



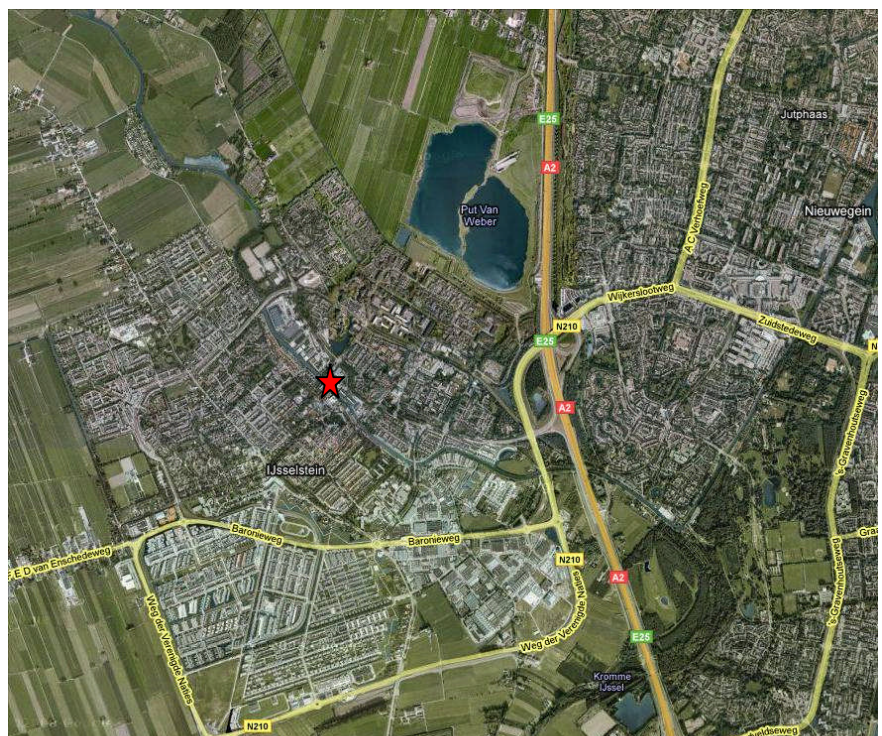
GEMEENTE IJSSELSTEIN

**Bestemmingsplan Oranje Nassaukades -
Eiteren**

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging & begrenzing plangebied.....	4
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen.....	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2.	Ruimtelijke structuur.....	6
2.3.	Functionele structuur.....	8
3.	BELEIDSKADER.....	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Regionaal beleid.....	11
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	13
4.	UITGANGSPUNTEN & RANDVOORWAARDEN	17
4.1.	Ruimtelijke visie.....	17
4.2.	Stedenbouwkundig Masterplan.....	17
4.3.	Nota Bouwhoogten.....	19
5.	PLANBESCHRIJVING	21
5.1.	Plangebied Eiteren	21
5.2.	Parkeren.....	22
6.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	23
6.1.	Milieu	23
6.2.	Natuurwaarden	32
6.3.	Archeologie	34
6.4.	Waterhuishouding	35
6.5.	Kabels & leidingen.....	40
6.6.	Straalverbinding	41
7.	JURIDISCHE ASPECTEN	43
7.1.	Algemeen	43
7.2.	Opbouw	44
7.3.	Bestemmingen	45
7.4.	Handhaving	48
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
9.	OVERLEG & INSPRAAK.....	53

9.1. Vooroverleg	53
9.2. Inspraak	53
9.3. Zienswijzen	53



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

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

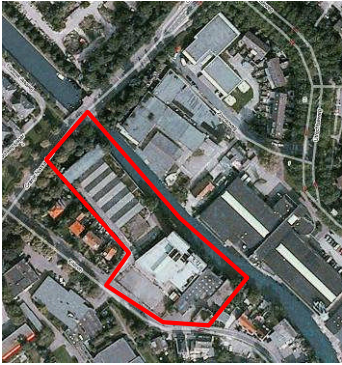
De Oranje Nassaukades nabij het centrum van IJsselstein vormden lange tijd de industriezone naast het van oorsprong kleine stadje. Door stadsuitbreidingen is de Oranje Nassaukade in het centrum van IJsselstein komen te liggen. Zoals in de meeste steden vertrekt ook hier de bedrijvigheid vanuit het centrum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

Het plan voor de Oranje Nassaukades bestaat uit drie deelgebieden, Zomerweg, Eiteren en Gemeentewerf (noord-west). Onderhavig bestemmingsplan beslaat alleen het deelgebied Oranje Nassaukades - Eiteren. De kades vormen een aantrekkelijke woonlocatie: aan het water op zeer korte afstand van de binnenstad. De drie ontwikkelende partijen (Gemeente IJsselstein, AM/Florie/Van Wijk en HBC/RIZ) hebben voor alle deelgebieden een gezamenlijk stedenbouwkundig Masterplan op laten stellen.

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

Vervolgens is op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over de bouw van ca. 200 woningen op de Oranje Nassaukades. In het deelgebied Oranje Nassaukades – Eiteren worden 34 grondgebonden woningen gebouwd. De gemeenteraad heeft op 3 juli 2008 met het Masterplan ingestemd.

De vaststelling van het definitieve Masterplan vormt de basis voor een verdere uitwerking en ontwikkeling van het gebied. Het gebied 'Oranje-Nassaukades - Eiteren' is slechts een deelgebied van het Masterplan. Voor het deelgebied Zomerweg zal min of meer gelijktijdig eveneens een bestemmingsplan opgesteld worden. Voor het deelgebied gemeentewerf zal te zijner tijd een bestemmingsplan opgesteld worden. Omdat het plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling planologisch/juridisch mogelijk gemaakt door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).



Globale begrenzing plangebied

1.2. Ligging & begrenzing plangebied

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

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

- Noordzijde: de Oranje Nassaulaan;
- Oostzijde: de Hollandse IJssel;
- Zuidzijde: het perceel van de woning Eiteren 28;
- Westzijde: de achterzijde van de percelen van de woningen 42 t/m 50 aan de oostzijde van Eiteren.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'IJsseloevers', vastgesteld door de gemeenteraad van IJsselstein op 27 november 1969 (nr. 1969/150) en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 13 november 1970 (afdeling 5, nr. 1332 RO/3423);

Binnen de geldende bestemmingen in dit bestemmingsplan is het slechts mogelijk om bedrijfsbebouwing op te richten. Het oprichten van woonbebouwing is niet toegestaan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro opgesteld. Op deze manier wordt tevens voldaan aan de nieuwe digitale verplichtingen uit de Wro die per 1 januari 2010 zijn ingegaan.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

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

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ontstaansgeschiedenis¹

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

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

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

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

2.2. Ruimtelijke structuur

Landschappelijke structuur

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

Groenstructuur

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

De Hollandse IJssel vormt zodoende een opvallende doorgaande groenstructuur die in het plangebied versterkt en aangevuld kan worden. Langs de gemeentewerf zijn onder andere aan de kade essen aangeplant, een boom die je veel ziet in IJsselstein. Daarnaast is vooral de zware beplanting langs hoofdwegen opvallend in het gebied. De Utrechtseweg - Zomerdijk heeft een mooie volgroeide laanbeplanting van platanen. De Oranje Nassaulaan heeft aan beide zijden een heesterbeplanting met volgroeide bomen. Het heeft een natuurlijkere uitstraling. Waar deze overgaat in de Touwlaan wordt het weer een echte volgroeide laan van kastanjes.

Bebouwingsstructuur

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

Aan de zuidzijde van de Hollandse IJssel (in het deelgebied Eiteren) bevinden zich vooral schuren en karakteristieke silo's waarin de bedrijvigheid inmiddels is beëindigd.

IJsselstein heeft een vijftal hoge bouwwerken die steeds aan de horizon opduiken: twee kerktorens in de binnenstad, de hoge schoorsteen van Schilte, de zendmast en korenmolen 'De Windotter'. Deze coördinatiepunten gaan echter veel schuil achter de hoge bomen van het centrum van IJsselstein. Opvallend is wel dat vooral de Zomerdijk georiënteerd is op de oude kerktoren en de schoorsteen.



Luchtfoto plangebied Eiteren (ten zuiden van de Oranje Nassaulaan en de Hollandse IJssel).

In het plangebied staan geen monumenten. Er zijn wel nog oude gevels, gebouwen en elementen te vinden die sterk de herinnering oproepen naar vroeger tijden, zoals vervallen opslagschuren en bakstenen fabrieksgebouwen, hoge silo's en verroeste opslagtanks. De relatie van deze bedrijvigheid met de IJssel is echter gereduceerd tot het direct grenzen aan het water met de achterkant van de bebouwing. Vervoer gaat tegenwoordig allemaal over de weg.

Verkeer & parkeren

De Utrechtseweg, die overgaat in de Zomerdijk, is een doorgaande route over de oude IJsseldijk. Vanaf deze weg lopen verschillende verbindingen naar het centrum. De eerste aanlooproute gaat vanaf

Parkeerplaats "Hazenveld" (75 plaatsen), die alleen vanaf de Utrechtseweg bereikbaar is, via de IJsselstraat het centrum in. De IJsselbrug is afgesloten voor auto's. Een tweede verbinding loopt direct langs het plangebied, over de Oranje Nassaulaan en de Touwlaan, die samen met de Utrechtseweg onderdeel uitmaken van de parkeerring. Een belangrijke toekomstige parkeervoorziening nabij het plangebied is een parkeergarage bij IJsselwaerde (208 plaatsen). Verder wordt aan dezelfde zijde van de stad langs de Kasteellaan geparkeerd en achter de NH Nicolaaskerk.

