



Plan

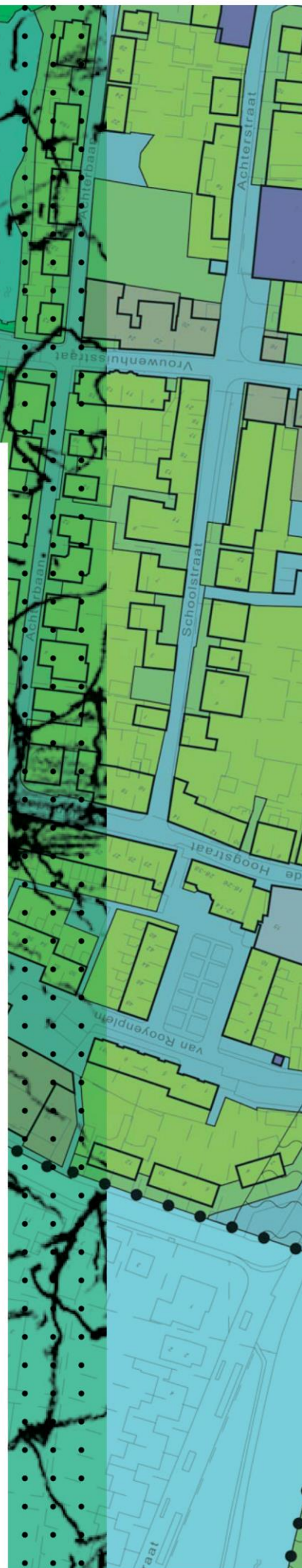
Bestemmingsplan Kloosterplantsoen Gemeente IJsselstein

10 Juli 2014

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing



Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Januari 2013
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg na inspraak/overleg	Nvt
03	Ontwerp voor zienswijzen na zienswijzen	Februari 2014 25 februari 2014 02 juni 2014
04	Vastgesteld Raad	10 juli 2014

ruimtelijke
denkers

wissing

Kruidentuin 5, 2991 RK
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44
F +31 (0)180 62 04 61

info@wissing.nl
www.wissing.nl

Bestemmingsplan

Kloosterplantsoen

Opdrachtgever

Gemeente IJsselstein - Provides

Documentnaam

868_Kloosterplantsoen_20140710_PK_BP Vastgesteld.doc

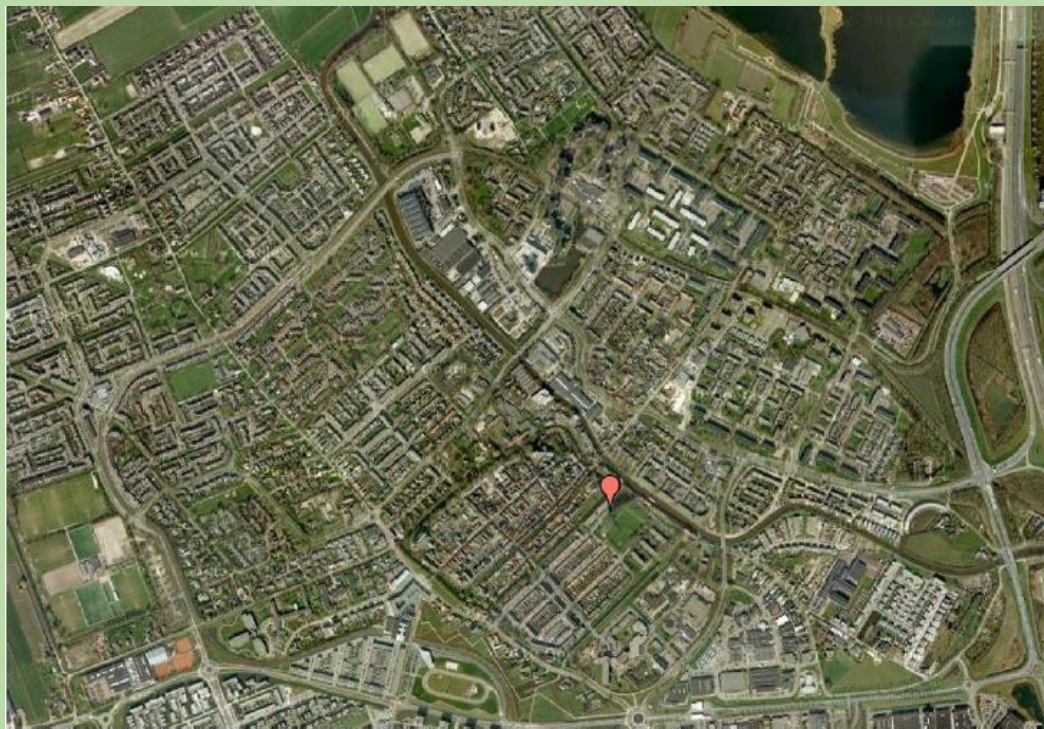
Datum

22-7-2014

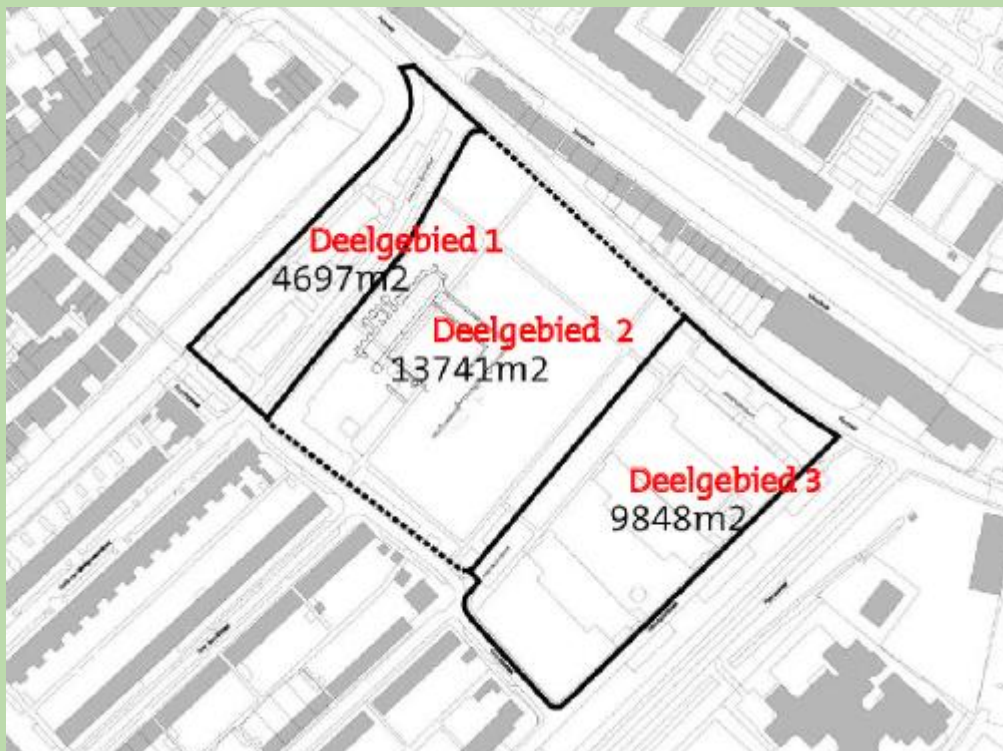
Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en beschrijving plangebied	1
1.3	Geldende planologische situatie	2
1.4	Leeswijzer	2
hoofdstuk 2	Beleid	3
2.1	Nationaal beleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Gemeentelijke beleid	5
hoofdstuk 3	Visie ruimtelijke ontwikkeling	7
3.1	Huidige situatie	7
3.2	Toekomstige situatie	8
hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	11
4.1	Cultuurhistorie en archeologie	11
4.2	Watertoets	13
4.3	Bedrijven	19
4.4	Bodemkwaliteit	19
4.5	Luchtkwaliteit	20
4.6	Geluid	20
4.7	Externe veiligheid	21
4.8	Flora en Fauna	23
4.9	Verkeer	29
hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	31
5.1	Economische uitvoerbaarheid	31
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	35
6.1	Plansystematiek	35
6.2	Bestemmingsregeling	35
hoofdstuk 7	Overzicht Bijlagen	37

Toelichting



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron cyclomedia, bewerkt)



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied en deelgebieden

hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 **Aanleiding**

Dit document vormt de toelichting op het bestemmingsplan 'Kloosterplantsoen', een ontwikkelingslocatie in de binnenstad van IJsselstein. De gemeente IJsselstein heeft het bestemmingsplan 'Binnenstad' geactualiseerd. In eerste instantie had de gemeente de intentie om de ontwikkeling van het Kloosterplantsoen mee te nemen in de bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Het Kloosterplantsoen was nog wel onderdeel van het voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad, ook gedurende de terinzage legging. Maar door enkele sectorale onderzoeken heeft het project Kloosterplantsoen vertraging opgelopen, waardoor de gemeente IJsselstein heeft besloten om voor de ontwikkeling van het Kloosterplantsoen een separate procedure op te starten.

In het plangebied Kloosterplantsoen staan momenteel 88 sociale huurwoningen aan de Anna van Burenstraat en het Jolandeplantsoen. De blokken voldoen niet meer aan de huidige eisen van wooncomfort, oppervlakte en bevinden zich bouwkundig in slechte staat. De eigenaar van het complex, woningbouwvereniging Provides, heeft besloten de bestaande woningen te slopen en daar nieuwe woningen voor terug te bouwen. Aansluitend daarop ontwikkelt de gemeente een nieuw parkeerterrein ten behoeve van het centrum en wordt het Kloosterplantsoen opnieuw ingericht.

1.2 **Ligging en beschrijving plangebied**

Het plangebied ligt ten oosten van de binnenstad van de gemeente IJsselstein, net buiten het historische centrum. Aan de noordoostkant wordt het plangebied begrenst door de Panoven, die net ten zuidwesten van de Hollandsche IJssel ligt. In het zuidoosten vormt het Jolandeplantsoen de plangrens en in het zuidwesten is dat de Guyottestraat. In het noordoosten vormt de stadsgracht ten zuiden van de Walkade de plangrens.

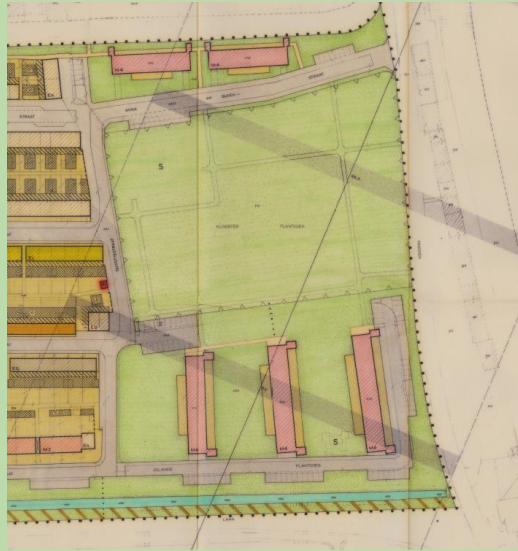
Het plangebied bestaat in hoofdzaak uit drie delen. De begrenzing van de drie delen staat weergegeven in figuur 1.2. De luchtfoto met de drie deelgebieden is afgebeeld in figuur 1.3. Het eerste gedeelte, de gele cirkel, bestaat uit 2 flatgebouwen gelegen aan de A. van Burenstraat. Het tweede gedeelte wordt gevormd door het kloosterplantsoen zelf. Dit plantsoen staat aangegeven met de rode ovaal. Aan de zuidkant staan drie flats, gelegen aan de Jolandeplantsoen. Dit gedeelte, op figuur 1.3 aangeduid met de blauwe ovaal, vormt het derde gedeelte.



Figuur 1.3 Nieuwbouwlocatie Kloosterplantsoen

1.3 Geldende planologische situatie

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Nieuwpoort'. Dit bestemmingsplan is in mei 1981 door de gemeenteraad van IJsselstein vastgesteld, en in december 1981 goedgekeurd door de provincie. Grote gedeelten van het plangebied zijn bestemd als groen. Ter plaatse van de woningen is de bestemming woondoeleinden – eengezinshuizen in 4 lagen opgenomen. In figuur 1.4 is een uitsnede van het vigerende plan opgenomen.



Figuur 1.4 Uitsnede bestemmingsplan Nieuwpoort

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de relevante beleidsstukken behandeld op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Daarna worden in hoofdstuk 4 de verschillende sectorale aspecten van het bestemmingsplan bekeken. Hierbij moet gedacht worden aan onderzoeken zoals luchtkwaliteit, externe veiligheid, akoestische onderzoeken en dergelijke. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische vertaling van de regels van het bestemmingsplan en tot slot worden in hoofdstuk 7 de bijlagen opgesomd. De bijlagen zelf worden gebundeld in een bijlagenbundel.

hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Nationaal beleid**

2.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

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

Deze hoofddoelen zijn uitgewerkt in 13 nationale belangen. Door de kleine omvang van het plangebied heeft het onderhavige bestemmingsplan geen direct raakvlak met één van de 13 nationale belangen. De Nationale belangen werken door in de provinciale structuurvisies, waarin het beleid verder is uitgewerkt.

Conclusie

Bij ontwikkelingen is het van belang rekening te houden met de gevolgen op de waterhuishouding, het milieu en cultureel erfgoed. Al deze onderwerpen komen terug in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan. Aan de ambities en richtlijnen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn opgenomen wordt in het onderhavig bestemmingsplan voldaan.

2.1.2 **Barro**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, is op 1 oktober 2012 volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijksvaarwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Met het inwerkingtreden van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Omdat dit bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt is in de volgende paragraaf een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen.

