding te bekijken. De analyse van de extra scenario's voor de uitbreiding is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Uit de analyse blijkt dat elk scenario goede en minder goede punten heeft. Alles overwegende komt scenario 1 (oorspronkelijk plan, uitbreiding in één volume aan de zijde van de Hoge Dijk) echter als beste naar voren. Omdat er bij dit scenario een bestemmingsplanprocedure doorlopen wordt, valt dit scenario op het punt 'doorlooptijd procedure' ten opzichte van de andere scenario's slechter uit. Ook de ruimtelijke inpassing scoort iets minder goed omdat het om een relatief groot volume gaat. Voor alle andere punten scoort dit scenario over het algemeen beter of net zo goed als de andere scenario's. De heroverweging leidt daarom opnieuw tot de keuze voor uitbreiding in één volume aan de kant van de Hoge Dijk.

3.5 Plansystematiek

Om de uitbreiding van de school mogelijk te maken, is de bestemming 'Tuin' in het zuidoosten van het plangebied deels gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen met de bijbehorende voorzieningen zoals wegen, paden, tuinen, erven, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Om de uitbreiding mogelijk te maken, is het bouwvlak aan de voorzijde van het gebouw vergroot. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte opgenomen. Voor de nieuwbouw is een maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen. De uitbreiding van de aula pas binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

Voor de bestaande voetbalkooi is de aanduiding 'specifieke vorm van sport - voetbalkooi' opgenomen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de eerste fase van de uitbreiding van het Cals college aan de Hoge Dijk. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van de uitbreiding met betrekking tot de planologische en milieutechnische aspecten. Door middel van onderzoek is inzicht verkregen of bepaalde aspecten leiden tot belemmeringen/beperkingen voor de gewenste ontwikkeling. Voor de volledigheid hebben de onderzoeken betrekking op de gehele planontwikkeling.

4.1 Geluid

4.1.1 Wegverkeer

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing (zoals scholen) mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. De in de buurt gelegen 50 km wegen hebben een zone die niet tot de planlocatie reikt. In het kader van de Wet geluidhinder is onderzoek derhalve niet noodzakelijk.

De Hoge Dijk en de Panoven hebben een hoge verkeersintensiteiten, in combinatie met de afstand tot de beoogde uitbreiding en de wegverharding, wordt een dusdanig geluidniveau op de gevels van de leslokalen geproduceerd dat moet worden gezien of wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. CroonenBuro5 heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of sprake is van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat.¹ Voor de planologische toetsing zijn echter geen waarden vastgesteld. Daarom is aansluiting gezocht bij de normen zoals die gelden in de Wet geluidhinder. Daarnaast kan de geluidbelasting op de gevels dienen als basis voor de berekening van de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

Uit de resultaten van de berekeningen vanwege de Panoven blijkt dat de grenswaarde van 48 dB (na aftrek art. 110g) nergens wordt overschreden. Vanwege de cumulatie van alle wegen wordt op één waarneempunt de grenswaarde met 1 dB overschreden. Exclusief art. 110g is de geluidbelasting 54 dB. Voor de berekening van de binnenwaarde kan deze gevelbelasting worden gehanteerd. De binnenwaarde is conform het Bouwbesluit 28 dB voor theorielokalen, 33 dB voor theorievaklokalen en 38 dB voor de overige ruimten zoals kantoren.

Indien wordt aangetoond dat aan deze norm wordt voldaan en omdat de overige gevels aan de grenswaarde voldoen kan worden gesteld dat er sprake is van een goed akoestisch klimaat en derhalve van een goede ruimtelijke ordening.