2.3. Functionele structuur

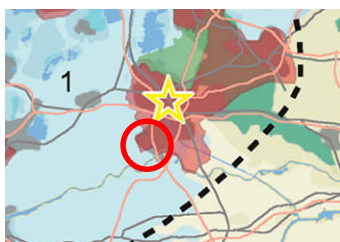
De Oranje Nassaukades worden gekenmerkt door gemengde bebouwing van bedrijven en woningen. In het plangebied bevinden zich vooral schuren en karakteristieke silo's waarin bedrijvigheid inmiddels is beëindigd. Het plangebied wordt vrijgemaakt voor woningbouw. De Hollandse IJssel heeft hier het karakter van een smalle rivier tussen de bebouwing.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

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



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

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

De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen. Gemeenten (in samenwerking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming en uitvoering. Het rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken in het algemeen.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het rijk, de provincie en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen.

Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege een provinciaal, respectievelijk nationaal belang. Rijk en provincies beschikken in de nieuwe Wro over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren. Daarnaast kunnen het rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro, inclusief de Nota van Beantwoording (onderdeel van de Ontwerp-Beleidslijn nieuwe Wro) vastgesteld. Deze was noodzakelijk ten behoeve van het omzetten van het Streekplan naar een provinciale structuurvisie. In de Beleidslijn is sprake van een indeling in drie categorieën; daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het Streekplan wordt beleidsneutraal omgezet (beleidsdoelen worden niet gewijzigd);
- wettelijke eisen zijn geen 'provinciaal belang' (geen herhaling van wet- en regelgeving);
- eisen van goede ruimtelijke ordening zijn geen 'provinciaal belang' (verantwoordelijkheid van gemeenten).



Het Streekplan Utrecht 2005 - 2015, met als credo "Kwaliteit, uitvoering en samenwerking" is op 13 december 2004 vastgesteld. Het streekplan richt zich primair op de periode 2005 - 2015 met een doorkijk naar de periode 2015 - 2030. Het primaire doel is een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. In het streekplan wordt dit uitgewerkt aan de hand van de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit: ruimtelijke diversiteit, economische en maatschappelijke functionaliteit, culturele diversiteit, sociale rechtvaardigheid, duurzaamheid, aantrekkelijkheid en menselijke maat. Het streekplan zoekt naar een evenwicht tussen (leef)kwaliteit en druk op de ruimte. Er wordt dan ook nadrukkelijk gekozen voor beheerste groei. Dit betekent dat niet de kwantitatieve vraag maar de ruimtelijke mogelijkheden bepalend zijn voor nieuwe ontwikkelingen. De kernkwaliteiten van de provincie worden zoveel mogelijk behouden. De ruimtelijke mogelijkheden en de randvoorwaarden vanuit water, natuur en milieu stellen grenzen aan de verstedelijking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de lagenbenadering gehanteerd (fysieke ondergrond, het infrastructurele netwerk en de gebruikslaag).

De hoofdbeleidslijnen van het ruimtelijk beleid in het streekplan zijn:

- Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke afwegingen vormt water een vertrekpunt;

- De beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland;
- Voor het landelijke gebied wordt een ruimtelijk ontwikkelingsbeleid gevoerd, gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt van het streekplanbeleid. Het gaat hierbij om efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte. Hieronder wordt bijvoorbeeld ook het dubbel- en ondergronds ruimtegebruik begrepen. Rode contouren zijn hierbij een belangrijk en doelmatig sturingsinstrument. Door het toepassen van rode contouren worden belangrijke waarden in het buitengebied beschermd en wordt het landelijk gebied open gehouden. Tevens wordt hierdoor zorgvuldig ruimtegebruik in het bestaande stedelijk gebied gestimuleerd. Bij nieuwbouw van woningen en bij bedrijventerreinen wordt prioriteit gegeven aan herstructurering en revitalisering. Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld. Pas daarna kan worden gekozen voor uitbreiding. Onderhavige locatie is binnen de rode contour gelegen.

Binnen de rode contour wordt niet gestuurd op aantallen. Als de ontwikkelingen binnen de contour passen in het kwalitatieve en kwantitatieve ruimtelijk beleid uit het streekplan (behoud van kwaliteiten en waardevolle structuren, voldoende ruimte voor groen en water in de stad), dan worden ze als passend in het proces van vernieuwing en functieaanpassing van de kernen beschouwd.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal structuurplan

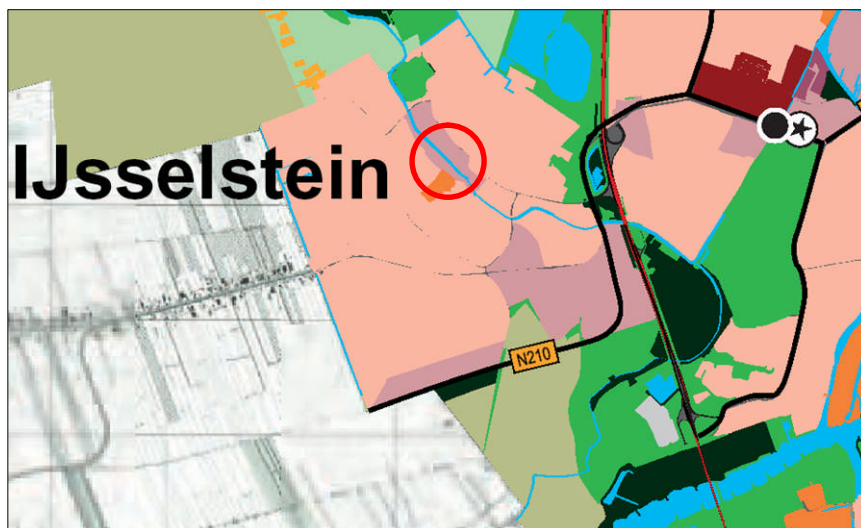
Het algemeen bestuur van het Bestuur Regio Utrecht heeft op 21 december 2005 het Regionaal Structuurplan 2005-2015 (RSP) vastgesteld. In dit plan staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende tien jaar moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid. Het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

Een aantal ontwikkelingen vragen om een integrale aanpak op regionale schaal, zoals de versterking van natuur- en recreatiegebieden, de grote vraag naar woningen, de ontwikkeling van de netwerkeconomie, de ontwikkelingen op de kantorenmarkt, de onzekere positie van de landbouw en de herwaardering van het cultureel erfgoed.

De ambities en opgaven worden in het structuurplan gekoppeld aan de ruimtelijke structuur van de regio. Dit leidt tot de hoofdlijnen voor het ruimtelijke beleid: de ordeningsprincipes. 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.

Naast de reeds bekende locaties, zoals het stationsgebied Utrecht, is de binnenstedelijk opgave voor de komende planperiode vooral terug te vinden in grootschalige transformatielocaties, maar ook kleinschalige transformatie-, herstructurering- en/of inbreidingslocaties, zoals de locaties in het centrum van IJsselstein.



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

Op 24 april 2007 ondertekenden de burgemeesters van de negen gemeenten in de Utrechtse regio en de voorzitter van Bestuur Regio Utrecht het uitvoeringscontract Regionaal Structuurplan 2005 - 2015.

In het uitvoeringscontract is vastgelegd hoe programma's, projecten en middelen worden verdeeld en welke bijdrage de verschillende partners leveren om de doelen uit het RSP te realiseren. In het uitvoeringscontract zijn onder andere de volgende afspraken vastgelegd:

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

Conclusie

Zorgvuldig ruimtegebruik is binnen het beleid van de hogere overheden het uitgangspunt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het verbeteren van de leefkwaliteit staat hierbij centraal. De ontwikkeling van onderhavig plangebied past binnen dit beleid.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

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

Woonvisie

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

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

- Omvang van het programma: De gemeente IJsselstein streeft tot 2020 naar een toevoeging van 800 woningen. Dit aantal is bovenal een richtinggevend kader voor de ontwikkeling van de gemeente;
- Sociale sector: 30% van de nieuwbouw realiseren in de sociale koop- en huursector. Koop tot €181.512 en huur tot €622). Daar bovenop komt nog vervangende nieuwbouw voor sloop en verkoop. Deze woningen als levensloopbestendige woningen realiseren ten behoeve van senioren en starters.