Conclusie

Door de kleinschaligheid van het bestemmingsplangebied zijn er geen raakvlakken met het Barro en het Barro vormt derhalve geen belemmering. Omdat de ontwikkelingen een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft is in de volgende paragraaf een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen.

2.1.3 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Per 1 oktober is in het Bro opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke

ontwikkeling mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk, derhalve dat de ladder in deze paragraaf is opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking moet het volgende inhouden:

- 1 Er moet beschreven worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2 Indien uit de beschrijving onder 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- 3 indien uit de beschrijving onder 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Deze punten zijn hieronder uitgewerkt:

- 1 In de woonvisie van de gemeente IJsselstein is opgenomen dat er in IJsselstein nog altijd behoefte is aan nieuwe woningen, vooral voor de doelgroep senioren. Ontwikkelingen vinden met name plaats in de schil rondom het kernwinkelgebied, zoals onderhavige ontwikkeling. Met dit bestemmingsplan worden woningen gerealiseerd waar onder senioren behoefte aan is. De onderhavige ontwikkeling voldoet aan de actuele regionale behoefte;
- 2 De ontwikkeling die middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt ligt in bestaand stedelijk gebied, het betreft een herstructureringslocatie. Omdat er in IJsselstein behoefte is aan nieuwe appartementen is dit een ideale binnenstedelijke locatie waar nieuwbouw kan plaatsvinden;
- 3 Niet van toepassing.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, de locatie is een binnenstedelijke herstructureringslocatie die uitstekend geschikt is voor de nieuw te ontwikkelen woningen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale ruimtelijke structuurvisie en Ruimtelijke Verordening

De Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) zijn op 4 februari 2013 door de Raad van State vastgesteld. De PRS en PRV vervangt het oude Streekplan Utrecht 2005 – 2015 en de oude Provinciale ruimtelijke verordening (september 2009). In deze paragraaf zijn de hoofdlijnen, doelstellingen en het van toepassing zijnde beleid uit de PRV en PRS beschreven.

In de verordening is vastgelegd dat er in principe geen verstedelijking buiten de rode contouren (geen nieuwe vestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies) mag plaatsvinden. De bebouwingscontouren voor IJsselstein liggen om de bestaande kern heen, er zijn geen uitbreidingslocaties mogelijk. Dit bestemmingsplan maakt een herstructureringslocatie mogelijk.

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

- ▶ een duurzame leefomgeving;
- ▶ vitale dorpen en steden;
- ▶ landelijk gebied met kwaliteit.

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

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

IJsselstein valt in de regio Utrecht. Binnen deze regio spelen belangrijke kwesties zoals de vraag waar nog woningen gebouwd kunnen worden, de bodemdaling in het Groene Hart en waar energiewinning mogelijk is door middel van windenergie. Voor de gemeente IJsselstein wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 500 woningen in diverse projecten binnen de rode contouren. Voorbeelden van projecten die op dit moment spelen zijn de Clinckhoeff, IJsselveld Oost en het Kloosterplantsoen. Dit bestemmingsplan, die de ontwikkeling van het Kloosterplantsoen mogelijk maakt, geeft daarmee invulling aan het provinciale beleid.

Conclusie

Een doelstelling van het provinciale beleid is binnenstedelijke ontwikkeling. Hier wordt met het Kloosterplantsoen invulling aan gegeven, daarnaast wordt het Kloosterplantsoen in het provinciale beleid aangeduid als ontwikkellocatie binnen IJsselstein.

2.3 Gemeentelijke beleid

2.3.1 Structuurvisie IJsselstein 'kwaliteit met karakter'

De structuurvisie, die vastgesteld is in april 2003, zet in op versterking van kwaliteit en karakter van de stad, na een periode van sterke groei. Hierin worden de lijnen uitgezet voor de ruimtelijke ontwikkeling tot circa 2020. Inmiddels is de gemeente IJsselstein begonnen met het opstellen van een nieuwe structuurvisie. Wanneer deze wordt vastgesteld in de looptijd van dit bestemmingsplan, zal dat in dit hoofdstuk worden opgenomen. De volgende doelstellingen staan centraal in de structuurvisie:

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

Voor het bestaande stedelijke gebied is het uitgangspunt kwaliteitsverbetering, herstructurering, een zekere intensivering van het ruimtegebruik en meer differentiatie in woonmilieus. Hierbij wordt onder andere genoemd het versterken van de positie van de binnenstad als historisch centrum.

Conclusie

Specifiek over het Kloosterplantsoen staat er niets vermeld in de structuurvisie van IJsselstein. Door de ontwikkeling van het Kloosterplantsoen mogelijk te maken wordt invulling gegeven aan het gemeentelijke beleid, er is namelijk sprake van kwaliteitsverbetering en herstructurering.

2.3.2 Toekomstvisie IJsselstein Dichtbij

Op 21 januari 2010 is de toekomstvisie 'IJsselstein dichtbij' voor IJsselstein vastgesteld. Na jaren van planmatige en fysieke groei, heeft IJsselstein een omvang en regionale verzorgingsfunctie bereikt die een voldoende basis is om op voort te borduren en kwalitatief verder uit te leggen. Vanaf nu ontwikkelt de stad zich op natuurlijke wijze, passend bij de schaal van IJsselstein, waar de kenmerkende historie van de stad en het groene buitengebied altijd dichtbij zijn. Deze kwaliteiten geven IJsselstein haar uitstraling en aantrekkelijke woonklimaat. Tot 2025 wil de gemeente dit verder versterken, met als richtpunt het versterken van de ruimtelijke structuur waarbij de historie en het groen meer beeldbepalend tot uitdrukking komen. De binnenstad heeft een bijzondere positie. De gemeente besteedt veel aandacht aan de Hollandse IJssel als kwaliteit in de stad en als verbinding tussen de stad en het groene buitengebied. De gemeente wil de nabijheid van de ruimtelijke kwaliteiten in de stad meer benutten, door inhoud te geven aan de volgende ambities:

- ▶ versterken van de historische binnenstad;
- ▶ groen en water meer verweven met de stad;
- ▶ continu werken aan vitale woonwijken;
- ▶ bevorderen zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

In de toekomstvisie zijn geen doelstellingen opgenomen die direct van toepassing zijn op het plangebied of de ontwikkeling, derhalve is de ontwikkeling niet in strijd met de gemeentelijke toekomstvisie.

2.3.3 Woonvisie IJsselstein

Samen met de provincie en Provides heeft de gemeente IJsselstein een woonvisie ontwikkeld. Daarbij is tevens van gedachten gewisseld met bewoners en organisaties. De Woonvisie 'Een parel tussen stad en waard' is op 24 april 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. Uit de Woonvisie komen enkele ambities naar voren over hoe de woningmarkt zich zou moeten ontwikkelen. Zo streeft de gemeente tot 2020 naar een toevoeging van 800 woningen. Dit aantal is richtinggevend. Daarnaast dient 30% van de nieuwbouw te worden gerealiseerd in de sociale koop- en huursector. Daarnaast heeft vervangende nieuwbouw de voorkeur boven sloop en verkoop. De vervangende nieuwbouw moeten als levensloopbestendige woningen worden gebouwd. Het moderniseren van de bestaande sociale huurwoningvoorraad is gewenst, ten behoeve van moderne woonkwaliteiten en passende energieprestaties.

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

Conclusie

In de woonvisie is opgenomen dat 30 % van de woningen in de sociale huursector gerealiseerd moeten worden en dat vervangende nieuwbouw de voorkeur heeft. Aan beide doelstellingen wordt met herontwikkeling van het Kloosterplantsoen invulling aan gegeven.

hoofdstuk 3 **Visie ruimtelijke ontwikkeling**

3.1 **Huidige situatie**

In hoofdstuk 1 staat vermeld dat het plangebied ruimtelijk gezien op te delen is in drie deelgebieden, zie figuur 1.2 of 1.3. In dit hoofdstuk worden zowel de huidige als de toekomstige situatie per deelgebied beschreven.

3.1.1 **Deelgebied 1: Anna van Burenstraat**

Op deze locatie staan 2 flats uit de jaren zestig van de vorige eeuw. Deze flats, die in noord-zuid richting zijn georiënteerd, zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de huidige eisen van de woningbouw.



Figuur 3.1 Deelgebied 1: de flats aan de Anna van Buren straat



Figuur 3.2 Deelgebied 2: Het Kloosterplantsoen

3.1.2 **Deelgebied 2: Kloosterplantsoen**

Deelgebied 2 behelst het Kloosterplantsoen. Het Kloosterplantsoen is tegenwoordig een park in de binnenstad van IJsselstein. In de middeleeuwen stond er op deze locatie een klooster. In het Kloosterplantsoen, onder de grond, liggen restanten van het Middeleeuws kloosterleven begraven. Het Kloosterplantsoen is een archeologisch monument en mag niet bebouwd worden. Tegenwoordig heeft het plantsoen een groene uitstraling en wordt het tevens als kinderspeelplaats gebruikt. Langs de randen van het plantsoen staan hoge bomen.

3.1.3 **Deelgebied 3: Jolandeplantsoen**

Op deelgebied 3 staan drie portieketage flats uit de jaren zestig van de vorige eeuw, noordwest-zuidoost georiënteerd. Het betreft typische Wederopbouwarchitectuur met een grotendeels gesloten begane grond. De onbebouwde ruimte tussen de gebouwen is verwilderd en dichtgegroeid. De blokken bevinden zich in een slechte bouwkundige staat en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Ze zullen daarom plaatsmaken voor een nieuwe woonbuurt.



Figuur 3.3 Deelgebied 3: de flats aan de Jolandeplantsoen



Figuur 3.4 De westrand van het plangebied

3.1.4 **Randen**

De randen van het plangebied hebben elk een specifieke eigen karakteristiek. Ten oosten begrenst het Kloosterplantsoen met zijn oude bomen en archeologieheuvel waaronder de resten van het Cisterciënzer klooster verborgen liggen. De noordzijde begeleidt de Panoven, een belangrijke verkeersentree naar het stadscentrum die meebuigt met het verloop van de IJssel.

De westzijde heeft uitzicht op de Paardenlaan, een historische langzaam verkeersroute tussen een lineair grid bomen.

De Guyottestraat heeft een informeel karakter. De straatwand aan de zuidzijde wordt gevormd door koppen van stroken laagbouwoningen. De laagbouw heeft een typisch wederopbouw karakter met een zorgvuldige detaillering. De grens tussen tuinen en openbaar gebied wordt gevormd door gemetselde tuinmuren. De bergingen en garages hebben zadeldaken en zijn, in hun uitwerking en materialisering, familie van de woningen.

3.2 **Toekomstige situatie**

De toekomstige woonbuurt zal plaats bieden aan zowel grondgebonden woningen als appartementen. De zichtlijnen van en naar het Kloosterplantsoen en de historische stadskern zullen in ere hersteld worden. De ruimtelijke visie voor het Kloosterplantsoen is in juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van IJsselstein. De ruimtelijke visie en het stedenbouwkundige plan zijn hieronder beschreven.

3.2.1 **Ruimtelijke uitgangspunten**

Met de ontwikkeling van het Kloosterplantsoen zal de ruimtelijke relatie tussen de stadswal en het Kloosterplantsoen worden hersteld. De woningen aan de Anna Van Burenstraat verdwijnen en in de plaats daarvan zal het park Kloosterplantsoen worden uitgebreid. Hierdoor wordt het zicht vanaf de (nieuwe) woningen aan het Jolandeplantsoen naar de stadswal worden hersteld. Aan het Jolandeplantsoen zal een grotere 'footprint' worden gerealiseerd. Hierdoor verdwijnt het tussen de flats in gelegen groen en worden de woningen georiënteerd op het Kloosterplantsoen (noordoosten) en de Paardenlaan (zuidwesten).

De nieuwe bebouwing zal in schaal en geleding aansluiten op de omliggende bebouwing. De nieuwe grondgebonden woningen sluiten aan op de laagbouwbuurt aan de Guyottestraat. De appartementen zijn gesitueerd daar waar de schaal van de openbare ruimte het grootst is: aan de Panoven.

Tussen appartementen en grondgebonden woningen ontstaat een nieuwe doorsteek van het Jolandeplantsoen naar het Kloosterplantsoen. Deze ruimte is een aanvulling op het langzaam verkeersnetwerk van de buurt en garandeert eveneens doorzicht van en naar de oude stadskern. Grondgebonden woningen en appartementen zullen zodanig ontworpen worden dat de gehele nieuwe planontwikkeling een ensemble vormt.

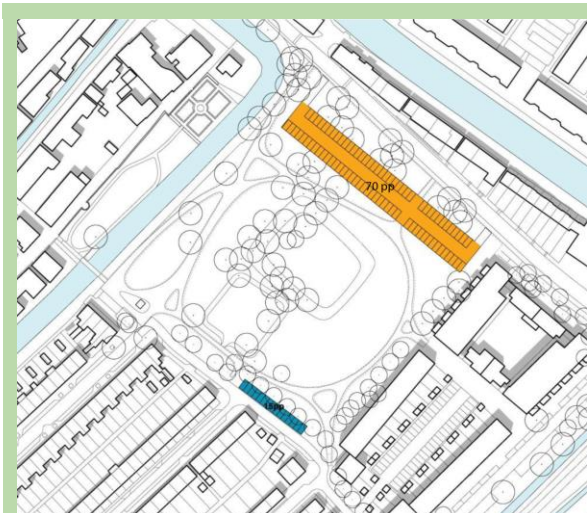
Galerijen bevinden zich niet aan de openbare ruimte en de begane grond is zoveel mogelijk bewoond. Buitenruimtes zijn integraal onderdeel van het hoofdvolume, evenals ruimtes ten behoeve van installaties. Er zal veel aandacht besteed worden aan de grens tussen openbaar en privégebied.