¹ CroonenBuro5, Rapport akoestisch onderzoek Cals College Hoge Dijk 1, RA001-0252690-01B, 15 mei 2014

4.1.2 Geluid ten gevolge van uitbreiding

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) is een handreiking voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven (en andere hinderveroorzakende functies) een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De handreiking is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen voor een locatie concreet in te vullen. In de publicatie zijn afstanden tussen woningen en bedrijven geformuleerd die in het kader van planontwikkeling worden aanbevolen om de hinder op de gevoelige omgeving zoveel mogelijk te beperken. De in de brochure genoemde aanbevolen afstanden zijn gerelateerd aan de aard van de bedrijvigheid en de karakteristiek van de leefomgeving. Het toetsingskader voor geluid bestaat uit vier stappen waarbij per stap de geluidbelasting (en de onderzoeks- en motiveringsplicht) groter wordt. In stap 1 wordt getoetst aan de richtafstanden zoals opgenomen in de publicatie. Indien de richtafstand voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Als de richtafstand wél wordt overschreden, kan door middel van gericht akoestisch onderzoek worden bepaald of inpassing mogelijk. Het stappenplan uit de VNG-brochure geeft hiervoor geluidnormen.

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd.

Plansituatie

De uitbreidingsplannen voorzien in nieuwe bebouwing aan de voorzijde in twee lagen en de verplaatsing van de parkeergelegenheid naar de achterzijde van het terrein. Hierdoor zal de bestaande afstand tot de woningen aan de voorzijde (zijde Hogedijk) verkleind worden tot circa 14 meter. Daarnaast zal er sprake zijn van meer voertuigbewegingen vanuit de inrit/uitrit naar de achterzijde van het terrein. Aan deze zijde (noord-westzijde) is een aantal woningen op korte afstand (binnen 10 meter) van de terreingrens gelegen.

Voor beide situaties kunnen de aanpassingen leiden tot wijzigingen in de geluidsbelasting op de woningen waardoor er sprake kan zijn van een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Om hier nader inzicht in te verkrijgen is akoestisch onderzoek verricht.² Het onderzoek is als bijlage 4 opgenomen bij de toelichting. In het onderzoek is de geluidsbelasting op de gevels van omliggende woningen – zowel vóór als na de uitbreiding – onderzocht en met elkaar vergeleken. Tevens is beoordeeld of het gebied aan te merken is als ‘gemengd gebied’ of als ‘rustige woonwijk’.

Op basis van het onderzoek blijkt het volgende. Aan de zuidzijde is sprake van een variatie aan bedrijvigheid en (bedrijfs)woningen. Daarnaast is op circa 200 meter afstand van zowel de noord- en zuidzijde sprake van belangrijke verbindingswegen en is op circa 580 meter de autosnelweg (A2) gelegen. Het omgevingsgeluid rond de planlocatie is dan ook hoog waarmee het plangebied aan te merken is als omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Uit het onderzoek blijkt vervolgens dat (voor de representatieve bedrijfssituatie) er na de uitbreiding sprake is van een beperkte toename (circa 2 dB(A)) maar dat de voorkeurswaarde niet wordt overschreden. Dit betekent dat er sprake is van een zeer beperkte toename, een dergelijke toename (1-2 dB(A)) wordt beschouwd als het kleinste waarneembare verschil dat door de mens kan worden waargenomen. Daarnaast blijkt dat er nagenoeg geen toename is van het maximale geluidsniveau ten gevolge van de uitbreiding.

Verder is er gekeken naar de afwijkingen op de representatieve bedrijfssituatie, dit betreffen met name de avondactiviteiten waaronder ouderavonden. Ook in deze situatie is er sprake van een zeer beperkte toename na de uitbreiding. Hierbij wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde (stap 2 uit de VNG-brochure) maar wel aan de grenswaarde (stap 3 uit de VNG-brochure).

Zodoende geldt dat ook na de uitbreiding voldaan wordt aan het criterium “goed woon- en leefklimaat” betreffende de woningen in de omgeving van het Cals college. De uitbreiding wordt op dit punt dan ook ruimtelijk inpasbaar geacht.