Daarnaast is in de bestaande woningvoorraad van sociale huurwoningen modernisering gewenst, ten behoeve van moderne woonkwaliteiten en passende energieprestaties. Daarbij wil zij zich ook inzetten voor experimenten om tijdelijke huisvesting voor starters te realiseren;

- Kansen voor wooncarrière: Beperkte toevoeging van luxere, met name grondgebonden, koopwoningen is gewenst, zodat doorstroming binnen de bestaande voorraad van vooral rijenwoningen op gang kan komen (€250.000 tot €350.000 en vanaf €350.000). De mogelijkheden zijn beperkt, vanwege de nadruk op inbreidingslocaties die zich doorgaans stedenbouwkundig minder goed lenen voor dit woningmarktsegment;
- Kansen voor de groeiende groep senioren: Toevoegen van tenminste 1.050 nultredenwoningen door aanpassing van de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw: 250 woningen in de koopsector, 800 woningen in de huursector. Streefaantal van aanpassingen in de huurvoorraad is 500 woningen;

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

Groenstructuurplan

Voor IJsselstein is een groenstructuurplan opgesteld op basis waarvan de groene lijnen en plekken in de stad beschermd en versterkt kunnen worden. Rond het plangebied lopen enkele doorgaande groene lanen die zeer beeldbepalend zijn. Hiermee is rekening gehouden in de planvorming.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

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

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

Deze doelstellingen staat in het teken van het verbeteren van de leefbaarheid en het verminderen van de milieuoverlast van het verkeer. Beleid is daarbij om bij het interne verkeer vooral de prioriteit te leggen bij de doelgroepen fiets en voetganger. Leefbaarheid zal hierbij in een aantal gevallen gaan boven de (auto-)bereikbaarheid.

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

Duurzaam bouwen

Bij nieuwbouwprojecten in de binnenstad zullen aspecten van Duurzaam Bouwen betrokken worden. Energiebesparing en waterbesparing vormen bij Duurzaam Bouwen een belangrijk item, waar in de uitwerkingsfase de nodige aandacht aan zal worden besteed.

Conclusie

Het verbeteren van de ruimtelijke en kwaliteit van woon- en bedrijfsgebieden neemt een belangrijke rol in binnen het gemeentelijk beleid. De herstructurering van bedrijfsterreinen binnen het plangebied past dan ook binnen het gemeentelijk beleidskader.

4. UITGANGSPUNTEN & RANDVOORWAARDEN

4.1. Ruimtelijke visie

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

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

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



4.2. Stedenbouwkundig Masterplan

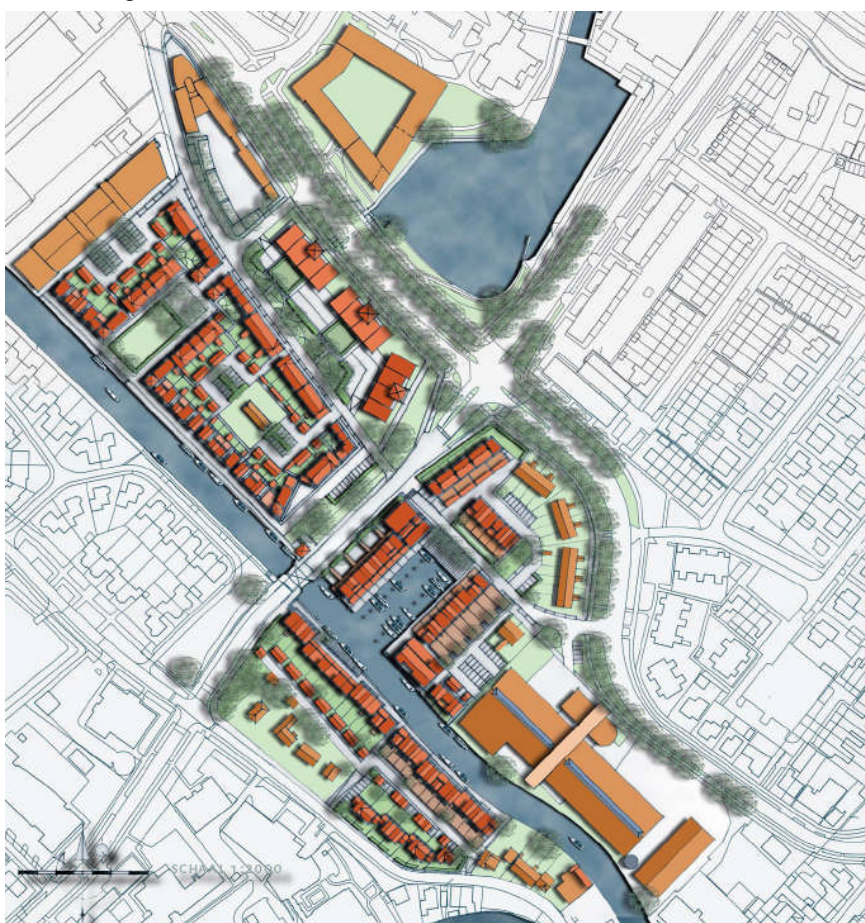
De basisstructuur van het definitieve masterplan van 9 mei 2008 wordt gevormd door de kwaliteit en identiteit van de plek. Er zijn verschillende historische lijnen opgepakt en hersteld en de levendigheid op de kade zal weer dagelijkse werkelijkheid worden.

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

De woningen aan de kade in het deelgebied Eiteren zijn grotendeels gericht op het water waardoor de Hollandse IJssel onderdeel uitmaakt

van de buitenruimte. De mogelijkheid die is gecreëerd om delen van de kade te gebruiken zal voor levendigheid gaan zorgen. Tevens wordt bij Eiteren een ontbrekende schakel van het jaagpad weer begaanbaar waarmee deze historische route recreatief gebruikt kan gaan worden.

Wisselende bouwvolumes typeren het plan als verwijzing naar de sfeer van vroeger tijden, de silo's en (houtverwerkings-) bedrijven die deze zone aan de Hollandse IJssel domineerden, maar ook de diversiteit aan architectuur in en rond het centrum. De silo zal daarbij niet gehandhaafd blijven. De indringende veevoedergeur in het pand zal nimmer verdwijnen, terwijl de bouwkundige aanpassing hoge kosten met zich mee brengt.



Definitief Stedenbouwkundig Masterplan, d.d. 9 mei 2008

Parkeren wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in achtergebieden en onder carports op eigen terrein zodat de buitenruimte aan de voorzijde niet wordt gedomineerd door auto's, maar een prettig verblijfsklimaat biedt.

Ambitie architectuur

De architectuur in de binnenstad van IJsselstein wisselt per pand. Juist die afwisseling maakt het beeld van de binnenstad rijk. Ook hier staan kleine panden naast meer indrukwekkende monumentale panden.

Deze schijnbaar toevallige afwisseling kan in de herontwikkeling van de Oranje Nassaukades worden ingebracht. Geen eenvormige architectuur met veel herhaling maar architectuur die per pand / ensemble verschilt. Meer traditioneel naast modern, hoog naast laag, monumentaal naast argeloos, helder wit gestuukt naast kleurrijk en mooi gedetailleerde baksteen of hout.

Ambitie buitenruimte

Evenals de architectuur zal ook de buitenruimte worden vormgegeven als in het centrum, een sober straatbeeld maar wel met hoogwaardig materiaalgebruik. Elk plandeel heeft zijn eigen karakteristieke ontmoetingsplek: de groene hof in het noordelijke deel (gemeentewerf), het haventje in het oostelijke deel (Zomerweg) en de kade die is verbonden met de route naar de binnenstad in onderhavig plangebied (Eiteren). Op deze plekken zal een verbijzondering worden doorgevoerd in het straatbeeld. De kade wordt als een eenheid ontworpen waarmee de doorgaande 'flaneer'-route kenbaar wordt gemaakt. De eenheid in verharding en de keuze voor eenvoudige profielen zorgen voor een rustig tegenwicht voor de wisselende architectuur en voor samenhang in de buurt. Het materiaalgebruik in de buitenruimte zal aansluiten bij de vormen, kleuren en materialen van de bebouwing.

4.3. Nota Bouwhoogten

Hoogbouw is in de nota Bouwhoogten IJsselstein gedefinieerd als vijf lagen of hoger (15m). De nota geeft vooral "zones" aan langs lijnen van de hoofdwegen en knopen die gemarkeerd kunnen worden. Nabij Utrecht mag het hoger. De hoogte van nieuwe hoogbouw mag 7 à 8 bouwlagen en incidenteel is hoger accent mogelijk van 11 à 12 lagen.

Rond de Oranje Nassaukades is de Utrechtseweg aangegeven als lijn van hogere bebouwing. Rond de IJssel moet aangesloten worden bij de schaal van de rivier en mag dus niet te hoog gebouwd worden, zo ook aan de zijde van de binnenstad waardoor de markeringspunten van het oude centrum, zoals de kerktoren, er weer uitspringen. De accenten rond de IJssel zullen vooral door nieuwe accentbebouwing en de schoorsteen van Schilte worden gevormd.

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

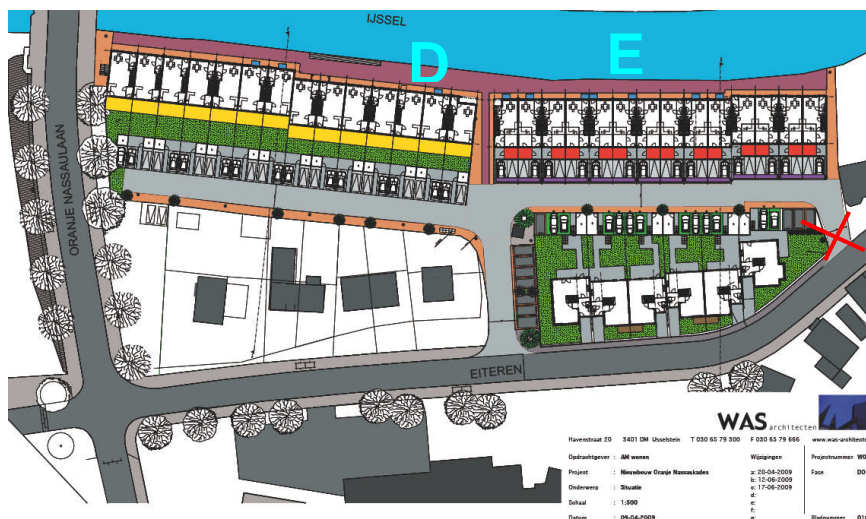
5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Plangebied Eiteren

Het deelgebied Eiteren bestaat uit de blokken D en E en in dit gebied is de bouw van 34 woningen mogelijk.