De rooilijn van het Jolandeplantsoen zal worden doortrokken. De nieuwe ontwikkeling zal een front maken naar het Kloosterplantsoen. Het informele karakter van de Guyottestraat wordt doorgezet en aan de Panoven is bouwen in de rooilijn niet noodzakelijk.

3.2.2 **Omschrijving nieuwe situatie**

Deelgebied 1

De bestaande flats aan de Anna van Burenstraat worden gesloopt en er worden geen nieuwe woningen teruggebouwd. Aan de rand van het Kloosterplantsoen worden nieuwe parkeervoorzieningen ten behoeve van de binnenstad gerealiseerd. De binnenstad heeft namelijk te maken met een parkeertekort. Het parkeerterrein zal evenwijdig aan de Panoven komen te liggen, zie figuur 3.5. Deze locatie is geschikt omdat het park (Kloosterplantsoen) dan doorgetrokken kan worden tot aan de stadsgracht. Voorlopig worden er op deze locatie 70 nieuwe parkeerplaatsen voorzien. Naast deze parkeerplaatsen is er ten zuiden van het Kloosterplantsoen nog plaats voor enkele nieuwe parkeerplaatsen.



Figuur 3.5 Impressie toekomstige parkeerplaatsen



Figuur 3.6 Impressie toekomstige Kloosterplantsoen

Deelgebied 2

Het Kloosterplantsoen gaat op de schop, maar het overwegend groene, open ruimte karakter blijft behouden. De 1^e fase van de openbare ruimte is inmiddels gerealiseerd. Er worden enkele bomen gerooid om het park een nieuwe inrichting te geven en de doorzichten te verbeteren. De Kloosterheuvel komt centraal in het park te liggen, omringd door een vrij liggend pad dat zich zowel binnen als aan de rand van het park bevindt. De paden zijn variabel in breedte afhankelijk van het gebruik en vloeien samen voor een continue routing door het plantsoen. Een speeltuintje maakt deel uit van dit deelgebied.

Het gebied bij het bestaande bruggetje is een belangrijke plek om een koppeling te maken tussen het Kloosterplantsoen, het Vestingplantsoen en het centrum. In figuur 3.6 staat een impressie weergegeven van de nieuwe inrichting.

Deelgebied 3

Bebouwing

De 88 sociale huur woningen in het huidige plangebied (inclusief de te slopen blokken aan de Anna van Burenstraat) zullen worden vervangen door 60 sociale gestapelde huurwoningen en 27 grondgebonden vrije sector koopwoningen. De grondgebonden woningen zijn vrije sector koop woningen en het huurappartementencomplex bestaat uit 0-treden woningen met 3 of 4 kamers ontsloten via een galerij aan de binnenzijde van het gebouw.

Het appartementencomplex heeft een maximale bouwhoogte van 13 meter en de grondgebonden woningen een bouwhoogte van circa 10 meter.

In figuur 3.7 is een overzichtstekening opgenomen van de toekomstige situatie. De bebouwing is opgedeeld in een noordoostelijk waarin de appartementen zijn gesitueerd en een zuidwestelijk bouwblok met de grondgebonden woningen. Tussen de beide bouwblokken in, is een openbare ruimte opgenomen.

Hoewel het bouwplan een vrij exacte weergave geeft van de situering van de gebouwen, is het bestemmingsplan een iets abstractere weergave. Dit is gedaan met het oog op enige flexibiliteit in de planontwikkeling. Ter plaatse van de appartementen wordt opgenomen dat er maximaal 68 woningen zijn toegestaan, bij de grondgebonden woningen worden maximaal 30 woningen toegestaan.

Parkeren

De bewoners van de nieuwe woningen parkeren op eigen terrein. In het geval van de appartementen liggen de parkeerplaatsen binnen het bouwvlak overbouwd door de appartementen. In het geval van de grondgebonden woningen liggen de parkeerplaatsen op maaiveld niveau, achter de achtertuinen. Bezoekers parkeren op openbaar gebied. De parkeergelegenheid van de appartementen wordt ontsloten vanaf de Panoven. De parkeergelegenheid van de grondgebonden woningen wordt ontsloten vanaf de Guyottestraat. Het Kloosterplantsoen en de nieuwe doorsteek zijn niet bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer met uitzondering van de reddingsdiensten.



Figuur 3.7 Plattegrond toekomstige situatie bebouwing Kloosterplantsoen



Figuur 3.8 Impressie toekomstige situatie bebouwing Kloosterplantsoen

hoofdstuk 4 **Omgevingsaspecten**

4.1 **Cultuurhistorie en archeologie**

4.1.1 **Inleiding**

Als gevolg van het Verdrag van Valletta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

4.1.2 **Beleidskaders**

Als gevolg van het Verdrag van Malta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de Modernisering Monumentenzorg en de Visie Erfgoed en Ruimte.

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

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. Daarnaast is met ingang van 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Hierin is opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

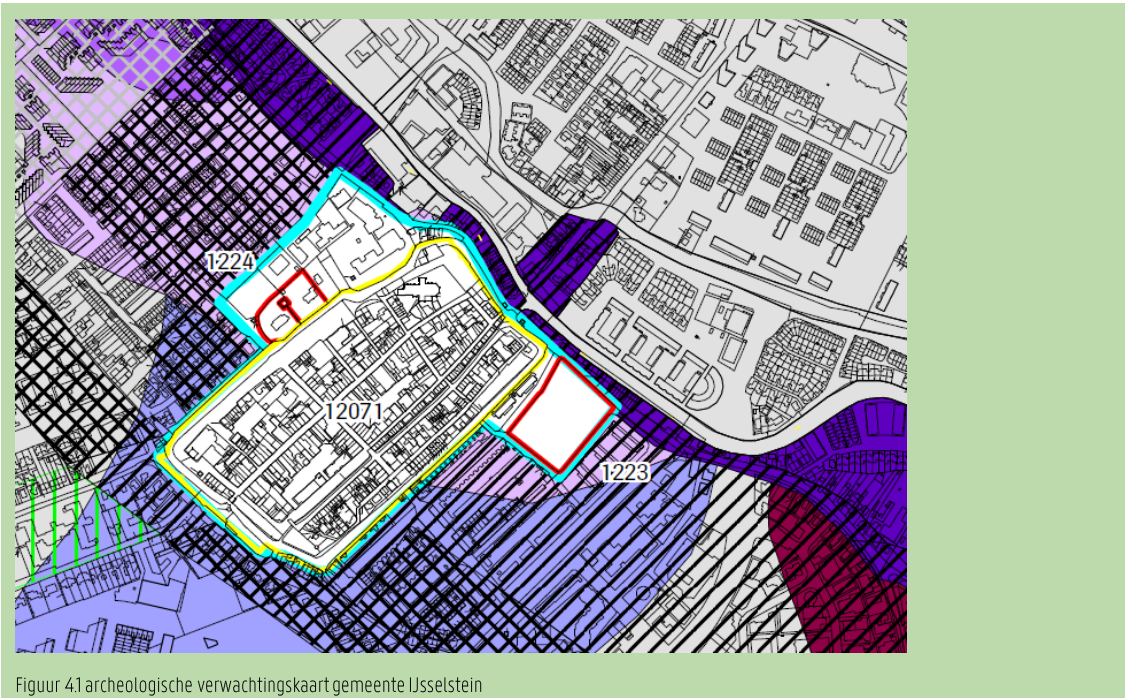
4.1.3 **Archeologie**

Gemeentelijk beleid

In de gemeente IJsselstein is een geactualiseerd archeologiebeleid van toepassing (ADC ArchoProjecten, 24 juni 2011). De actualisatie bestaat daar uit dat de voorgaande beleidsregels op een aantal punten zijn versoepeld, zonder dat daarmee het archeologiebeleid wordt aangetast. De regels in dit bestemmingsplan zijn afgestemd op het geactualiseerd archeologiebeleid.

De gemeente heeft een archeologische verwachtingskaart waarop aangegeven is in welke gebieden en gevallen archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. In figuur 4.1 is deze kaart weergegeven. Het Kloosterplantsoen is aangegeven als AMK terrein (1223). Voor het terrein waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd vinden geen bodemactiviteiten plaats en is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit geldt wel voor deelgebied 3, die een hoge archeologische verwachting heeft. In de volgende paragraaf is het verkennende archeologische onderzoek opgenomen.

Om de archeologische waarden in dit bestemmingsplan te beschermen zijn twee archeologische dubbelbestemmingen opgenomen, en een archeologische gebiedsaanduiding. Voor het AMK terrein is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -1' opgenomen. De overige gebieden liggen in een hoge archeologische verwachtingszone, waarvoor de dubbelbestemming Waarde – Archeologie -2 en 'archeologisch waardevol gebied 1' is opgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan zijn regels opgenomen wanneer er archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor 'Waarde – Archeologie -2' en 'archeologisch waardevol gebied 1' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming te verwijderen, nadat aangetoond is dat er geen archeologische resten in de grond aanwezig zijn.



Figuur 4.1 archeologische verwachtingskaart gemeente IJsselstein

Verkennd Onderzoek

Door ADC Archeoprojecten is in april 2012 een verkennend archeologische onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 1 bij dit bestemmingsplan toegevoegd. De belangrijkste conclusies uit dat rapport zijn hier beschreven. In het plangebied worden archeologische resten verwacht uit de Late Middeleeuwen, gerelateerd aan het Onze Lieve Vrouwenberg klooster. De resten van het hoofdgebouw moeten vermoedelijk buiten het te verstoren deel van het plangebied gezocht worden, maar er moet in het plangebied wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van resten van bijgebouwen en allerlei vondstmateriaal.

In de ondergrond van het plangebied is de Wiersch stroomgordel aanwezig. Hierop kunnen resten uit het Neolithicum, Bronstijd, IJzertijd en/of Romeinse tijd aangetroffen worden. Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

In het plangebied zijn oeverafzettingen van de Wiersch stroomgordelaangetroffen. Hoewel het doel van het verkennend booronderzoek niet het opsporen van archeologische vindplaatsen was, zijn wel (secundaire) indicatoren waargenomen die kunnen duiden op menselijke activiteiten. Verder is in één boring gestuit op een puinconcentratie. Mogelijk is deze gerelateerd aan het laatmiddeleeuwse Onze Lieve Vrouwenbergklooster.

Proefsleuvenonderzoek

ADC ArcheoProjecten adviseert om in het plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P), teneinde gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken. Voor aanvang van de werkzaamheden is de exacte invulling van de werkzaamheden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goedgekeurd PVE.

Het Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P) is uitgevoerd in januari 2014 (BAAC-rapport A12.0395, Status: concept, Januari 2014, opgenomen als bijlage 7 bij dit bestemmingsplan). Op basis van het inventariserende booronderzoek uit 2012 worden in het plangebied archeologische resten verwacht uit de late middeleeuwen, gerelateerd aan het Onze Lieve Vrouwenberg klooster, dat zich hier in de 14^e en 15^e eeuw bevond.

Resten van het hoofdgebouw moeten vermoedelijk buiten het te verstoren deel van het plangebied worden gezocht.¹ In het plangebied moet wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van resten van bijgebouwen, ophooglagen, vondstconcentraties en grondsporen.

Tijdens het onderzoek is gebleken dat het plangebied is verstoord tot in de natuurlijke ondergrond. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die kunnen duiden op een archeologische vindplaats. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen en het terrein gegeven.

4.1.4 **Cultuurhistorie**

De binnenstad van IJsselstein is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit betreft het gebied binnen de grachten. Het plangebied ligt buiten de grachten en het beschermde stadsgezicht. Verder liggen er binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden. Geconcludeerd kan worden dat het aspect Cultuurhistorie in deze planvorming geen verdere rol speelt.

4.1.5 **Conclusie**

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Met betrekking tot archeologie is in 2014 een vervolg onderzoek uitgevoerd. Tijdens het onderzoek is gebleken dat het plangebied is verstoord tot in de natuurlijke ondergrond. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die kunnen duiden op een archeologische vindplaats. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen en het terrein gegeven.

4.2 **Watertoets**

4.2.1 **Inleiding**

De Watertoets is het resultaat van één van de acties uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', die op 14 februari 2001 is ondertekend door het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. In de Startovereenkomst is vastgelegd dat de Watertoets vanaf het moment van ondertekening zal worden toegepast. Op grond van artikel 3.1.1 Bro is bovendien overleg met de waterbeheerder wettelijk verplicht.

De Watertoets wordt uitgevoerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

4.2.2 **Beleid**

Nationaal

Het nationale waterbeleid is vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2010-2015. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor het provinciale waterbeleid.

Provincie

De provincie is verantwoordelijk voor het strategische (ruimtelijke) waterbeleid. Hierbij ligt de focus op de bescherming van het grondwater, waterveiligheid, ruimte voor waterberging en water voor natuur.