4.2 Bodem

De gronden aan de zijde van de Hoge Dijk hebben deels de bestemming 'Tuin'. Om de uitbreiding van het Cals college ter plaatse mogelijk te maken, dient de tuinbestemming te worden gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk'. Om vast te stellen of er bezwaren zijn tegen de nieuwbouw en de bestemmingswijziging dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Verhoeven Milieutechniek BV heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om een indicatie te verkrijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.³

² Omgevingsdienst regio Utrecht, Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost, Cals college, Z-2014-06382/17643, april 2015

³ Verhoeven Milieutechniek BV, Verkennend bodemonderzoek, uitbreidingslocatie Cals College, Hogedijk 1 IJsselstein, B13.557/Brfrpp-01/CS, 5 februari 2014

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er in de grond en in het grondwater maximaal lichte verontreinigingen aanwezig zijn. Er zijn geen verontreinigingen met bestreïnigingsmiddelen (OCB) aangetoond. Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de uitbreidingslocatie in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de uitbreiding en de bestemmingswijziging.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. De Regeling kent geen categorie voor maatschappelijke voorzieningen of onderwijsinstellingen. De onderhavige ontwikkeling valt dus niet onder een categorie die zonder meer als 'niet in betekende mate' kan worden aangemerkt.

Voor dergelijke gevallen is door het ministerie van I&M in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld. Met deze rekentool kan op een eenvoudige manier worden berekend of een plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Als invoergegevens zijn uitsluitend het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer benodigd. Voor alle overige invoergegevens (waaronder het wegtype, de bestaande verkeersintensiteit en de bomenfactor) wordt in de rekentool uitgegaan van een 'worst-case-scenario'. De grens voor 'niet in betekende mate' ligt op 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ (3% van 40 µg/m³, oftewel 1,2 µg/m³).

De toename van het aantal vervoersbewegingen als gevolg van de uitbreiding van de school is dusdanig beperkt dat de grens van 1,2 µg/m³ niet wordt overschreden en dus aan te merken is als 'niet in betekende mate'. Er wordt hiermee voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

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

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs). Naar verwachting treedt in de loop van 2014 het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking, waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water worden vastgelegd. De (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs sorteert voor op dit nieuwe beleid. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicovolle inrichtingen

Op circa 400 meter afstand is een lpg-tankstation gevestigd aan de Baronieweg. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van 150 meter van dit lpg-station.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Over de N210 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de risicoatlas blijkt dat er geen PR 10^{-6} contour is opgenomen. De Baronieweg is ook geen aandachtspunt in het kader van het groepsrisico.

Buisleidingen

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

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de uitvoering van een watertoets verplicht gesteld. Het doel hierbij is de waarborging van de waterhuishoudkundige doelstellingen bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, in relatie tot de relevante besluiten. De bevindingen uit de watertoets worden verwerkt in een waterparagraaf.

Met het Hoogheemraadschap HDSR is overleg geweest over de watercompensatie als gevolg van de toename van de verharding.

In de huidige situatie wordt het hemelwater geloosd op de Hollandsche IJssel en het vuilwater op de riolering. Met de uitbreiding van het Cals college wijzigt dit niet. De afvoer van hemelwater naar de Hollandsche IJssel neemt wel toe. Om dit te compenseren, wordt langs de Parallelweg, nabij het plangebied, een bestaande watergang verbreed. Deze watergang wordt al verbreed ten behoeve van de compensatie van de kasteeltuinen. De compensatie voor het Cals college wordt hierin meegenomen. Voor de kasteeltuinen wordt 530 m² gecompenseerd en voor het Cals college 325 m².

4.6 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied, buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de afstand, de ligging van het plangebied in het stedelijke gebied en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' worden uitgesloten.