Overzicht plangebied Eiteren



Blok D bestaat uit 14 IJsselwoningen met tuin en carport met 3 à 4 bouwlagen afwisselend met kap, plat dak of (teruggelegen) opbouw. In totaal kunnen hier 14 eengezinswoningen gebouwd worden.

Blok E bestaat uit 14 IJsselwoningen met terras en carport. De woningen bestaan uit à 3 à 4 bouwlagen afwisselend met kap, plat dak of (teruggelegen) opbouw. Daarnaast worden hier aan de zijde van Eiteren 4 twee-onder-één-kap woningen gebouwd met tuin en berging. De woningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap, afwisselend met langs- of dwarskap. Tenslotte worden hier aan weerszijden van de tweekappers 2 vrijstaande (via de garages geschakelde) woningen met tuin gebouwd bestaande uit 2 bouwlagen met kap. In totaal kunnen hier 20 eengezinswoningen gebouwd worden.

De uitrit ter hoogte van Eiteren 28 (ter plaatse van het rode kruis op bovenstaande afbeelding) wordt afgesloten voor autoverkeer. Alleen bij calamiteiten mag van deze uitrit gebruik gemaakt worden.

In het plangebied zal groen verdwijnen. Met uitzondering van een boom langs de Oranje Nassaulaan, betreft dit geen groen dat in het kader van de groenstructuur als waardevol bestempeld moet worden.

5.2. Parkeren

In deze paragraaf wordt de parkeerbalans weergegeven voor de verschillende blokken.

Blok	Norm totaal	Norm openbaar	Openbaar aanwezig	Privé aanwezig	Saldo
D	14 x 1,7 = 23,8 (24 pp)	14 x 0,3 = 4,2 (5 pp)	geen pp	21,8 (26 x 0,8 + 1 x 1,0)	21,8 pp (-2,0)
E	20 x 1,7 = 34,0 (34 pp)	20 x 0,3 = 6,0 (6 pp)	11 pp	34,4 (28 x 0,8 + 12 x 1,0)	45,4 pp (+11,4)
totaal	57,8 (58 pp)	10,2 (11 pp)	11 pp	56,2 (56 pp)	67,2 (+9,4)

Plangebied

Volgens de parkeernormen van IJsselstein (vastgesteld door de gemeenteraad in 2002) hebben alle 34 woningen in het plangebied een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Voor het gebied Eiteren wordt echter uitgegaan van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Er is dus sprake van een overmaat van $34 \times 0,2 = 6,8$ parkeerplaatsen ten opzichte van de gemeentelijke parkeernorm.

Volgens de norm van 1,7 maakt dat een totale behoefte van 23,8 parkeerplaatsen (afgerond 24 pp) in blok D en 34,0 parkeerplaatsen (afgerond 34 pp) in blok E. Dat zorgt voor een totale behoefte van 58 parkeerplaatsen. Voor het hele plangebied moeten minimaal 10,2 parkeerplaatsen (afgerond 11 pp) in het openbaar gebied gerealiseerd worden.

Blok D heeft geen parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Op eigen terrein worden 27 parkeerplaatsen aangelegd. Een parkeerplaats onder een carport telt echter voor 0,8. Dit betekent dat in totaal sprake is van 21,8 parkeerplaatsen op privéterrein. Er is dus een tekort van 2,0 parkeerplaatsen. Echter, bij blok E is er een overschot aan openbare parkeerplaatsen zodat aan de totale behoefte aan openbare parkeerplaatsen wat betreft het plangebied wordt voldaan.

Blok E heeft in het plan totaal 11 parkeerplaatsen in het openbaar gebied, zodat daarmee aan de norm van 6,0 voldaan wordt. Op eigen terrein worden 40 parkeerplaatsen aangelegd. Omdat het carports betreft tellen deze slechts voor 0,8 parkeerplaats. Behalve bij de 4 twee-onder-één-kap- en de 2 vrijstaande woningen aan het Eiteren. Dit betekent dat in totaal sprake is van 34,4 parkeerplaatsen op privéterrein. In totaal wordt dus voorzien in 45,4 parkeerplaatsen. Er is dus een overmaat van 11,4 parkeerplaatsen.

Volgens bovenstaande parkeerbalans wordt ruimschoots voldaan aan de geldende parkeernorm in IJsselstein. Indien tijdelijk toch meer parkeerruimte nodig is kan uitgeweken worden naar de parkeergarage bij Isselwaerde in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied.

6. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

6.1. Milieu

Bodem

Binnen het bestemmingsplangebied zijn verscheidene bedrijven gevestigd (geweest) die een bodemverontreiniging veroorzaakt kunnen hebben. Uit voorgaand onderzoek zijn in de grond dermate sterke verontreinigingen met PAK, zware metalen en minerale olie aangetroffen dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een bodemsanering uitgevoerd te worden om de bodem geschikt te maken voor de beoogde bestemming. Het bestemmingsplangebied is zover bekend niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied gelegen.

In onderstaande tabel is de huidige status van de verontreinigings situatie van de bodem en de vereiste vervolgacties voor de locatie Eiteren 30-40 weergegeven.

Adres	Status	Vervolg
Eiteren		
Eiteren 30 – 32 (UT035300082)		Uitvoeren bodemsanering door derden
Eiteren 38 (UT035300064)		Uitvoeren bodemsanering door derden
Eiteren 40 (UT035300035)	Ernstig niet spoedeisend	Uitvoeren bodemsanering en asbest in bodem onderzoek door derden

De start van de sanering is de start van de sloop van de panden. In december 2009 is een begin gemaakt met de sloop van de panden. Voorafgaand aan de saneringswerkzaamheden wordt onderzoek naar asbest in de bodem verricht om te bekijken of de saneringswerkzaamheden moeten worden uitgebreid met een asbestsanering. Indien uit onderzoek blijkt dat asbestsanering noodzakelijk is, wordt een plan van aanpak van de asbestsanering opgesteld. Dit plan dient voor de start van de saneringswerkzaamheden te worden goedgekeurd door het bevoegde gezag.

Het doel van de sanering is de locatie zodanig te saneren dat de locatie geschikt is voor de beoogde bestemming (wonen met tuin; openbare weg). Daarbij worden de volgende leeflaagdiktes gehanteerd: tuinen 1 meter, verhardingen 0,5 m, gebouwen op beton op 0,2 m zand. De sanering wordt conform het door Hoste Milieutechniek bv, en door de provincie Utrecht goedgekeurde, saneringsplan uitgevoerd met in achtneming van de in de beschikking opgenomen bepalingen. De beschikking op de sanering is door de provincie Utrecht op 5 januari 2010 afgegeven.

Documenten:

- Saneringsplan (versie 4), sanering olie –en PAK verontreinigingen op de locatie Eiteren 30-40 te IJsselstein, projectcode 07249ATY, Hoste Milieutechniek bv, 27 oktober 2009;
- Beschikking ernst en spoedeisendheid saneringsplan Eiteren 30-32, 38 en 40 te IJsselstein, code UT0353/00082, UT0353/00064 en UT0353/00035, Provincie Utrecht, 5 januari 2010.

Het saneringsplan en de beschikking zijn als externe bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Geluid

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, te voldoen aan de normen van de Wet geluidhinder.

Om te bepalen hoe de woningbouw met inachtneming van de Wet geluidhinder gerealiseerd kan worden, is door Lichtveld Buis & Partners een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (nr. R070670abA0.ka, d.d. 24 november 2008) verricht naar de geluidbelasting op de gevels voor alle deelgebieden binnen het project Oranje Nassaukades.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Zomerdijk / Utrechtseweg, de Oranje Nassaulaan en de Eiteren respectievelijk ten hoogste 62, 62 en 56 dB bedraagt. Hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden. In principe dienen maatregelen (geluidsreducerend wegdek of geluidsscherm) getroffen te worden om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Deze zijn in de onderhavige situatie echter ongewenst of onvoldoende effectief.

Voor de woningen dienen voor de bouwlagen als vermeld in de tabellen 5.1 t/m 5.3 hogere waarden voor de geluidbelasting op de gevels aangevraagd te worden.

Op grond van het Bouwbesluit zijn er eisen aan de geluidwering van de gevels. Bij de berekeningen van de karakteristieke geluidwering dient te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting vanwege de Zomerdijk, de Utrechtseweg, de Oranje Nassaulaan en de Eiteren zonder toepassing van de aftrek ex art- 110g Wet geluidhinder (ten hoogste 68 dB). Gezien de hoogte van de geluidsbelasting wordt geadviseerd de eerstelijnsbebouwing te ventileren op basis van mechanische toe- en afvoer. De toe te passen geluidswerende gevelvoorzieningen zijn in samenwerking tussen architect en akoestisch adviseur nader uit te werken.