De provincie Utrecht streeft naar duurzame, robuuste watersystemen. Om dit te bereiken houdt de provincie de volgende toetsingscriteria aan:

- de trits vasthouden - bergen - afvoeren. Primair worden alle mogelijkheden benut om schoon water in het systeem (oppervlaktewater en ondiep grondwater) vast te houden. Vervolgens kan water in delen van het systeem worden geborgen. Als laatste optie is afvoeren van het water in beeld;

- de trits scheiden op systeemniveau - bufferen - technische maatregelen. Wanneer binnen een watersysteem functies met elkaar conflicteren, gaat de voorkeur in eerste instantie uit naar het herschikken van deze functies. Is dit niet mogelijk, dan komen bufferzones in beeld rond de meest kwetsbare functies. Als laatste optie kunnen technische maatregelen in het watersysteem worden getroffen;
- de trits schoonhouden - scheiden - zuiveren. Water moet schoon blijven. Lukt dit niet, dan moet vuil water gescheiden worden afgevoerd. Als laatste stap is zuivering aan de orde;
- ontwikkelingsmogelijkheden van landgebruikfuncties binnen de watersystemen. Dit geldt zowel ten aanzien van locatiekeuze, ontwerp, inrichting en beheer, waarbij water als ordenend principe wordt geconfronteerd met vestigingseisen van functies;
- inzetten op 'meerlaagsveiligheid' via de pijlers preventie - gevolgenbeperking - calamiteitenbeheersing. Het is belangrijk om niet alleen te zorgen voor robuuste keringen, maar ook overstromingsrisico's mee te wegen in ruimtelijke planning en ontwikkeling en om bij calamiteiten planmatig en met een geoefende organisatie te kunnen handelen.

Waterschap

Het plangebied valt onder het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, die verantwoordelijk is voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer.

'Water voorop!' Waterbeheerplan 2010-2015

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 Europese kaderrichtlijn water (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 ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

- ▶ het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- ▶ er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- ▶ de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- ▶ de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- ▶ er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies;
- ▶ er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- ▶ de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebiedsspecifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staan streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- ▶ vasthouden, bergen, afvoeren;
- ▶ voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- ▶ vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- ▶ grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen ons beheersgebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies wonen/werken, landbouw en natuur is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in ons werkgebied.

Gemeente

De gemeente IJsselstein heeft drie zorgplichten op het gebied van riolering en grondwater:

- ▶ een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- ▶ een zorgplicht voor de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;

- ▶ een zorgplicht voor het treffen van maatregelen in openbaar gemeentelijk gebied om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of te beperken.

Het Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2012 van de gemeente IJsselstein vormt het kader voor de invulling van de gemeentelijke zorgplichten. Het beleid ten aanzien van nieuwe rioleringsvoorzieningen is dat bij het ontwerp en de aanleg van de riolering rekening wordt gehouden met een duurzame oplossing voor de afvoer van hemelwater. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de volgende functionele eisen:

- ▶ alle percelen binnen het gemeentelijke gebied waar hemelwater vrijkomt waarvan men zich wenst te ontdoen, moeten van een rioolaansluiting zijn voorzien;
- ▶ voor zover rendabel, afkoppelen van schoon hemelwater zonder wateroverlast en ongewenste milieuverontreiniging te veroorzaken;
- ▶ adequate inzameling van hemelwater, voor zover de particulier niet redelijkerwijs in de verwerking kan voorzien.

De aanleg van riolering bij nieuwbouwlocaties wordt in principe bekostigd uit de grondexploitatie.

4.2.3 Beschrijving ontwikkeling

In de huidige situatie staan 88 sociale huurwoningen aan de Anna van Burenstraat en het Jolandeplantsoen. Deze woningen zullen worden gesloopt. Daarvoor in de plaats zullen aan het Jolandeplantsoen +/- 64 sociale huurwoningen en +/- 26 vrije sector woningen worden teruggebouwd. Op het deel van het plangebied zal een parkeervoorziening ten behoeve van de binnenstad worden gerealiseerd. Als gevolg van de planontwikkeling zal het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie toenemen met 3.528 m².

4.2.4 Relevante waterhuishoudkundige aspecten

Bodemopbouw en geohydrologie

De maaiveldhoogte op het plangebied is op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland circa NAP +1,5 tot +2,0 m. Voor informatie over de bodemopbouw op het plangebied is het Verkennend bodemonderzoek geraadpleegd (Lankelma Geotechniek Zuid B.V., 19 januari 2010). De regionale bodemopbouw is afgeleid uit het regionaal geohydrologische informatiesysteem van het TNO en weergegeven in tabel 4.2.

diepte [m-mv]	geohydrologische eenheid	lithologie
0 - 2	Echteld	klei
2 - 2,5	Nieuwkoop	veen
2,5 - 5	Echteld	klei
5 - 20	Kreftheeye	grind gevolgd door grindig zand en leem
20 - 36	Urk	matig grof tot zeer grof zand
36 - 47	Sterksel	matig grof tot zeer grof grindig zand

Tabel 4.1 Geohydrologische bodemopbouw

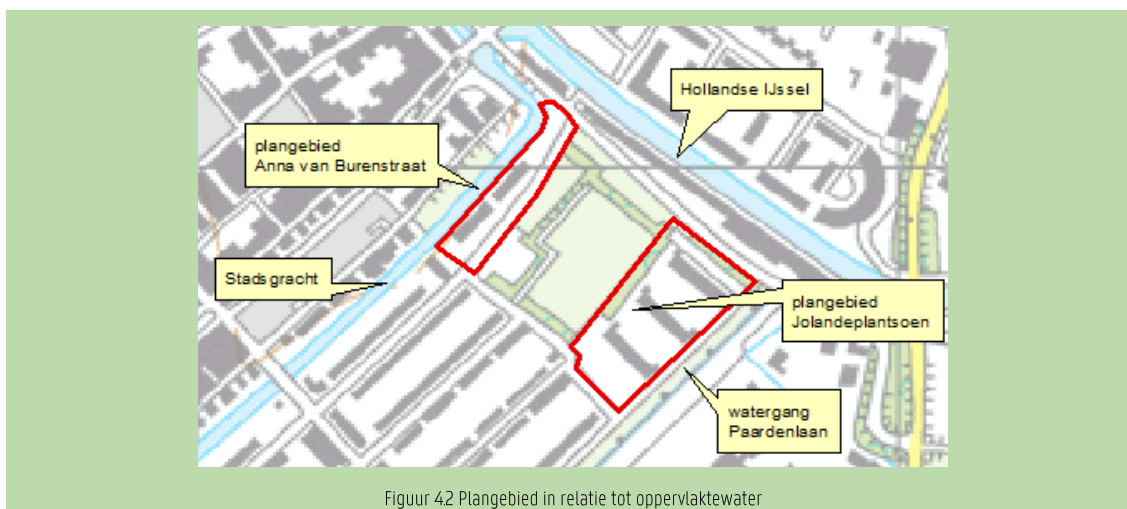
Het grondwater in het eerste watervoerende pakket stroomt in overwegend oostelijke richting. Op basis van de Bodemkaart van Nederland blijkt ter hoogte van het plangebied sprake te zijn van grondwatertrap III - VI. Dit duidt op een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand van respectievelijk < 0,40 m-mv en 0,40 - 0,80 m-mv. Op basis van het Dino loket van geohydrologische informatiesysteem van het TNO blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen langdurige grondwatermetingen zijn uitgevoerd. Net ten oosten van IJsselstein zijn peilbuismetingen uitgevoerd, waarbij grondwaterstanden zijn gemeten, fluctuerend rond de 0,8 m-mv. Bij de bouw- en uitgiftepeilen zal rekening gehouden worden met de lokale grondwaterstanden.

Voor de planontwikkeling geeft de bodemopbouw en geohydrologie inzicht in de mogelijkheden om hemelwater in de bodem te infiltreren. Het kleipakket direct onder maaiveld heeft een lage waterdoorlatendheid. Hierdoor is het plangebied niet geschikt voor de toepassing van infiltratievoorzieningen.

Oppervlaktewater

Binnen het bestemmingsplan Kloosterplantsoen is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel grenst het plangebied aan oppervlaktewater: de Anna van Burenstraat grenst aan de Stadsgracht en ook langs het Jolandeplantsoen is een watergang gelegen. Laatstgenoemde watergang ligt langs de Paardenlaan en staat in open verbinding met de Stadsgracht. Verder ligt het plangebied nabij de Hollandse IJssel, die door IJsselstein loopt. Het plangebied grenst niet direct aan de Hollandse IJssel (zie

afbeelding 4.1). De Stadsgracht staat in open verbinding met de Hollandse IJssel. Hier wordt een streefpeil van NAP +0,55 m gehanteerd. Vanwege het functioneren als boezemwater kan het peil op de (door weersinvloeden, bemaling, et cetera) fluctueren tussen minimaal NAP +0,50 m en maximaal NAP +0,80 m.



Figuur 4.2 Plangebied in relatie tot oppervlaktewater

Voor werkzaamheden ter plaatse van oppervlaktewater of beschermingszone is een watervergunning op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2009 verplicht.

Bij primaire watergangen is een beschermingszone van 5 meter, gemeten vanuit de insteek van de watergang, van toepassing. Binnen deze zone is de Keur van het waterschap van toepassing.

Afvloeiend hemelwater

Nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater. Vanuit het principe van waterneutraal bouwen dienen compenserende maatregelen te worden getroffen om de grotere aan- en afvoer van water te voorkomen. Een watervergunning is op grond van het Besluit algemene regels Keur Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2009 verplicht voor oppervlakten vanaf 500 m² nieuw verhard oppervlak binnen de bebouwde kom. De benodigde compensatie bedraagt 15 % (minimaal benodigd oppervlak extra open water als percentage van het aan te leggen extra verharde oppervlak). Bij het afwegen van maatregelen ter compensatie dient de volgende voorkeursvolgorde te worden aangehouden (volgens het principe vasthouden, bergen, afvoeren):

- ▶ infiltreren in de bodem;
- ▶ binnenplanse retentie (vertraagde afvoer);
- ▶ compensatie in de vorm van aanvullende waterberging, waarbij de volgende voorkeursvolgorde wordt gehanteerd:
 - binnen het plangebied;
 - binnen het peilgebied waar het plangebied in is gelegen;
 - in het benedenstroomse peilgebied.

De toename van verhard oppervlak als gevolg van de planontwikkeling bedraagt 3.528 m². Op basis van de eis van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden dient ter compensatie van dit verharde oppervlak 530 m² open water te worden aangelegd. Deze waterberging zal worden gerealiseerd binnen het peilgebied (Parallelweg) waarin het plangebied Kloosterplantsoen zich bevindt.

Versnelde afvoer en lozing van hemelwater naar oppervlaktewater is op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2009 niet toegestaan zonder watervergunning.

Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, dienen geen uitlopende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) te worden toegepast voor dak, dakgoot en regenpijp indien hemelwater vanaf deze oppervlakten (in)direct wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Afweging van compensatiemaatregelen

Bij de afweging van maatregelen ter compensatie van het verharde oppervlak geldt dat de voorkeur uit gaat naar infiltratie in de bodem. Deze optie valt echter af, omdat de kleigronden in het plangebied niet geschikt zijn voor infiltratie. In paragraaf 4.2.6 wordt nader ingegaan op de wijze waarop de compensatie plaatsvindt en het overleg dat daaromtrent met het Hoogheemraadschap is gevoerd.

Riolering

In de omgeving van het plangebied is sprake van een gemengd rioolstelsel. Bij dit stelseltype wordt het vuile afvalwater en het relatief schone hemelwater gezamenlijk via één leidingstelsel afgevoerd. Het gemengde rioolstelsel heeft een beperkte afvoercapaciteit. Bij hevige regenbuien stort het rioolstelsel over op het oppervlaktewater. Hierbij komt een mengsel van vuil afvalwater en hemelwater in het oppervlaktewater terecht. Aansluiting van extra verhard oppervlak leidt tot frequenter overstorten op het oppervlaktewater. Deze situatie is ongewenst. Daarom gaat de voorkeur uit naar gescheiden riolering op het plangebied. Bij een dergelijk stelsel wordt het huishoudelijke afvalwater via naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie afgevoerd. Het afvloeiende hemelwater wordt met een afzonderlijk leidingstelsel ingezameld en direct afgevoerd naar het oppervlaktewater. Op deze manier blijft het hemelwater schoon en wordt de riolering niet onnodig belast.

Het afvloeiend hemelwater van schone oppervlakten (daken) mag direct op het oppervlaktewater worden geloosd. Hemelwater afkomstig van de infrastructuur (wegen en parkeervoorzieningen) mag alleen via een voorzuivering worden geloosd op het oppervlaktewater. Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, dienen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) te worden toegepast voor dak, dakgoot en regenpijp indien hemelwater vanaf deze oppervlakten (in)direct wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

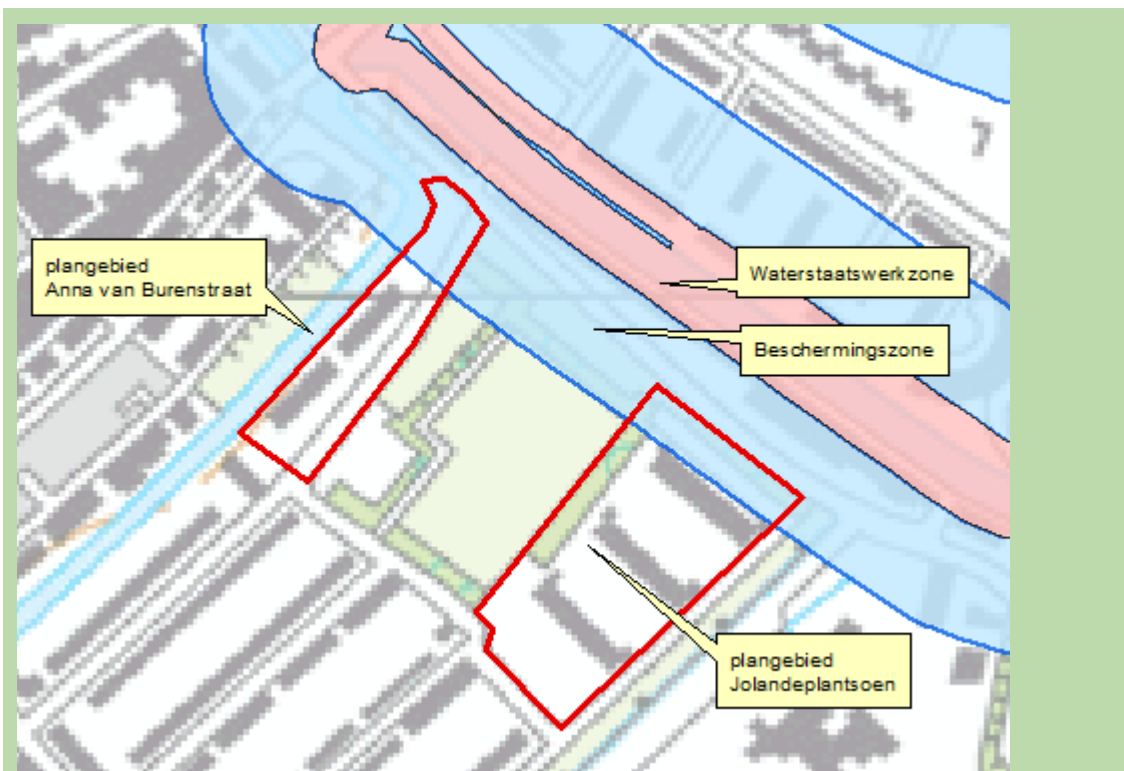
Voor het plangebied aan het Kloosterplantsoen is de voorkeur om het hemelwater direct af te voeren naar de watergang langs de Paardenlaan. Een bijkomend voordeel is dat de hemelwaterafvoer de doorspoeling van deze watergang bevordert.