Soortbescherming

Door CroonenBuro5 is een onderzoek naar flora en fauna uitgevoerd.⁴ Uit het onderzoek blijkt dat het voorkomen van zwaardere beschermde vleermuizen niet kan worden uitgesloten in de delen van het gebouw van het Cals college waar de uitbreiding van de school betrekking op heeft. In het gebouw zijn ruimtes en open spouwmuur aanwezig die in potentie geschikt zijn als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Het is noodzakelijk om een nader onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van deze soorten om het effect van aantasting of verstoring te kunnen inschatten.

Daarnaast zijn ter plaatse van de uitbreiding mogelijk broedvogels aanwezig. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

⁴ CroonenBuro5, Quickscan flora en fauna, Cals College Hoge Dijk 1, 0252690, 31 januari 2014

Vervolgonderzoek naar vleermuizen

Door CroonenBuro5 is een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegde onderzoeksrapportage⁵.

4.7 Archeologie

In het bestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost' is voor het plangebied een archeologische dubbelbestemming opgenomen die een verkennend archeologisch onderzoek voorschrijft bij bouwactiviteiten met een oppervlakte van 100 m² en meer. Bureau voor Archeologie heeft een bureau- en booronderzoek uitgevoerd voor de uitbreiding van het Cals college.⁶

Uit de bureaustudie blijkt dat in de ondergrond oever/uiterwaardafzettingen van de Hollandse IJssel en de Over Oudland beddinggordel aanwezig kunnen zijn. Op en in de oever/uiterwaard afzettingen van de Hollandse IJssel kunnen resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd aanwezig zijn. Op afzettingen van de Over Oudland beddinggordel kunnen resten uit het Neolithicum en recenter aanwezig zijn.

Uit topografische kaarten van na de Tweede Wereldoorlog blijkt dat het terrein lager heeft gelegen dan de weg en het oostelijk aangrenzende perceel. Daaruit volgt dat het terrein mogelijk is afgegraven en later weer opgehoogd. Eventuele archeologische resten kunnen zodoende zijn verstoord. Uit het booronderzoek blijkt dat overal een omgewerkt pakket aanwezig is tot minimaal 110 cm diepte. In drie boorprofielen ligt het omgewerkte pakket direct op beddingafzettingen. De top van deze beddingafzettingen ligt tussen 170 en 310 cm diepte. In één boorprofiel ligt tussen de beddingafzettingen en het omgewerkte pakket een pakket kom- en oeverafzettingen. Hierin is geen potentieel archeologisch niveau (vegetatie horizont) aanwezig.

Er zijn geen aanwijzingen voor archeologische waarden in het plangebied. Bureau voor Archeologie adviseert daarom het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Archeologie levert geen belemmeringen voor de beoogde uitbreiding.

4.8 Verkeer en verkeersmaatregelen

Het bureau Movares heeft naar aanleiding van de uitbreiding van de school en toename van fietsverkeer de verkeerssituatie geanalyseerd en mogelijke maatregelen aangedragen om te komen tot een meer verkeersveilige situatie.⁷

Analyse

Het verkeersonderzoek heeft zich gericht op het fietsverkeer aangezien dit veruit de grootste groep weggebruikers is richting het Cals college. De belangrijkste conclusies zijn:

5 Nader onderzoek vleermuizen, Cals College Hoge Dijk 1, CroonenBuro5, 0252690, september 2014

6 Bureau voor Archeologie, Hoge Dijk 1, IJsselstein, gemeente IJsselstein: een bureau- en booronderzoek, rapport 2014.02, 13 maart 2014

7 Movares, Verkeerssituatie Cals College IJsselstein; Analyse van maatregelen voor de schoolomgeving, RM002781, 12 december 2014