Opgemerkt wordt dat de bouwaanvraag alleen mag worden goedgekeurd, indien aangetoond wordt dat aan de van toepassing zijnde eisen voldaan zal worden.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden op 1 augustus 2009, nadat de EU derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Onderzoek

Lichtveld Buis & Partners heeft een onderzoek (nr. R070670adA0.djs, d.d. 7 januari 2010) uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Met behulp van het CAR II versie 8.1 zijn de te verwachten concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) op een te definiëren afstand tot de as van een weg op het trottoir berekend.

De basis hierbij wordt gevormd door de achtergrondconcentraties. Het rekenmodel kent geen mogelijkheden om kwantitatief inzicht te verkrijgen in de luchtkwaliteit op bepaalde hoogten of achter gebouwen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat voor de toetsjaren 2010 en 2015 het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

De planbijdrage is in alle gevallen kleiner dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (NIBM). Geen van de geldende grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} (beide $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) worden overschreden.

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke besluitvorming inzake het plan niet hoeft te worden belemmerd door de Wet milieubeheer en de regelgeving inzake luchtkwaliteit. De gemeente IJsselstein kan positief besluiten in de betreffende ruimtelijke procedures.

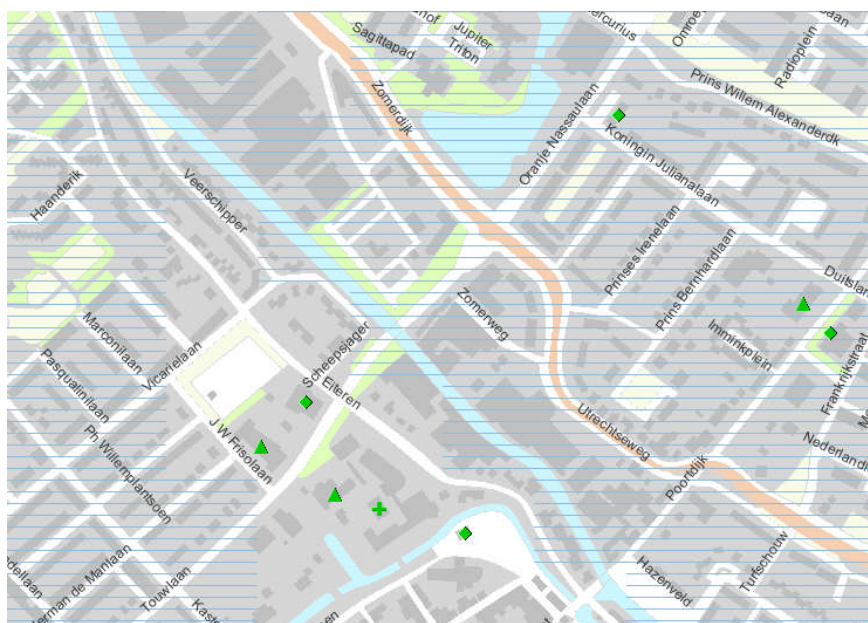
Het onderzoek is als externe bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Externe veiligheid

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

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

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



Uitsnede risicokaart

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

Milieuzonering

In de publicatie “bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (april 2007) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Peutz bv heeft onderzoek verricht naar de milieuaspecten van de aanwezige (blijvende) bedrijven nabij de planlocatie "Oranje Nassaukades" te IJsselstein (nr. F 18499-1B, d.d. juli 2010) In het onderzoek zijn, als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van het plan, de milieuaspecten vanwege deze bedrijven nader beschouwd. Vastgesteld is in hoeverre deze een belemmering vormen voor de geprojecteerde woningbouw. Hierbij gelden de huidige (en eventuele voorzienbaar toekomstige) activiteiten van de bedrijven als uitgangspunt.

Het onderhavige onderzoek is gebaseerd op de planschetsen zoals opgenomen in het "Masterplan Oranje Nassaukades" d.d. 10 april 2007. In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende bedrijven relevant:

- Zomerweg 3 (aan de overzijde van de Hollandse IJssel ter hoogte van het plangebied), onderhoudsbedrijf B. Harmsen, aannemersbedrijf (SBI-2008: 41, 42, 43, categorie 2 of 3.1). Richtafstand maximaal 50 m in verband met geluid);
- Utrechtseweg 32 (aan de overzijde van de Hollandse IJssel ter hoogte van het plangebied), Schilte bv, meubelfabrikant (SBI-2008: 310, categorie 3.2). Richtafstand maximaal 100 m in verband met geluid en 50 m in verband met geur);
- Gemeentewerf: het noordelijk deel van het gebied Oranje Nassaukades is nog in gebruik als gemeentewerf (SBI-2008: 381.B). Een gemeentewerf heeft een milieucategorie van 3.1 (richtafstand 50 m in verband met geluid). Tegen de tijd dat de woningen in het plangebied in gebruik genomen worden zullen de activiteiten beëindigd zijn.

Met betrekking tot de relevante milieuaspecten van deze bedrijven kan het volgende geconcludeerd worden:

Onderhoudsbedrijf B. Harmsen

De werkzaamheden van dit bedrijf vallen onder de bepalingen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit, categorie B). Gezien de aard van het bedrijf kan feitelijk alleen het milieuaspect geluid mogelijk relevant worden geacht.

In de huidige situatie is de dichtstbij gelegen woning (Zomerweg 5) gelegen op circa 17 m afstand ten zuidwesten van Harmsen. Genoemde woning wordt geamoveerd ten behoeve van planrealisatie. Vanuit het Activiteitenbesluit gelden voor Harmsen geluidgrenswaarden ter hoogte van deze woning.

Woningen zijn geprojecteerd op een afstand van circa 31 m ten zuidwesten van Harmsen. In de toekomstige situatie zijn woningen derhalve gelegen op grotere afstand van Harmsen, zodat de toepasselijke geluidgrenswaarden voor Harmsen in de toekomst zullen gelden op grotere afstand. Per saldo is derhalve sprake van een toename van de voor Harmsen toegestane geluidemissie in deze richting.

Aan de noordwestzijde van Harmsen zijn woningen geprojecteerd op een afstand van circa 22 m. In de huidige situatie zijn aan deze zijde geen woningen aanwezig. Alleen indien sprake zou zijn van een sterk gerichte geluidemissie in deze richting zou de nieuwbouw een beperking van de toegestane geluidemissie tot gevolg kunnen hebben. Gezien de aard van de activiteiten van Harmsen is een dergelijke sterk gerichte geluidemissie echter niet te verwachten.

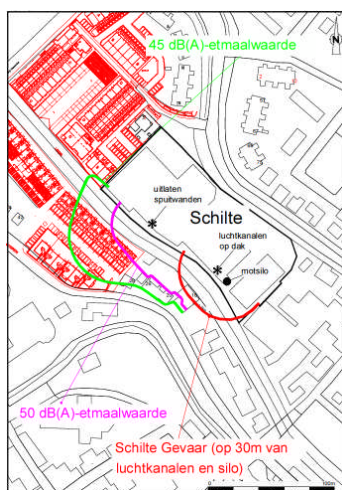
Maatgevend voor de geluidemissie naar de omgeving is naar verwachting het laden en lossen op het buitenterrein, hetgeen op een niet afgeschermd locatie plaatsvindt en geen gerichte geluidemissie kent.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat realisatie van de geprojecteerde woningen geen beperking van de toegestane geluidemissie (en derhalve evenmin een beperking van de uit te voeren werkzaamheden) van Onderhoudsbedrijf B. Harmsen tot gevolg heeft.

Schilte

De woningen van het deelgebied Eiteren zijn conform de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" geprojecteerd binnen de geldende belemmeringsafstanden van Schilte. Met betrekking tot de (volgens de VNG-publicatie) relevante milieuaspecten van Schilte kan het volgende geconcludeerd worden:

- Ter hoogte van bestaande en geprojecteerde woningen wordt door Schilte niet voldaan aan de in diens vergunning opgenomen geluidgrenswaarden. De belemmeringscontour voor het aspect geluid (zie nevenstaande figuur) doorsnijdt derhalve het plangebied;
- Geurhinder ter hoogte van bestaande en geprojecteerde woningen is niet uitgesloten. Nader onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de geurconcentratie ter hoogte van de geprojecteerde woningen;
- De afstand tussen mogelijke stof emitterende installaties en geprojecteerde woningen is groter dan de belemmeringsafstand voor het aspect stof. Van zichtbare stofemissie of -depositie als ook klachten is geen sprake. Het aspect stof zal derhalve geen belemmering vormen. De belemmeringscontour voor het aspect stof vervalt derhalve;
- De afstand tussen installaties waarbij sprake zou kunnen zijn van een stofexplosie en geprojecteerde woningen is groter dan de belemmeringsafstand voor het aspect gevaar. De belemmeringscontour voor het aspect gevaar wordt derhalve gereduceerd tot buiten het plangebied (zie nevenstaande figuur).



Nader akoestisch onderzoek Schilte

Voor de akoestisch relevante activiteiten van Schilte is door Peutz bv (nr. F 18499-3, d.d. 28 november 2007) extra onderzoek uitgevoerd. Nabij Schilte (overzijde IJssel ter hoogte van Welkoop) is een referentieniveau (L_{95}) vastgesteld van 44,9 dB(A). Aangezien het referentieniveau van het omgevingsgeluid aldus 5 dB(A) hoger is dan de nu voor Schilte geldende geluidsvoorwaarden, kan de gemeente een verhoging van de grenswaarden goed onderbouwen. Verhoging tot 55 dB(A)-etmaalwaarde in de vergunning is dus zoals verwacht niet mogelijk op basis van het referentieniveau. Daarom moeten maatregelen genomen worden.