4.2.5 Waterkeringen

De oever van de Hollandse IJssel is een regionale waterkering. Voor de locatie betekent dit dat er aan weerszijden van de waterkering een beschermingszone is gelegen. Deze zone dient de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' te krijgen.

Langs de Stadsgracht is een waterkering gelegen die getypeerd staat als 'overige waterkering'. Voor de breedte van de zone, die ook de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' dient te krijgen, geldt een afstand van 12 meter aan weerszijden van de waterkering(lijn). De zones dienen te worden opgenomen op de bestemmingsplankaart.

Bij primaire watergangen is een beschermingszone van 5 meter, gemeten vanuit de insteek van de watergang, van toepassing. Binnen deze zone is de Keur van het waterschap van toepassing.



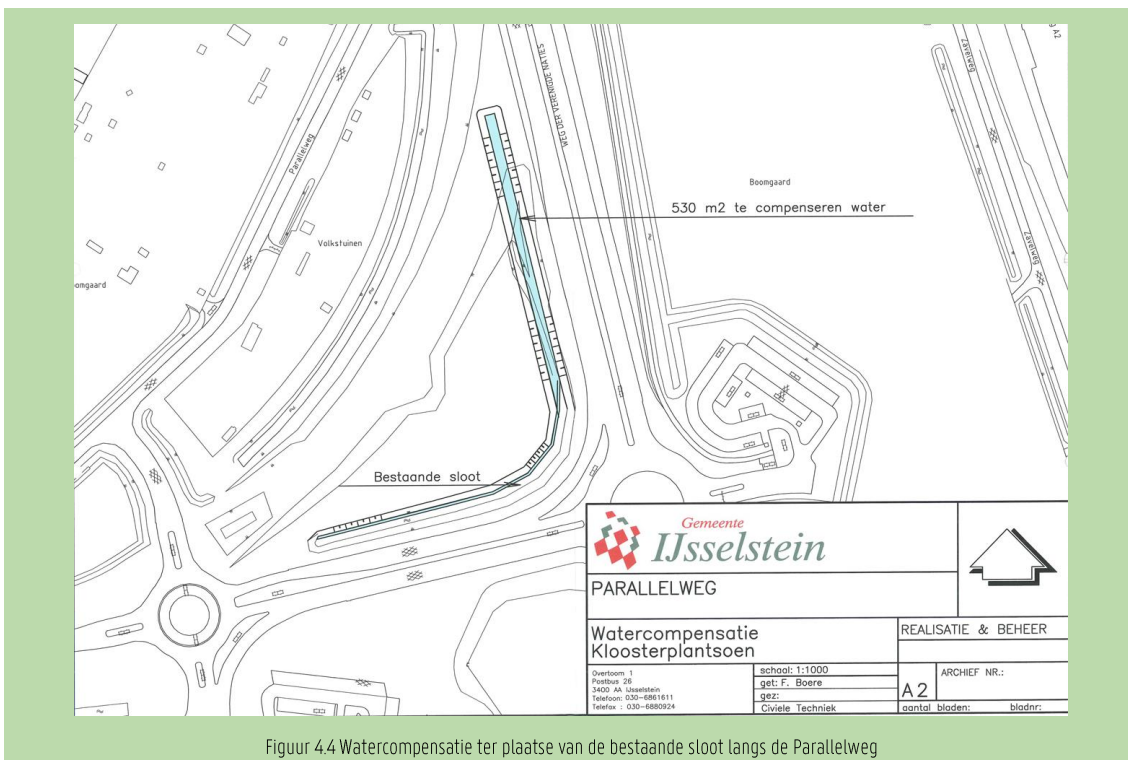
Figuur 4.3 Waterkering en beschermingszone

4.2.6 Overleg Waterschap

Tussen het Waterschap, gemeente en ontwikkelaar heeft diverse malen overleg plaatsgevonden over de waterparagraaf. Aan de hand van het overleg zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd aan de waterparagraaf, deze zijn in dit hoofdstuk verwerkt. In de periode september 2013 tot november 2013 heeft er specifiek overleg plaatsgevonden tussen de gemeente IJsselstein en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, inzake de watercompensatie Kloosterplantsoen.

In het nu opgenomen plan bedraagt de totale toename van het verhard oppervlak 3.528 m². Dit betekent dat er in totaal 530 m² dient te worden gecompenseerd door middel van het graven van open water. Omdat het vanwege het archeologische monument niet mogelijk is de oppervlakte binnen het Kloosterplan te realiseren, heeft de gemeente voorgesteld om de bestaande sloot nabij de Parallelweg te verbreden en te verlengen met 530 m². Dit gebied ligt in hetzelfde peilbesluit als het Kloosterplantsoen.

Bij email van 26 september 2013 is het HDSR akkoord gegaan met de berekening, maar wordt een voorbehoud gemaakt aan de compensatie ter plaatse van de bestaande sloot nabij de Parallelweg, omdat deze niet in directe verbinding zou staan met de Hollandse IJssel. Daarop is door de afdeling Civiele Techniek onderzoek verricht, en gebleken dat de te verbreden sloot aan de Parallelweg wel in verbinding staat met de Hollandse IJssel. Onder de Weg van de Verenigde Naties ligt op waterniveau een duiker met een diameter van 315 mm, uitgevoerd in PVC. Op basis hiervan is opnieuw verzocht om in te stemmen met de voorgestelde watercompensatie. Deze instemming met de voorgestelde watercompensatie is op 25 november 2013 bij email verleend.



Figuur 4.4 Watercompensatie ter plaatse van de bestaande sloot langs de Parallelweg

4.2.7 Conclusie

In het nu opgenomen plan bedraagt de totale toename van het verhard oppervlak 3.528 m². Dit betekent dat er in totaal 530 m² dient te worden gecompenseerd door middel van het graven van open water. Omdat het vanwege het archeologische monument niet mogelijk is de oppervlakte binnen het Kloosterplan te realiseren, heeft de gemeente voorgesteld om de bestaande sloot nabij de Parallelweg te verbreden en te verlengen met 530 m². Dit gebied ligt in hetzelfde peilbesluit als het Kloosterplantsoen. HDSR heeft ingestemd met de voorgestelde watercompensatie.

De vereiste watercompensatie van 530m² nabij de Parallelweg is inmiddels gerealiseerd. Het afvloeiend hemelwater op het plangebied aan de Anna van Burenstraat (de parkeervoorziening) zal via een voorzuivering, in de vorm van de aanliggende berm, worden afgevoerd naar de Stadsgracht. Er is dus, anders dan de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan doet suggereren geen sprake van het rechtstreeks via het verhard oppervlak afvoeren van het hemelwater.

4.3 Bedrijven

4.3.1 Inleiding

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

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

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

4.3.2 Beoordeling en conclusie

In de nabijheid van het plangebied liggen geen bedrijven die het woon- en leefmilieu belemmeren. Omgekeerd worden er geen bedrijven belemmerd door de bouwplannen. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect bedrijven de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Inleiding

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

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

4.4.2 Onderzoek

Door Lankelma Geotechniek Zuid is in januari 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoek is toegevoegd als Bijlage 2 bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies uit dat rapport zijn hieronder opgenomen.

In zowel de boven- als ondergrond zijn in de klei licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PAK aangetroffen. In de puinhoudende klei overschrijden meerdere parameters de achtergrondwaarden dan in de zintuiglijke schone klei. In het zintuiglijk niet verontreinigde zand op de locatie zijn geen verhogingen aangetroffen. De licht verhoogde gehalten zijn te relateren aan de kwaliteit van het ophoog materiaal en werden op grond van het vooronderzoek verwacht. De licht verhoogde concentraties aan barium en zink in het grondwater zijn waarschijnlijk aan lokaal verhoogde achtergrondgehalten te relateren. Voor de verhoogde gehalten xylenen is geen verklaring voorhanden. Het betreffen hier echter marginaal verhoogden gehalten.

Daar de gehele locatie licht verhoogde gehalten in grond en grondwater zijn aangetroffen dient de onderzoekshypothese 'verdacht' aangenomen te worden. De aangetroffen gehalten vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van nader of aanvullend onderzoek. Er bestaan uit kwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande ontwikkeling van de locatie. De gemeente is echter in deze het bevoegd gezag.

4.4.3 Conclusie

Nader bodemonderzoek is niet noodzakelijke en derhalve kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem de ontwikkeling niet in de weg staat.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Beleidskader

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' (2007) bevat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL-programma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De Wet milieubeheer (artikel 5.12 en verder) vormt de juridische grondslag voor het NSL. Daarnaast zijn de volgende 2 besluiten relevant: het Besluit derogatie en het Besluit maatregelen richtwaarden. Deze beide besluiten zijn op 1 september 2009 in werking getreden, met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 2009.

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Met name doordat projecten waarvan vastgesteld is dat deze 'Niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term "niet in betekende mate". De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3000 woningen.

4.5.2 Onderzoek en conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in herstructurering. Er worden nieuwe woningen gebouwd, maar in de balans zijn de aantalen min of meer gelijk. Toch zal het aantal verkeersbewegingen toenemen met circa 30 motorvoertuigen per etmaal (zie hoofdstuk 7 verkeer). Deze minieme toename zal de luchtkwaliteit echter niet doen verslechteren en zodoende kan de ontwikkeling worden beschouwd als 'Niet in betekende mate'.

Verder onderzoek is dan ook niet noodzakelijk en het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.6 Geluid

4.6.1 Inleiding

Om woningbouwplannen te kunnen ontwikkelen moet met het onderzoek moet worden aangetoond dat er geen geluidsniveaus voorkomen die hoger zijn dan de voorkeurswaarden van 48 dB. Indien niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dient inzichtelijk te worden gemaakt of door het toepassen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen de berekende waarden tot de voorkeursgrenswaarde terug te dringen zijn. Als dit niet mogelijk is of als dit stuit op bezwaren in het kader van bijvoorbeeld de verkeersveiligheid of van stedenbouwkundige aard, kunnen hogere waarden aangevraagd worden tot maximaal 63 dB.

4.6.2 Beleidskaders

In de Wet geluidhinder zijn zones langs wegen aangegeven die worden beschouwd als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zonebreedtes zijn zo bepaald dat buiten de zones over het algemeen geen geluidsniveaus voorkomen die hoger zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en de situering binnen of buiten de bebouwde kom. Ter bepaling van de zonebreedte wordt onderstaande tabel gebruikt. Daarbij moet worden aangemerkt dat 30 km/h wettelijk gezien geen geluidzone kent.

Aantal rijstroken	Buitenstedelijk gebied	Binnenstedelijk gebied
5 of meer	600 m	350 m
3 of 4	400 m	350 m

4.6.3 Onderzoek

Door Witterveen Bos is in mei 2012 ter plaatse van het plangebied een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies uit dat onderzoek opgenomen, het gehele rapport is als bijlage 3 bij dit onderzoek toegevoegd.

De geluidbelasting ten gevolge van de gezoneerde Beneluxweg is maximaal 46 dB. Derhalve hoeft er geen hogere waarde voor de woningen aangevraagd te worden.

De maximale geluidbelasting ten gevolge van de relevante omliggende 30 km/h wegen bedraagt 58 dB exclusief aftrek artikel 110g Wgh. Omdat het binnenniveau van 33 dB niet kan worden gegarandeerd adviseren wij om in het kader van een goede ruimtelijke ordening nader onderzoek te doen naar de gevelgeluidwering en het binnenniveau van de te bouwen woningen. De geluidbelasting ten gevolge van de nieuw aan te leggen parkeerplaats bedraagt maximaal 48 dB(A) op omliggende woning. Voor deze parkeerplaats bestaat geen wettelijk kader. De geluidbelasting van 48 dB(A) ligt onder de grenswaarde van 50 dB(A) in het geval deze parkeerplaats een officiële inrichting zou zijn geweest conform het Activiteitenbesluit. Tevens wordt voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) conform de circulaire 'indirect hinder'.