- De Panoven is de belangrijkste route voor fietsers richting het Cals college. Het grootste deel komt uit noordelijke richting. Een kleiner, maar nog steeds aanzienlijk deel, komt uit zuidelijke richting;
- Knelpunt verkeersveiligheid Merianweg – Panoven: hier wordt geen voorrang verleend door fietsers aan verkeer van rechts;
- Knelpunt verkeersveiligheid Hoge Dijk – Panoven: de plaats op de weg van de fietsers richting het Cals College is niet goed (binnenbocht richting terrein);
- Conflicten tussen fietsers en autoverkeer in tegengestelde richting: door geparkeerde voertuigen op de Panoven is er onvoldoende ruimte om verkeer in twee richtingen af te wikkelen. Hierdoor ontstaan conflicten tussen beide verkeersstromen;
- Het uitrijden van percelen en Hoge Dijk/Veldoven wordt als lastig ervaren door geparkeerde voertuigen (te dicht op de aansluiting) en de stroom fietsers.

Er zijn diverse oplossingen voorgesteld.

Voorstel maatregelen en advies

Er is gezocht naar een combinatie van maatregelen die snel kunnen worden uitgevoerd en die als resultaat hebben dat de verkeerssituatie op de Panoven overzichtelijker en veiliger wordt en er minder conflicten zijn tussen het fiets- en autoverkeer.

Er wordt een combinatie van de volgende maatregelen voorgesteld:

- Een parkeerverbod in te stellen aan de noordkant van de Panoven tussen de onderdoorgang van de Beneluxweg en de Merianweg, in aanvulling op het al geldende parkeerverbod voor de zuidkant van de weg;
- Eenrichtingsverkeer in te stellen op de Panoven tussen de Merianweg en de Boerhaaveweg;
- Op fout parkeergedrag te handhaven en eventueel gele banden aanbrengen bij de uitritten van de Veldoven en de Hoge Dijk op de Panoven;
- Onderzoek te doen naar de wenselijkheid van het verplaatsen van de paaltjes in de Ellen Keystraat naar de Hoge Dijk, in verband met de verkeersbelasting in de wijk Barronije.

Door deze maatregelen ontstaat er op de Panoven meer ruimte en overzicht op de weg en worden de grootste conflicten tussen fietsstromen en autoverkeer uit elkaar gehaald. Door de paaltjes naar de Hoge Dijk te verplaatsen, wordt de Hoge Dijk vanaf de Panoven eigenlijk alleen een toegang voor het Cals college. Conflicten tussen fietsers en auto's verdwijnen hierdoor. Deze maatregelen zijn snel te realiseren en zijn grotendeels permanent van aard waardoor het een structureel veiligere verkeerssituatie oplevert.

Het college heeft in principe ingestemd met de voorgestelde maatregelen. Om de maatregelen te kunnen uitvoeren, is een verkeersbesluit nodig. Het verkeersbesluit heeft een eigen procedure.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de uitbreiding van het Cals college aan de Hoge Dijk in IJsselstein mogelijk te maken. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Inhoudelijk is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'IJsselstein Zuidoost' en het recentere bestemmingsplan 'IJsselstein Noordoost',

5.2 Opzet van de planregels

In het kader van de SVBP 2012 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

5.2.1 Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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

5.2.2 Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per bestemming zijn de doeleinden en de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

5.2.3 Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

5.3 Beschrijving van de bestemming

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

Maatschappelijk

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een school met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven.

6 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Derde partiële herziening bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost, Cals college' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening van 3 juli tot en met 13 augustus 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Gedurende de inspraaktermijn zijn 7 inspraakreacties ontvangen. De ingediende inspraak- en overlegreacties zijn samengevat en beoordeeld in de als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegde 'Nota inspraak en vooroverleg'. Hierin is aangegeven of er aanleiding is geweest om aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan.

7.2 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan 'Derde partiële herziening bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost, Cals college' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 23 oktober tot en met 3 december 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in het Klantcontactcentrum in het stadhuis en was raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Derde partiële herziening bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost, Cals college', die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast. In de zienswijzennota is een overzicht met aanpassingen opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Derde partiële herziening bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost, Cals college' is op PM gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsbesluit is als bijlage opgenomen.