Bij het nemen van maatregelen wordt uitgegaan van een grenswaarde voor geluid van 50 dB(A)-etmaalwaarde. In deze situatie behoeven alleen maatregelen getroffen te worden aan de uitlaten van de afzuiging van de spuitwand en de uitdampwand van de spuitrobot en aan de centrale afzuiging. Deze drie uitlaten zouden voorzien dienen te worden van een geluiddemper. Vanuit het aspect geur werd echter reeds geadviseerd deze drie uitlaten samen te laten komen in één schoorsteen met een hoogte van circa 7,0 m boven het dak. Indien deze schoorsteen aan de binnenzijde wordt bekleed met geluidsabsorberend materiaal, behoeven geen extra geluidsmaatregelen getroffen te worden. Na het realiseren van de schoorsteen waarin de drie uitlaten samenkomen wordt voldaan aan de geluidsnorm van 50 dB(A).

Nader geuronderzoek

Voor de relevante activiteiten van Schilte heeft Peutz bv naderhand extra onderzoek uitgevoerd naar de indicatieve geurbelasting (Rapport F 18499-2-Ra#003, d.d. 8 juli 2010).

Schilte is een bedrijf dat houten meubels produceert. Relevante geuremissie treedt op vanwege de spuitactiviteiten. Het bedrijf beschikt over een Wet milieubeheer vergunning.

Bestaande woningen

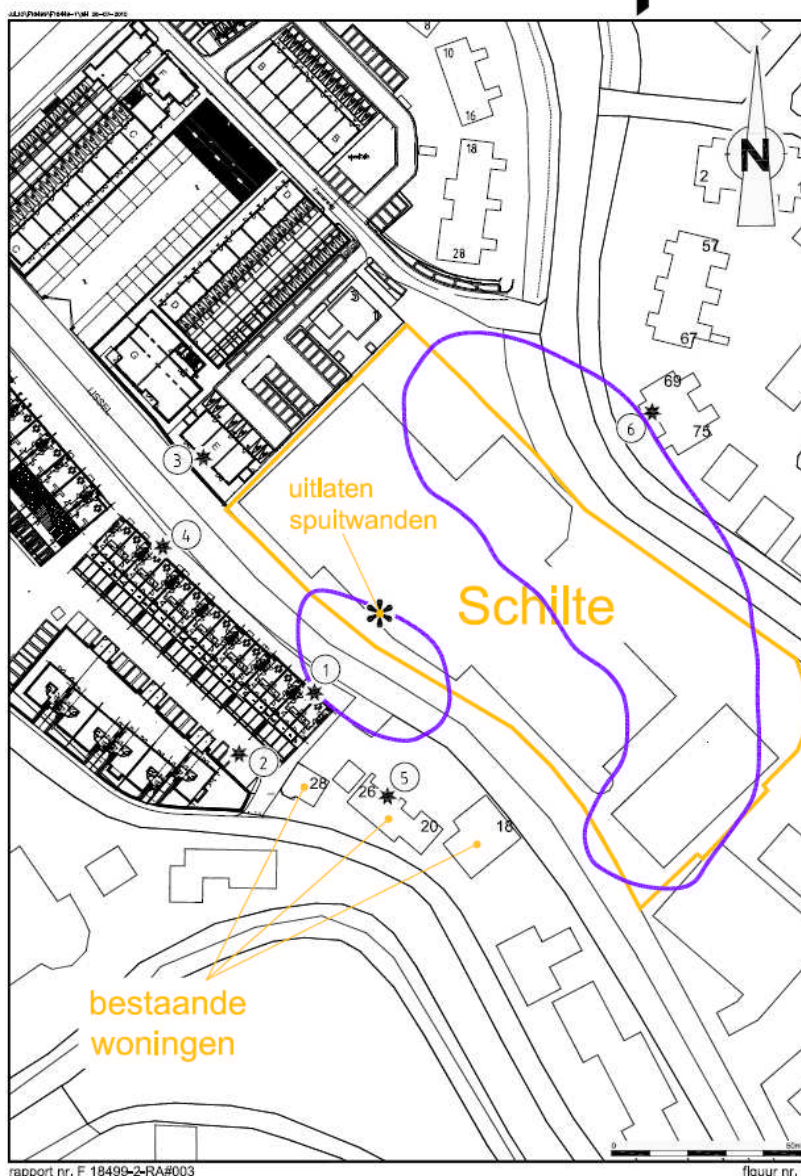
Op basis van het onderzoek kan worden vastgesteld dat de kans aanwezig is dat Schilte niet voldoet aan de grenswaarden zoals opgenomen in de vigerende vergunning.

Geprojecteerde woningen

De in de vergunning van Schilte opgenomen grenswaarde van 1 ge/m³ (98-percentiel) geldt als gangbare grenswaarde in de omgeving van bedrijven met een verfgeuremissie. Indien aan deze grenswaarde wordt voldaan zal de frequentie en sterkte van waarnemingen dusdanig beperkt zijn dat van een acceptabel hinderniveau gesproken kan worden. Om die reden is de grenswaarde tevens goed bruikbaar voor de beoordeling van de te verwachten situatie bij nieuwbouwwoningen. Op basis van de aldaar berekende geurconcentratie 3,1 ge/m³ (98-percentiel) geldt de verwachting dat een acceptabel hinderniveau daar niet gewaarborgd kan worden. Aldus zijn maatregelen aan de orde.

Conclusie

Als mogelijke maatregel kan worden overwogen de afgassen via een centrale schoorsteen af te voeren. De hoogte van de schoorsteen dient minimaal 15 m boven maaiveld te bedragen met voldoende uittreesnelheid (minimaal 15 m/s). De huidige emissiehoogte bedraagt circa 11,0 m boven maaiveld.



Het afzonderlijk verhogen van de emissiepunten zal tot een minder gunstig effect ressorteren. Dit wordt veroorzaakt door allerlei uittreeffecten bij de randen van de uitlaten.

Gemeentewerf

Het deelgebied gemeentewerf zou in eerste instantie tegelijkertijd ontwikkeld worden met onderhavig deelgebied. Dit is thans niet meer het geval. Wel kan gesteld worden dat inmiddels door de gemeenteraad het bestemmingsplan is vastgesteld voor de nieuwe locatie van de gemeentewerf. Voor de verplaatsing zijn ook middelen in de gemeentelijke begroting opgenomen. De verplaatsing moet voor 1 januari

2012 afgerond zijn. Hierdoor is voldoende verzekerd dat op het moment dat de bewoners hun nieuwe woningen betrekken de activiteiten ter plaatse van de gemeentewerf beëindigd zijn. De invloed van de gemeentewerf op het plangebied hoeft daarom niet beoordeeld te worden in het kader van dit bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat er geen bedrijven en voorzieningen binnen het plangebied aanwezig zijn die een overmatige vorm van hinder veroorzaken voor de woonomgeving: alle voorzieningen zijn voorzieningen waarvan gesteld kan worden dat deze gewenst worden binnen een woonomgeving, mits op de juiste locatie gesitueerd, met name vanwege de verkeersaantrekkende werking.

6.2. Natuurwaarden

Algemeen

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

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

Plangebied

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

Flora

In het onderzochte gedeelte van het plangebied zijn geen beschermde planten aangenomen. Gelet op het feit dat enkele beschermde (muurplanten) veel in stedelijk gebied voorkomen, vaak op moeilijk toegankelijke of onverwachte locaties (straatputten), kan het voorkomen van deze soorten op niet toegankelijke terreinen niet worden uitgesloten.

Vogels met jaarrond beschermde nestplaats

Door het verwijderen van de bebouwing en beplanting kan verstoring van broedvogels plaatsvinden. Indien men zich houdt aan de geformuleerde aanbevelingen (zie aanbevelingen) vindt er ten aanzien van broedende vogels geen overtreding van de Flora- en faunawet plaats.

Vleermuizen

Mogelijk bevinden zich vaste rust en verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing. Sloop van gebouwen met kolonies of verblijfplaatsen van vleermuizen kan negatieve effecten hebben op vleermuizen en leiden tot overtreding van de Flora- en faunawet. Geadviseerd wordt nader onderzoek te doen naar het mogelijk gebruik van de verscheidene gebouwen door vleermuizen.

Aanbevelingen

Geadviseerd wordt om naar het voorkomen van de beschermde planten stijf hardgras, gele helmbloem, tongvaren, steenbreekvaren en klein glaskruid nader vervolgonderzoek uit te voeren. Van deze soorten kan op basis van de quickscan in verband met het niet toegankelijk zijn van delen van het terrein onvoldoende worden ingeschat of zij in het gebied voorkomen en/of wat de mogelijke effecten zijn van de geplande ingreep. Hiervoor dient het volledige plangebied toegankelijk te zijn. Om vast te stellen of de gebouwen een functie hebben als verblijfplaats voor vleermuizen, is aanvullend onderzoek in het zomerseizoen (mei - augustus) nodig. Hiervoor dient het volledige plangebied toegankelijk te zijn.