4.6.4 Conclusie

Ten aanzien van het aspect geluidhinder (wegverkeerslawaai) zijn er geen belemmeringen ten opzichte van de voorgenomen ontwikkeling. Wel wordt geadviseerd om in het kader van een goede ruimtelijke ordening nader onderzoek te doen naar de gevelgeluidwering en het binnenniveau van de te bouwen woningen. Dit is echter geen noodzaak om in het kader van de bestemmingsplanprocedure uit te voeren.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

- ▶ het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- ▶ het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het plaatsgebonden risico rond inrichtingen en langs transportroutes waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen/verwerkt respectievelijk vervoerd.

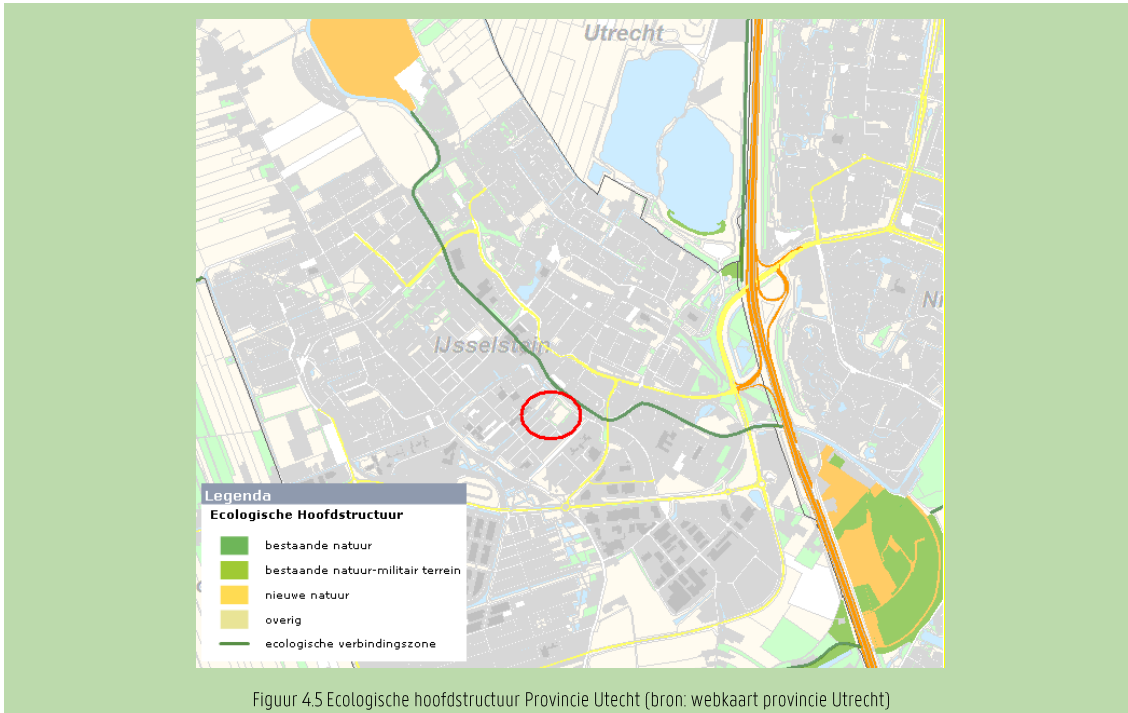
4.7.2 Beleidskaders

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

4.7.3 Ligging ten opzichte van natuurgebieden

Het plangebied ligt niet in EHS - gebied (zie afbeelding 4.1). Het dichtstbijzijnde bestaande EHS - gebied ligt op een afstand van ongeveer 10 meter. De Hollandse IJssel is een bestaande ecologische verbindingzone (EVZ) en dient in de beoordeling ook te worden beschouwd als EHS - gebied.

Binnen het vigerende beleid gelden voor de verbindingzone als gidssoort dwergmuis, ringslang, blauwborst, kamsalamander, oranjepip, boomarter, patrijs, vleermuis, ree en hermelijn (pers. med. J. de Pater, Provincie Utrecht). Van deze soorten zijn ter hoogte van het Kloosterplantsoen, vanwege de beschouwing van de kade en het stedelijke karakter van de omgeving, alleen vleermuis redelijkerwijs te verwachten (zie afbeelding 4.2). Van de overige soorten is met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uit te sluiten dat zij gebruik zullen maken van de Hollandse IJssel ter hoogte van de het plangebied als migratieroute.

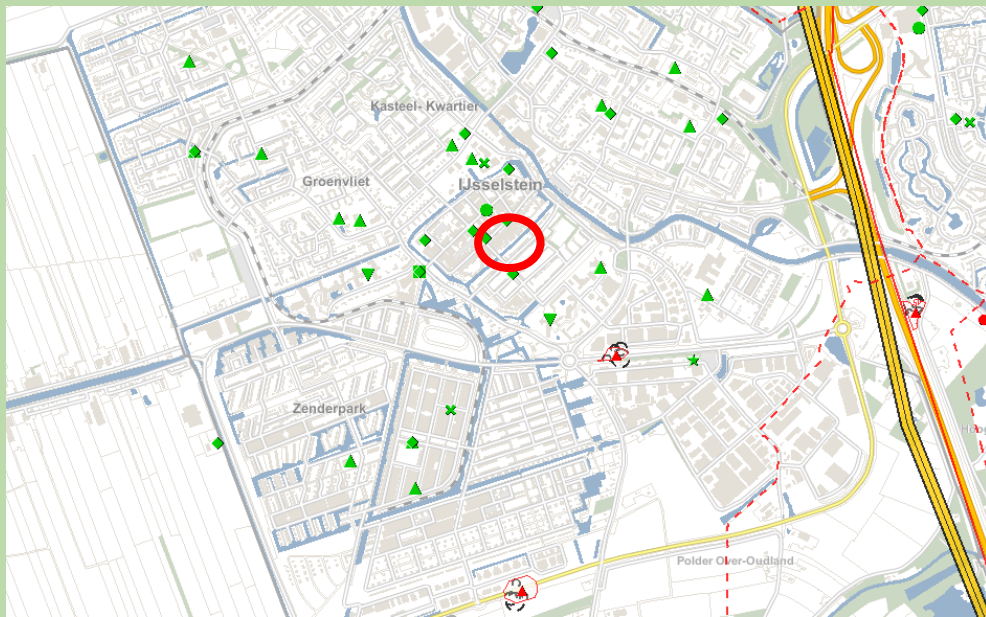


4.7.4 Onderzoek

Binnen het plangebied is geen sprake van inrichtingen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Wel zijn in de omgeving van het plangebied enkele Bevi inrichtingen gelegen. Daarnaast is er sprake van vervoer van gevaarlijk stoffen over de A2. In de omgeving bevinden zich ook enkele buisleidingen. In onderstaande opsomming is aangegeven waar rekening mee gehouden dient te worden in de directe omgeving van het plangebied. Deze zijn weergegeven in figuur 4.4

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

Het meest nabijgelegen object de Terberg Tankstation aan de Baronieweg op een afstand van 300 m. Op deze locatie vindt verkoop plaats van LPG. Voor deze inrichting geldt een risicoafstand van $PR 10^{-6}$ van 35 m. Voor het GR bedraagt de afstand tot het invloedsgebied 150 m. Derhalve zal voor dit object geen nader onderzoek noodzakelijk zijn. De andere risicobronnen zijn ver genoeg van het plangebied verwijderd om te concluderen dat zij geen gevaar zijn voor het plangebied.



Figuur 4.6 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

4.7.5 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Flora en Fauna

4.8.1 Beleidskaders

Vogel- en Habitatrichtlijnen

De vogelrichtlijn beschermt vogelsoorten die zijn genoemd in Bijlage I van de richtlijn. De Habitatrichtlijn omvat naast de bescherming van planten en dieren in gebieden die worden aangeduid als Habitatgebied, ook de bescherming van verschillende planten- en diersoorten op zich. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn samengevoegd in "Natura 2000". Het plangebied valt niet binnen een Natura 2000 gebied; evenmin ligt een Natura 2000 gebied in de directe omgeving van het plangebied.

Ecologische Hoofdstructuur

De belangrijkste peiler van het natuurbeleid van de provincie is het streven naar een samenhangend netwerk van natuurgebieden: de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en zogenaamde ecologische verbindingzones. Het doel van de EHS is het behoud van onze inheemse flora en fauna.

De deelgebieden van de voorgenomen ontwikkeling zijn volgens de ruwe begrenzing van de provincie Utrecht gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als EHS met de bestemming nieuwe natuur. Dit is opgenomen in de Ontwerp structuurvisie van de Provincie Utrecht, die medio 2012 ter visie zal liggen.

In de AMvB ruimte (ook wel Barro), die voorlopig in afgeslankte vorm in werking is, worden regels met betrekking tot de EHS voorgeschreven. Deze regels werken door in de Provinciale Verordening. De Provinciale Verordening stelt dat ingrepen zonder significante gevolgen en uitbreidingen van geringe omvang binnen de EHS mogelijk zijn. Daarbij moet vooral gedacht worden aan uitbreiding van reeds in het gebied aanwezige functies.

Flora- en faunawet

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

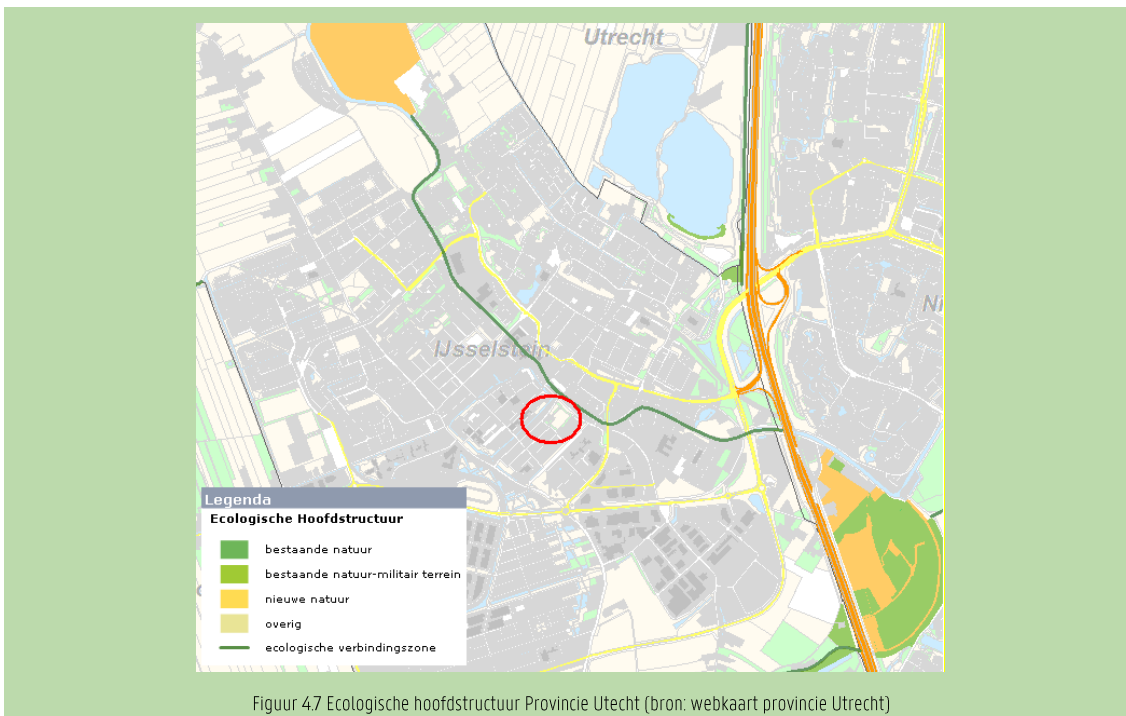
- ▶ Door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen;

- ▶ Kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermde leefomgeving;
- ▶ Een soort kan opgenomen worden op de Rode Lijst. Voor de soorten die op deze lijst staan is de overheid verplicht speciale beschermingsmaatregelen te treffen.

4.8.2 Ligging ten opzichte van natuurgebieden

Het plangebied ligt niet in EHS - gebied (zie afbeelding 4.1). Het dichtstbijzijnde bestaande EHS - gebied ligt op een afstand van ongeveer 10 meter. De Hollandse IJssel is een bestaande ecologische verbindingzone (EVZ) en dient in de beoordeling ook te worden beschouwd als EHS – gebied.

Binnen het vigerende beleid gelden voor de verbindingzone als gidssoort dwergmuis, ringslang, blauwborst, kamsalamander, oranjetip, boommarter, patrijs, vleermuizen, ree en hermelijn (pers. med. J. de Pater, Provincie Utrecht). Van deze soorten zijn ter hoogte van het Kloosterplantsoen, vanwege de beschoeiing van de kade en het stedelijke karakter van de omgeving, alleen vleermuizen redelijkerwijs te verwachten (zie afbeelding 4.2). Van de overige soorten is met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uit te sluiten dat zij gebruik zullen maken van de Hollandse IJssel ter hoogte van de het plangebied als migratieroute.



4.8.3 Onderzoek bestaande bebouwing

Witteveen + Bos heeft een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd aan het Kloosterplantsoen te IJsselstein, in het kader van het onderhavige bestemmingsplan. Dit onderzoek heeft betrekking op de bestaande bebouwing in het plangebied. Voor de openbare ruimte is een apart onderzoek uitgevoerd, zie paragraaf 4.8.4. Het gehele onderzoek is als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Tijdens de quick scan is het plangebied onderzocht op de onderstaand plant- en diersoorten. Bij iedere soort staan de onderzoekresultaten kort beschreven.

- ▶ Vaatplanten: tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen;
- ▶ Grondgebonden zoogdieren: Tijdens het veldbezoek zijn geen grondgebonden zoogdieren aangetroffen in of in de omgeving van het plangebied;
- ▶ Vleermuizen: Door de ligging van het plangebied aan een parkje (tussen locatie 1 en 2) en door de aanwezigheid van watergangen en oudere bomen is het voorkomen van vleermuizen niet uit te sluiten. Een verdere beschrijving volgt;

- ▶ Vogels: Er zijn verschillende algemene broedvogels aangetroffen en in het noordoosten van het plangebied is een roekenkolonie aangetroffen. Een verdere beschrijving volgt;
- ▶ Reptielen: In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen reptielen waargenomen. Op basis van de kenmerken van het plangebied is de aanwezigheid van reptielen uit te sluiten;
- ▶ Amfibieën: In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen amfibieën waargenomen, maar in het plangebied is eerder wel de zeldzame soort de rugstreeppad aangetroffen. Een verdere beschrijving volgt;
- ▶ Vissen: Door de afwezigheid van oppervlaktewater in het plangebied biedt het terrein geen geschikt leefgebied voor beschermde vissen;
- ▶ Dagvlinders: In het plangebied is geen geschikt biotoop voor beschermde vlindersoorten aanwezig en deze soorten worden ook niet verwacht;
- ▶ Libellen: In het plangebied is geen geschikt biotoop voor beschermde libellen aanwezig en deze soort wordt ook niet verwacht;
- ▶ Overige ongewervelden: In het plangebied is geen geschikt biotoop voor beschermde overige ongewervelden aanwezig.

Vleermuizen

Door de aanwezigheid van het park en door de aanwezigheid van watergangen en oudere bomen is het voorkomen van vleermuizen niet uit te sluiten. Door de aanwezigheid van open stootvoegen en spleten tussen de dakranden van de gebouwen is het plangebied geschikt als verblijfplaats voor verschillende vleermuizen. Het hele plangebied kan tevens gebruikt worden als foerageergebied. Door het slopen van de gebouwen worden mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen vernietigd. Ook de bomen in de plantsoenen die door de aanwezigheid van holtes en spleten mogelijke rust- en verblijfplaatsen bevatten, worden gekapt.

Om de aan- of afwezigheid van vleermuizen in het plangebied te bepalen is voorafgaand aan de werkzaamheden inventarisatieonderzoek uitgevoerd, waarbij deze soorten niet zijn aangetroffen (zie paragraaf 4.8.6).

Vogels

Mogelijk zijn broedende vogels aanwezig waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Het aanvragen van ontheffing voor het verstoren van de broedende vogels in het plangebied is in principe niet mogelijk. Er bestaat immers altijd een alternatief: werken wanneer geen broedende vogels aanwezig zijn (broedseizoen: globaal 15 maart-15 juli). Het onderzoek heeft aangetoond dat er roekennesten in het plangebied aanwezig zijn.

Omdat de roekennesten jaarrond beschermd zijn mogen de bomen waarin de nesten zich bevinden niet worden gekapt of beschadigd. De functionaliteit van de jaarrond beschermde nesten dient behouden te blijven en er mag geen sprake zijn van verstoring. Wanneer in het broedseizoen broedende roeken aanwezig zijn in de nesten kunnen werkzaamheden in de directe omgeving leiden tot verstoring in de vorm van geluid, trillingen en optische verstoring. Om verstoring te voorkomen dient zodoende buiten het broedseizoen gewerkt te worden, dan wel wordt er een ontheffing aangevraagd bij het ministerie van LNV.

Rugstreeppad

Wanneer de rugstreeppad gedurende de aanleg op de planlocatie verschijnt en door de werkzaamheden negatieve effecten optreden, dienen de werkzaamheden stil te worden gelegd. Negatieve effecten bestaan enerzijds uit het doden of verwonden van individuen (artikel 9 van de Ffw) en anderzijds uit het aantasten van leefgebied, bijvoorbeeld door het dempen van plassen waarin voortplanting plaatsvindt (artikel 11 van de Ffw). Het begaan van overtreding k van de Ffw kan op twee manieren worden voorkomen:

- ▶ Het voorkomen van het verschijnen van de rugstreeppad in het plangebied wordt aanzienlijk verkleind wanneer wordt voorkomen dat geschikt biotoop voor de rugstreeppad ontstaat op de planlocatie (met name gedurende de aanleg). Naast het voorkomen van het ontstaan van geschikt biotoop is het tevens mogelijk het gehele plangebied af te zetten met schermen, waardoor kolonisatie van buiten het plangebied kan worden voorkomen.
- ▶ Wanneer de rugstreeppad toch aanwezig is in het plangebied en de werkzaamheden hebben negatieve effecten dienen de werkzaamheden te worden stilgelegd en zijn mitigerende maatregelen nodig.

4.8.4 Onderzoek openbare ruimte

Van Dijk Geo- en milieutechniek heeft een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd aan het Kloosterplantsoen te IJsselstein, in het kader van het onderhavige bestemmingsplan. Dit onderzoek heeft betrekking op de openbare ruimte van het plangebied. Het gehele onderzoek is als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Op basis van de quickscan wordt geconcludeerd dat met de voorgenomen herinrichting mogelijk de Flora en Faunawet wordt overtreden. Hieronder staat per soortgroep/soort aangegeven of vervolg onderzoek en een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is.

Vleermuizen

Als er in de te rooien bomen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen voorkomen dan kan op basis van een nader onderzoek worden bepaald welke compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. Voor dit project kan namelijk geen ontheffing worden aangevraagd bij Dienst Regelingen omdat er een alternatief bestaat voor de voorgenomen herinrichting. Met betrekking tot vleermuizen is een onderzoek (in de periode van mei t/m oktober) uitgevoerd naar het voorkomen van vaste verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis (paarverblijven), ruige dwergvleermuis (paarverblijven) en rosse vleermuis (winter-, kraam-, zomer- en paarverblijven) in de te rooien bomen. Dit onderzoek is uitgevoerd conform het vleermuisprotocol 2012 en gecombineerd met het vleermuisonderzoek aan de Anna van Burenstraat (zie paragraaf 4.8.6). Tijdens de werkzaamheden en bij de inrichting van de parkeerplaats dient rekening te worden gehouden met verlichting. Voorkomen moet worden dat bomen en struiken (foeragegebied) worden verlicht. Dit kan worden gerealiseerd door de werkzaamheden overdag uit te voeren en de verlichting ter plaats van de parkeerplaats goed te richten.

Algemene broedvogels

Met betrekking tot vogels dient rekening te worden gehouden met broedvogels. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten het broedseizoen (van circa 15 maart tot 15 juli) uit te voeren. Benadrukt wordt dat alle broedvogels beschermd zijn. Dit betreft ook vogels die buiten het reguliere broedseizoen broeden.

Vogelsoorten uit categorie 1 t/m 4

Voor het rooien van de bomen waarin nesten van de roek aanwezig zijn kan geen ontheffing worden aangevraagd. Dit komt wederom omdat er een alternatief bestaat voor de herziene inrichting. Eventuele compenserende maatregelen zijn voor deze soort zeer lastig te realiseren omdat de fysieke voorwaarden voor de nestplaatsen zeer specifiek en limitatief beschikbaar zijn. Om deze reden worden de bomen waarin de nesten van de roeken aanwezig zijn en de directe omgeving rondom de nesten behouden.

Algemeen

Ten slotte wordt benadrukt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten in hun leefomgeving.

4.8.5 Quickscan Natuurwaarden Staro

In augustus 2013 is door Staro een quick scan uitgevoerd naar de actuele natuurwaarden. In verband met de voorbereiding van de sloop van vijf flats rond het Kloosterplantsoen te IJsselstein is onderzocht welke natuurwaarden actueel in het gebied aanwezig zijn en op welke wijze de voorgenomen ontwikkelingen effect hebben op de in het gebied aanwezige natuurwaarden. Dit om te voorkomen dat in strijd met de natuurwetgeving gehandeld zal worden.

Het doel van het onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang. Gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 (o.a. Natura 2000) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De rapportage beschrijft de (mogelijke) aanwezigheid van soorten in het plangebied die zijn opgenomen in de tabellen van beschermde flora en fauna in het kader van de Flora- en faunawet. Ook wordt bepaald op welke wijze en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden invloed hebben op deze soorten. Op basis daarvan kan worden vastgesteld welke eventuele maatregelen getroffen en vervolgstappen genomen dienen te worden, om te voorkomen dat in strijd met de natuurwetgeving zal worden gehandeld. Aanvullend zal worden bepaald of voorgenomen ontwikkelingen effect hebben op de beschermde natuurwaarden van nabijgelegen natuurgebieden.

Zorgplicht

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht (ex. artikel 2) opgenomen: "een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. De zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken."

Conclusies

Beschermde gebieden

Op ongeveer zes kilometer ten zuidwesten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Lek. De voorgenomen plannen zullen gezien de lokale aard geen effect hebben op dit beschermde gebied. Het plangebied ligt buiten de EHS. Gezien het lokale karakter van de plannen en de ligging buiten de EHS, zullen er geen negatieve effecten optreden op de EHS.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet, (zie tabel 1).

Soorten van Fftabel 1

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in Fftabel 1. Voor de soorten van Fftabel 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen of te werken volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode.

Soorten van Fftabel 3

De mogelijk in het plangebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op Fftabel 3 en de Habitatrichtlijn en zijn strikt beschermd. Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. De te slopen flats bieden mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Nader onderzoek moet uitwijzen op welke manier vleermuizen van het plangebied gebruikmaken en welke effecten kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen plannen. Dit onderzoek is reeds in gang gezet. De resultaten hiervan zijn oktober 2013 beschikbaar.

Soorten van Fftabel vogels

De in het plangebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op Fftabel vogels en zijn strikt beschermd. Het plangebied is geschikt als foerageergebied en broedgebied voor algemeen voorkomende vogelsoorten. Ondanks de geschikte periode en omstandigheden zijn in het plangebied geen huismussen waargenomen. Nesten van huismussen kunnen zodoende worden uitgesloten. De in de omgeving van het plangebied waargenomen gierzwaluwen toonden geen binding met het plangebied. Het broeden van gierzwaluwen in de te slopen flats is zodoende uit te sluiten.

Door het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen uit te voeren, worden negatieve effecten op broedende vogels voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half juli.

Tabel 1. Overzicht mogelijk aanwezige en aangetroffen beschermde soorten

Soort(groep)	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing	Maatregelen
Amfibieën	Fftabel 1	Land- en winterhabitat	Mogelijk vernietiging	Nee, algehele vrijstelling	-
Vogels (niet jaarrond beschermd)	Vogels	Foerageergebied en broedgebied	Geen	Nee	Verwijderen van begroeiing buiten het broedseizoen
Grondgebonden zoogdieren	Fftabel 1	Leefgebied	Tijdelijk ongeschikt	Nee, algehele vrijstelling	-
Vleermuizen	Fftabel 3	Foerageergebied	Mogelijk vernietiging	Nog niet bekend	Nader onderzoek
Vleermuizen	Fftabel 3	Verblijfplaatsen	Mogelijk vernietiging	Nog niet bekend	Nader onderzoek
Vleermuizen	Fftabel 3	Vliegroute	Mogelijk vernietiging	Nog niet bekend	Nader onderzoek

4.8.6 Resultaten vleermuisonderzoek

In oktober 2013 (aangepast in januari 2014) is door Staro onderzoek een uitgebreid vleermuisonderzoek uitgevoerd om eventuele overtreding van de Flora- en faunawet te kunnen voorkomen. Het onderzoek is uitgevoerd in de periode mei t/m september 2013 volgens het vleermuisprotocol 2013 van de Gegevensautoriteit Natuur, de Zoogdierverseniging en het Netwerk Groene Bureaus.

Op 18 juni en 7 juli 2013 hebben veldbezoeken plaatsgevonden om mogelijke kraamkolonie- en zomerverblijven van vleermuizen in of aan de gebouwen te kunnen vaststellen, danwel uit te sluiten. Op 26 augustus en 27 september 2013 zijn

onderzoeken uitgevoerd naar mogelijk aanwezige paarverblijven en zwermgedrag dat een winterverblijfplaats kan indiceren. Naast mogelijke verblijfplaatsen zijn ook alle andere functionaliteiten van het onderzoeksgebied voor vleermuizen onderzocht.

Conclusie

- + Het gebied rond de flatgebouwen in het zuidoostelijke deel van het plangebied functioneert als foerageergebied voor gewone dwergvleermuis. In het naastgelegen park is eveneens geschikt foerageergebied aanwezig. De sloop van de flatgebouwen heeft zodoende geen negatief effect op het foerageergebied van de gewone dwergvleermuis.
- + De grote populieren tussen het Jolandeplantsoen en de daarnaast gelegen watergang functioneren als foerageergebied voor ruige dwergvleermuis. Deze locatie ligt buiten het plangebied. Derhalve treden geen negatieve effecten op.
- + Als gevolg van de voorgenomen sloop wordt de functie van zomerverblijfplaats voor tenminste één gewone dwergvleermuis aangetast. Het aanbieden van een vervangende verblijfplaats is nodig om de functionaliteit van het gebied als zomerverblijfplaats in stand te houden. Daarnaast is het noodzakelijk mitigerende maatregelen te nemen bij de sloop van het betreffende flatgebouw (zie volgende paragraaf). Een ontheffing van de Flora- en faunawet is noodzakelijk.
- + Als gevolg van de voorgenomen sloop wordt de functie van twee paar- en/of winterverblijfplaatsen voor tenminste twee mannetjes van de gewone dwergvleermuis aangetast. Het aanbieden van vervangende verblijfplaatsen is nodig om de functionaliteit van het gebied als paarverblijfplaats in stand te houden. Daarnaast is het noodzakelijk mitigerende maatregelen te nemen bij de sloop van het betreffende flatgebouw (zie volgende paragraaf). Een ontheffing van de Flora- en faunawet is noodzakelijk.
- + Het plangebied en de omgeving daarvan behouden op de lange termijn de functionaliteit van foerageergebied en verblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuizen. De gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie gewone dwergvleermuizen zal hierdoor niet in het geding zijn.
- + Het is c voor het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen (artikel 11) van de gewone dwergvleermuis.
- + Naast het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en faunawet dienen onderstaande mitigerende maatregelen te worden getroffen.