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

De notitie beoordeling beschermde soorten Nassaukade, IJsselstein is als externe bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Vleermuizenonderzoek

Er heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Op grond van dit onderzoek zijn maatregelen getroffen om te voorkomen dat vleermuizen zich vestigen in gebouwen.

De maatregelen zijn onder toezicht van een daartoe aangesteld ecooloog uitgevoerd, terwijl het ministerie van LNV overeenkomstig de geldende regelingen de gelegenheid heeft gehad om daarbij eveneens aanwezig te zijn. Op 2 november 2009 heeft het ministerie van LNV op basis van het nadere onderzoek 'Effecten op vleermuizen Eiteren 30 – 40, te IJsselstein' (d.d. 15 oktober 2009) een ontheffing verleend van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora & faunawet voor zover dit betreft het beschadigen, vernielen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfsplaatsen van de gewone

dwergvleermuis voor het tijdvak van 2 november 2009 tot en met 30 november 2009.

Notitie beschermde planten

Bureau Waardenburg heeft een nader onderzoek uitgevoerd naar voorkomende beschermde plantensoorten in het plangebied (nr. 10-037/10.04287, d.d. 20 januari 2010). Nu was wel het hele terrein toegankelijk.

In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Een aantal locaties is geschikt voor beschermde muurplanten, specifiek enkele putten, vochtige randen langs gevels en beschoeiingen. In het gebied is één soort varen waargenomen, de niet beschermde en algemeen voorkomende mannetjesvaren.

De vegetatie in het plangebied bestaat vooral uit soorten die kenmerkend zijn voor warme, stenige en droge situaties, waaronder muurpeper, bezemskruid en gewone hoornbloem. Aangezien het terrein recent niet meer is onderhouden, slaan diverse houtige gewassen op als ruwe berk, gewone es, en Cotoneaster spec.

Conclusie is dat in het plangebied geen beschermde planten voorkomen. De geplande ontwikkeling leidt niet tot overtreding van de verbodsbepalingen met betrekking tot planten.

De notitie beschermde planten Eiteren, IJsselstein is als externe bijlage bij deze toelichting gevoegd.



Uitsnede beleidsadvieskaart
archeologie

6.3. Archeologie

In 1992 is op Malta een Europees Verdrag gesloten over het cultureel erfgoed in de bodem, het Verdrag van Valletta (kortweg: Malta). Doel van Malta is om bij ruimtelijke plannen meer en beter rekening te houden met de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden en deze, waar mogelijk, beter te beschermen. Het Verdrag van Valletta is in 1998 geratificeerd en inmiddels als wijziging van de Monumentenwet (1988) geïmplementeerd via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die per 1 september 2007 van kracht is geworden.

Dit betekent dat er niet meer in de "geest" van de wet moet worden gewerkt maar dat bij elke schop die de grond in gaat, gekeken moet worden of er sprake is van archeologische waarden en/of verwachtingen. Bij van rijkswege beschermde archeologische terreinen is een vergunning nodig van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM).

De gemeente IJsselstein beschikt over een nota Archeologie. Het college van B & W heeft deze nota op 19 april 2005 voor kennisgeving aangenomen. Het plangebied is op de beleidsadvieskaart Archeologie

behorende bij deze nota (ADC Heritage bv, d.d. 26 januari 2006) van de gemeente IJsselstein grotendeels gelegen in komgebieden, afgegraven uiterwaarden of anderszins verstoorde gebieden met een lage verwachtingswaarde (grijs op de afbeelding hiernaast). Daarom hoeft voor deze gebieden geen nader onderzoek uitgevoerd te worden naar archeologische waarden. Ook uit provinciale kaarten komt naar voren dat het plangebied grotendeels een lage verwachting heeft.

Ten aanzien van het plangebied wordt volgens de beleidsadvieskaart deels wel onderzoek aanbevolen (donkerpaarse arcering). Dit gebied is echter opgehoogd en er moet bodemsanering plaatsvinden. Het ophogen heeft plaatsgevonden, nadat het eerder afgegraven is geweest (kleiwinning), waardoor bewonerssporen verdwenen zullen zijn. Daarnaast worden geen boringen gehouden in gebieden die verontreinigd zijn.

Uit vervolgoverleg met de provincie is naar voren gekomen, dat het geen zin heeft om nader onderzoek in het gebied uit te voeren. Wellicht kan een amateurarcheoloog in staat worden gesteld om waarnemingen te doen bij de daadwerkelijke werkzaamheden.

Indien tijdens werkzaamheden zaken worden gevonden waarvan men weet dan wel redelijkerwijs kan vermoeden dat het een "monument" (dus een archeologische vondst) is, moet dat zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

6.4. Waterhuishouding

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

Algemeen

Op alle voor de waterhuishouding relevante ruimtelijke plannen is het toepassen van de watertoets en het opstellen van een waterparagraaf verplicht (besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening).

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

Waterrelevant beleid

Europees beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Uitgangspunten en principes van de Europese Kaderrichtlijn Water zijn:

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

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

Rijksbeleid

Vierde Nota Waterhuishouding (NW4)

In de 'Vierde Nota Waterhuishouding' (NW4), vastgesteld in december 1998, is het rijksbeleid inzake de waterhuishouding geformuleerd. De hoofddoelstelling hiervan luidt: "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde, veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd."

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

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

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

In de Nota Ruimte zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals beschreven in de NW4, meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De basisprincipes van bovengenoemd beleid zijn: meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd. Dit is in WB21 geconcludeerd in de twee drietrapsstrategieën voor: Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren) en Waterkwaliteit (schoonhouden, schoon en vuil scheiden, zuiveren).

Provinciaal beleid

Waterhuishoudingsplan 3: 2005 - 2010

Het belangrijkste uitgangspunt is 'duurzaam waterbeheer', conform het landelijk beleid, vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water en Waterbeheer 21^e Eeuw. Duurzaam waterbeheer houdt in dat eventuele knelpunten niet worden afgewenteld in tijd, plaats of milieucompartiment. Daarnaast wordt gestreefd naar een natuurlijker beheer van water, dat minder afhankelijk is van technische maatregelen. Hiervoor is het nodig water als uitgangspunt te nemen voor de ruimtelijke ordening. In ons streekplan hebben wij daarom als één van de hoofdlijnen vastgelegd dat water een ordenend principe is.

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

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

De landelijke beleidslijn is dat in de periode tot 2005 gemeenten moeten voldoen aan de basisinspanning, waarbij de lozing uit de noodoverlaten van het rioolstelsel in 2005 met de helft verminderd is ten opzichte van

1985. In de periode tot 2008 bereiden gemeenten en waterschappen plannen voor, die er toe moeten leiden dat de lozing van afvalwater conform de kaderrichtlijn in 2015 niet meer leidt tot overschrijding van de normen.

Beleid Hoogheemraadschap

Waterbeheerplan 2010-2015: "Water voorop!"

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

Visie Hollandse IJssel

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

Keur en Legger

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

Waterkeringen hebben als functie de veiligheid voor achterliggende gebieden te garanderen. Deze veiligheid mag nooit negatief worden beïnvloed door functies die zijn toegekend.

Hierbij gaat het om een doeleinde (in stedelijk gebied vaak een andere dan veiligheid of waterkerende functie) en nevenactiviteiten. De genoemde doeleinden, zijn altijd ondergeschikt aan de veiligheid.

De kernzone van de waterkering bedraagt 7,0 m, conform de Keur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Deze beschermingszone is van toepassing omdat in het plangebied sprake is van verheeld land. In deze zone is het verboden om gebouwen te hebben, te vernieuwen, te

wijzigen en op te ruimen. Bestaande bebouwing wordt gehandhaafd, maar wanneer de mogelijkheden zich voordoen bebouwing te verplaatsen of te verwijderen, worden deze gegrepen. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden kan voor bouwplannen en activiteiten in de beschermingszone van de waterkering een ontheffing afgeven.

Algemene randvoorwaarden

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

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

Gemeentelijk beleid

Waterplan IJsselstein

Het stedelijk waterplan IJsselstein heeft als doel dat het watersysteem schoon, veilig en gezond is, waarbij voldoende water zonder wateroverlast aanwezig is. Ook de samenwerking en kennisuitwisseling van de verschillende waterpartners wordt verbeterd.

Om dit doel te kunnen realiseren worden diverse maatregelen genomen die terug te vinden zijn in het uitvoeringsprogramma behorende bij het waterplan. De gemeenteraad van IJsselstein heeft het Waterplan op 15 maart 2007 vastgesteld. Op 23 april 2007 hebben diverse partijen waaronder het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, de gemeente IJsselstein en Vitens het convenant waarin uitvoeringsafspraken zijn opgenomen, ondertekend.

Plangebied

Beschermingszone

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

Technische maatregelen

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

Hemelwaterafvoer

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

Riolering

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

Vergunningen

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

6.5. Kabels & leidingen

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

6.6. Straalverbinding

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

Het hoogste gebouw binnen het plangebied bevindt zich ruimschoots onder de maximaal toegestane 69 m.

7. JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Algemeen

7.1.1. *Vormgeving bestemmingsplan*

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

- De kaarten worden in kleur opgezet, waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijv. W- wonen). Een en ander is afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008);
- De schaal van de kaarten is 1: 500;
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de kaart gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, eventueel bebouwingspercentages).

7.1.2. *Inhoud juridisch plan*

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

7.1.3. *Planopzet*

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen. Voor de verbeelding geldt dat sinds de inwerkingtreding van de digitaliseringsverplichting op grond van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening per 1 januari 2010 de digitale verbeelding van het plangebied juridisch bindend is geworden. De basis voor de verbeelding, is een recent matenplan, dat dient als ondergrond.

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De regels zijn als volgt opgebouwd:

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

7.2. Opbouw

7.2.1. Functies algemeen

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

7.2.2. Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor de situering en maatvoering van gebouwen is het belangrijk dat er bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*
De bouwwijze voor woningen is vastgelegd. Op de verbeelding is aangeduid of binnen het bouwvlak vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen aangeduid als "twee-aaneen" of rijenwoningen aangeduid als "aaneengebouwd" zijn toegestaan.
- *Goot- en bouwhoogte*
De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding.
- *Dakhelling*
Om onderscheid te maken tussen een plat dak en een kap, zijn in het plan eisen aan de dakhelling gesteld.
- *Situering gebouwen*
Teneinde de bestaande situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing "gezoneerd". Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, een aanduiding *bijgebouwen* en een onbenoemd deel, de voor- en zijtuinen. Deze zoneringsbiedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan (7.2.3).
- *Bebouwingspercentage*
Op de verbeelding wordt een enkele keer een bebouwingspercentage aangeduid. Dit betekent dat in de regels is opgenomen voor welk deel het bebouwingspercentage geldt.

7.2.3. Opbouw verbeelding bestemming Wonen

Bouwvlak

Binnen het bouwvlak zijn woningen (inclusief aan- en uitbouwen), kelders, ondergeschikte woningdelen, bijgebouwen en andere bouwwerken toegestaan.

Bebouwd oppervlak bouwvlak

Het bouwvlak mag geheel worden volgebouwd met hoofdgebouw (en aan- en uitbouwen en bijgebouwen).

Bebouwd oppervlak bijgebouwen

Ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" geldt een maximaal bebouwingspercentage en een maximaal te bebouwen oppervlakte, afgestemd op de voorgeschreven bouwwijze. Op deze wijze wordt verzekerd dat een deel van de gronden onbebouwd blijft; een te grote versterking van tuinen/open ruimten wordt voorkomen.

Gebied buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding bijgebouwen

Op de gronden die buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding bijgebouwen (in de regel zijn dit voortuinen en zijtuinen) mogen in principe geen woningen en of andere gebouwen worden opgericht. Hier zijn uitsluitend aan de woning aangebouwde kleine bouwwerken zoals portieken, erkers en balkons alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, waar hiertoe een aanduiding is opgenomen. De geluidbelasting mag namelijk niet de grenswaarde overschrijden, of, in dit geval, de hogere grenswaarde zoals deze bij ontheffing is vastgesteld.

7.3. Bestemmingen

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

7.3.1. Groen

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

7.3.2. Verkeer - Verblijfsgebied

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

7.3.3. Water

De Hollandse IJssel is als Water bestemd. De bijbehorende beschermingszone is in een aparte (dubbel)bestemming geregeld.

7.3.4. Wonen - 1

Opbouw verbeelding

In het kader van standaardisering van de verschillende bestemmingsplannen in het gebied Oranje Nassaukades, is gekozen voor een bestemming Wonen en voorzien van een nummer. Voor regulering van de woonfunctie kan grotendeels verwezen worden naar 7.2. Voor een goed begrip van de regeling voor woningen en bijgebouwen is het volgende van belang:

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

De regeling gaat uit van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak; de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen de aanduiding bijgebouwen en het bouwvlak.

In de tuin, het onbenoemde deel, worden erkers direct toegestaan, gekoppeld aan een beperkte maatvoering. Aan de Oranje Nassaulaan zal hierbij rekening moeten worden gehouden met de geluidbelasting van de Oranje Nassaulaan op de gevel van de woningen. De geluidbelasting mag namelijk niet de grenswaarde overschrijden, of, in dit geval, de hogere grenswaarde zoals deze bij ontheffing is vastgesteld.

Op de verbeelding wordt tevens gebruik gemaakt van aanduidingen om een aantal bouwmogelijkheden specifiek te kunnen regelen, zoals in dit geval veelal voor balkons een specifieke regeling benodigd is. Hieronder wordt hierop nader ingegaan.

Balkon

In het ontwerp van het bestemmingsplan wordt veel gebruik gemaakt van dubbel ruimtegebruik. Op maaiveldniveau is bijvoorbeeld nog sprake van een (voor)tuin of parkeervoorzieningen op eigen terrein. Daarboven zijn balkons toegestaan, fungerend als 'verhoogde tuinen'. Om dit gebruik met de bijbehorende bouwmogelijkheden te reguleren is gebruik gemaakt van aanduidingen. Aan deze aanduidingen is gekoppeld welke regels hiervoor gelden. Bijvoorbeeld welke bouwwerken, geen gebouwen zijnde er zijn toegestaan en met welke hoogte. Daarnaast is op een enkele balkontype het bouwen van bijgebouwen op een balkon toegestaan. Het balkon mag bestaan uit een palenconstructie, maar mag aan de onderzijde niet worden verdicht. Voor de hoogtematen is een aparte bepaling opgenomen van waaraf deze bouwwerken moeten worden gemeten. Dit is opgenomen in artikel 1 onder de begripsbepaling van 'peil'.

Bouwwerken op de balkons hebben een grotere invloed op de omgeving dan bouwwerken op maaiveldniveau, waardoor het straatbeeld onevenredig aangetast kan worden. Ook de sociale veiligheid zal

verzekerd moeten zijn, zodat zicht op de straat van belang is. Daarom is zorgvuldig afgewogen welke bouwwerken op welke plek zijn toegestaan. Op balkons die aan de achtergevel zijn gesitueerd is bijvoorbeeld, grenzend aan de achtergevel een wat hogere erfafscheiding toegestaan, dan wanneer deze verder van de achtergevel wordt geplaatst.

Terugliggende bouwlaag

Op de verbeelding is voor enkele woningblokken aangeduid dat de bovenste bouwlaag terugliggend wordt gesitueerd. De hoogtemaat op de verbeelding geeft de totale hoogte weer van het hoofdgebouw. Voor een goede aansluiting op de omgeving wordt de bovenste bouwlaag terugliggend ten opzichte van de achtergevel gesitueerd. Hiermee blijft het aanzicht van de totale bouwhoogte, gezien aan de achterzijde, beperkt.

Parkeren

In de parkeerbalans is ervan uitgegaan dat veel gebruik wordt gemaakt van parkeervoorzieningen op eigen terrein. Om dit inzichtelijk te maken is dit op de verbeelding aangeduid. Ter plaatse van de bijbehorende aanduiding moet deze ruimte gereserveerd blijven voor parkeervoorzieningen, zodat ook daadwerkelijk op eigen terrein geparkeerd wordt.

Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Binnen de woonfunctie worden onder voorwaarden nevenactiviteiten toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. In het verleden werd hiervoor vaak het onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Dit bleek niet altijd op de juiste gronden het onderscheid in activiteiten weer te geven. In dit plan is gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De 'niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' is via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels mogelijk.

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

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

7.3.5. Waterstaat – Waterkering

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

7.4. Handhaving

7.4.1. Algemeen

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

Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van die ontwikkelingen. Het bestemmingsplan geeft richting aan het gemeentelijk beleid.

Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan voor burger en overheid bindend.

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

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

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan, zoals hierboven omschreven, heeft geen zin indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt.

Handhaving begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die dit moeten naleven. De wet heeft daarvoor in de bestemmingsplanprocedure een inspraakmoment ingebouwd.

Het sluitstuk van een goede basis voor handhaving is voldoende controle van de feitelijke situatie in het bestemmingsplangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. De gemeente zal daarom een actief handhavingsbeleid voeren.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Voor het plangebied Oranje-Nassaukades - Eiteren is een exploitatieovereenkomst afgesloten. Daarmee is de financiële haalbaarheid van het plan verzekerd.

Ten aanzien van bodemsanering in het plangebied is een bijdrage mogelijk uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV); overigens zullen de marktpartijen de bodemsanering uit eigen middelen betalen.

9. OVERLEG & INSPRAAK

9.1. Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de overlegpartners in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro. De resultaten en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in het inspraakverslag (januari 2010).

Uit het vooroverleg zijn enkele wijzigingen naar voren gekomen die in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Voor meer informatie wordt verwezen naar het inspraakverslag.

9.2. Inspraak

Voor het voorontwerp-bestemmingsplan is de mogelijkheid tot inspraak geboden in de periode van 20 augustus tot en met 30 september 2009. De resultaten en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in het inspraakverslag (d.d. januari 2010).

Uit de inspraak zijn enkele wijzigingen naar voren gekomen die in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Voor meer informatie wordt verwezen naar het inspraakverslag.

9.3. Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft in het kader van de zienswijzen ex artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter visie gelegen. De resultaten en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in het document 'Nota van behandeling van zienswijzen in het kader van de ontwikkelingen van het bestemmingsplangebied Oranje Nassaukades – Eiteren'.

Uit de tervisielegging zijn geen wijzigingen naar voren gekomen. Wel is opnieuw advies uitgebracht omtrent eventuele geur- en geluidhinder. Dit is aangevuld in de toelichting. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Nota van behandeling van zienswijzen.