Mitigerende maatregelen

Hieronder staan mitigerende maatregelen beschreven waarmee de functionaliteit van het plangebied als zomerverblijfplaats en als paar- en/of winterverblijfplaats wordt gewaarborgd en waarmee invulling wordt gegeven aan de zorgplicht (artikel 2) uit de Flora- en faunawet. Daarnaast is het noodzakelijk een ontheffing van de Flora- en faunawet aan te vragen voor het verstoren van een vaste rust- en verblijfplaats. Geadviseerd wordt om de volgende maatregelen te treffen:

- + De sloop wordt uitgevoerd in de periode april tot oktober. Dit geldt alleen voor de flatgebouwen waarin verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis zijn vastgesteld.
- + Voorafgaand aan de sloop worden per verblijfplaats vier vleermuiskasten opgehangen. Deze kasten worden opgehangen binnen 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats en buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. De kasten worden bij voorkeur aan gebouwen geplaatst, bij uitzondering mag dit ook aan bomen. Om de dieren te laten wennen aan de nieuwe verblijfplaatsen worden de kasten minimaal zes maanden voorafgaand aan de sloop opgehangen.
- + Minimaal vijf dagen voorafgaand aan de sloop worden de verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt. Dit gebeurt in een periode waarin de avondtemperatuur boven 10°C is. De basis van het ongeschikt maken is het verstoren van het microklimaat door het creëren van tocht. Dit geldt alleen voor de locaties waar verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis zijn vastgesteld.
- + Om zoveel mogelijk geschikt foerageergebied te behouden is het aan te bevelen de bomen en struiken rond de flatgebouwen en in het park te behouden.
- + In de nieuwbouw dienen voorzieningen te worden aangebracht om toekomstig gebruik door gewone dwergvleermuizen als zomer-, paar- en winterverblijf mogelijk te maken. Dergelijke voorzieningen kunnen bestaan uit het inbouwen van vleermuiskasten.

4.8.7 **Conclusie**

Alle activiteiten die nodig zijn voor de realisatie van het initiatief zijn onderzocht op de effecten voor de binnen en in de omgeving van het plangebied voorkomende flora en fauna. Er treden geen negatieve effecten op, maar voor bepaalde onderdelen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen van de Flora- en faunawet.

4.9 Verkeer

4.9.1 Inleiding

Om te bepalen of er capaciteitsproblemen ontstaan op de ontsluitingswegen als gevolg van de ontwikkeling is er een verkeersonderzoek uitgevoerd door Witteveen Bos. In dit onderzoek is de verkeersgeneratie voor twee locaties bepaald, namelijk de locatie bij het Jolandeplantsoen en de locatie bij de Anna van Burenstraat. Daarnaast is de ontsluiting van het plangebied onderzocht. De belangrijkste conclusies uit het rapport van het verkeersonderzoek zijn hieronder opgenomen. Het gehele onderzoek is als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

4.9.2 Onderzoek

Verkeersgeneratie Jolandeplantsoen

De nieuwe woningen leiden tot een toename van het verkeer. De intensiteit per etmaal neemt met circa 30 verkeersbewegingen per dag toe als gevolg van de nieuwe woningen aan het Jolandeplantsoen.

Verkeersgeneratie (parkeerterrein)

Naar aanleiding van de zienswijzen is het maximaal aantal te realiseren parkeerplaatsen ter plaatse van het Kloosterplantsoen 70 plaatsen, die zullen worden gebruikt voor de detailhandel en horeca in de binnenstad. De winkels zijn gemiddeld over de week gezien 8 uur per dag open tegen gemiddeld 12 uur voor de horeca. Door het aantal beschikbare parkeerplaatsen te vermenigvuldigen met het aanwezigheidspercentage, de openingsduur en het aantal bewegingen per bezoek is de verkeersgeneratie bepaald voor de parkeerplaats. De realisatie van de parkeerplaats zal naar verwachting leiden tot circa 470 verkeersbewegingen per dag.

Ontsluiting

In de huidige situatie is het Jolandeplantsoen een doodlopende straat. Bij de ontwikkeling wordt het Jolandeplantsoen een ontsluitingsweg. De intensiteit op het Jolandeplantsoen zal toenemen als gevolg van de afsluiting van de Anna van Burenstraat. De berekende intensiteiten zijn echter dermate beperkt dat de toekomstige intensiteiten naar verwachting geen capaciteitsproblemen zullen veroorzaken op de ontsluitingswegen. Ook op het gebied van leefbaarheid en verkeersveiligheid worden geen (grote) problemen verwacht.

4.9.3 Conclusies

De ontwikkeling van woningen op de voormalige locatie van 88 sociale huurwoningen leidt tot een toename van circa 30 mvt / etmaal. De realisatie van een parkeerterrein ten behoeve van de binnenstad zal leiden tot een toename van het verkeer met circa 470 mvt / etmaal. De toename van het verkeer zal niet leiden tot capaciteits-, leefbaarheids-, en verkeersveiligheidsproblemen op de ontsluitingswegen nabij het Kloosterplantsoen. Het aspect verkeer staat hiermee de ontwikkeling van het Kloosterplantsoen niet in de weg.

hoofdstuk 5 **Uitvoerbaarheid**

5.1 **Economische uitvoerbaarheid**

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

Er is bij deze ontwikkeling sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is een anterieure overeenkomst afgesloten. De woningbouwcorporatie neemt de bouwrijpe grond af van de gemeente. De gemeente verzorgt de grondexploitatie. Hierdoor is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

5.2 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

5.2.1 **Inleiding**

Het bestemmingsplan Kloosterplantsoen volgt een andere procedure dan normaal gebruikelijk is. De ontwikkeling van het Kloosterplantsoen heeft eerst deel uitgemaakt van het bestemmingsplan Binnenstad e.o, alvorens is besloten vanwege mogelijke uitloop van de proceduredtijd, om voor het Kloosterplantsoen een separate procedure op te starten. Toen het bestemmingsplan Binnenstad als voorontwerp ter inzage ging, was het Kloosterplantsoen (als ruimtelijke onderbouwing en directe bestemming) nog onderdeel van dat bestemmingsplan. Om deze reden is besloten bij het onderhavige bestemmingsplan Kloosterplantsoen de inspraak en het vooroverleg over te slaan, omdat dit gedeelte van de procedure al is meegelopen bij het bestemmingsplan Binnenstad. In de volgende paragrafen wordt aangegeven hoeveel en welke inspraak- en vooroverlegreacties betrekking hadden op het Kloosterplantsoen, en in hoeverre dit tot aanpassingen van het bestemmingsplan Kloosterplantsoen heeft geleid. Na de ontwerpfase zal ook worden toegevoegd hoeveel zienswijzen er zijn ingediend en in hoeverre dit tot aanpassingen van het bestemmingsplan Kloosterplantsoen heeft geleid

5.2.2 **Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad e.o. heeft met ingang van 30 augustus 2012 tot en met 10 oktober 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Twee van deze inspraakreacties hebben betrekking op het project Kloosterplantsoen. Deze inspraak reacties zijn hieronder samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens is aangegeven of de inspraak reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan Kloosterplantsoen.

1 Inspreker 3 bestemmingsplan Binnenstad (28 september 2012)

Inspraakreactie

- a. Inspreker geeft een alternatief voor de te realiseren parkeerplaatsen, waarvoor verschillende bomen voor moeten wijken. Alternatief is de parkeerplaatsen maken tussen het Jolandeplantsoen en Kloosterplantsoen.
- b. Inspreker geeft aan dat in de ruimtelijke onderbouwing van het Kloosterplantsoen staat dat er enkele bomen worden geroid. In werkelijkheid zijn dit 14 kleine en 45 grote bomen in deelgebied 1 en 2, in deelgebied 3 zijn dit er 65. Inspreker geeft aan dat de gehele bomenzone zal verdwijnen.
- c. Inspreker geeft aan dat de ruimtelijke onderbouwing van het Kloosterplantsoen onder jaarronde beschermde vogels de roek niet word genoemd, in de ruimtelijke onderbouwing. Volgens de inspreker hebben Roeken zich in 2012 in het Kloosterplantsoen genesteld.
- d. De vogels op bladzijde 6 van bijlage 4 (quick scan flora en fauna) zijn geen kraaien maar roeken. Voorts wordt de roek is de tabel jaarronde beschermde vogels niet benoemd.

Beantwoording

- a. Daar waar mogelijk wordt rekening gehouden met de aanwezige natuurwaarden, maar om de parkeerplaats op een gunstige plek te kunnen situeren is het kappen van bomen onvermijdelijk. Bij de nieuwe inrichting van het park zullen daar waar mogelijk nieuwe natuurwaarden terug zullen komen.

- b. Niet alle aanwezige bomen zullen worden gekapt, slechts de bomen die de parkeerplaats of de herinrichting van het Kloosterplantsoen in de weg staan zullen worden gekapt. De gemeente geeft aan dat er bij de nieuwe inrichting van het park daar waar mogelijk nieuwe natuurwaarden en bomen terug zullen komen.
- c. De inspreker heeft gelijk en het de quick scan flora en fauna is op dit punt aangepast. Bij de ontwikkeling van het Kloosterplantsoen zal rekening worden gehouden met de aanwezige roekennesten, de betreffende bomen mogen niet worden gekapt.
- d. De quick scan Flora en Fauna zal op dit punt worden aangepast.

Aanpassing

Aanpassing quick scan flora en fauna en paragraaf Flora en fauna.

2 Inspreker 5 bestemmingsplan Binnenstad (2 oktober 2012)

Inspreker heeft op 2 oktober 2012 zijn reactie betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving' gegeven.

Inspraakreactie

- a. Het baart de inspreker zorgen dat bij de herinrichting van het Kloosterplantsoen veel bomen sneuvelen.
- b. Inspreker geeft aan dat in het Flora en Fauna rapport wordt gesproken over kraaien, die moet Roeken zin. In het parkje bij het Kloosterplantsoen is een roekenkolonie aanwezig. Inspreker geeft aan dat roeken jaarrond beschermd en dat daarom ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet aangevraagd moet worden bij de Dienst Regelingen, voorafgaand aan de kap van de bomen.
- c. Inspreker geeft aan dat volgens hem de kans klein is dat er ontheffing verleend gaat worden voor het kappen van de bomen. Inspreker verzoekt om een alternatief plan te maken waardoor de verblijfplaats van de roek niet wordt aangetast. Inspreker verzoekt om op de hoogte te worden gehouden omtrent de vergunningsaanvraag.

Beantwoording

- a. In het bestemmingsplan Kloosterplantsoen wordt daar waar mogelijk rekening gehouden met de aanwezige natuurwaarden, maar om de parkeerplaats op een gunstige plek te kunnen situeren is het kappen van bomen onvermijdelijk. De gemeente geeft aan dat er bij de nieuwe inrichting van het park daar waar mogelijk nieuwe natuurwaarden terug zullen komen.
- b. In het nog op te stellen bestemmingsplan Kloosterplantsoen en de quick scan Flora en Fauna zullen op dit punt worden aangepast. De bomen waar de roekenkolonie aanwezig is, zullen niet worden aangetast.
- c. Er wordt gekeken naar mogelijkheden om de bomen waar de roekenkolonie genesteld is te behouden, zodat de verblijfplaats van de roeken niet wordt aangetast. De inspreker zal op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen.

Aanpassing

Bestemmingsplan Kloosterplantsoen: Aanpassen quick scan flora en fauna en flora en fauna paragraaf bestemmingsplan.

5.2.3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad e.o. heeft met ingang van 30 augustus 2012 tot en met 10 oktober 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is het bestemmingsplan tevens naar de verschillende overlegpartners gestuurd. In totaal zijn er 4 overlegreacties binnengekomen, waarvan een overlegreactie betrekking had op het Kloosterplantsoen. Deze overlegreactie is hieronder samengevat en beantwoord, tevens is aangegeven of de overlegreactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan Kloosterplantsoen.

Vooroverlegreactie HDSR

- a. Het Hoogheemraadschap geeft aan dat het voor hen onduidelijk is welke compenserende maatregelen er worden getroffen bij de ontwikkeling van het Kloosterplantsoen. Het waterschap adviseert de compensatie in open water te realiseren. Het waterschap geeft aan dat infiltratie niet mogelijk is i.v.m. kleigronden. Mocht open water compensatie niet mogelijk zijn in het plangebied van Kloosterplantsoen, dan is open water compensatie in hetzelfde peilgebied mogelijk. Indien toch gekozen wordt voor waterdoorlatende verharding met waterbergende fundering, dan moet worden voldaan aan enkele randvoorwaarden. In de vooroverlegreactie zijn randvoorwaarden gegeven.
- b. Langs het Kloosterplantsoen ligt een waterkering, type overige waterkeringen, die niet is opgenomen in het bestemmingsplan.

- c. Het waterschap heeft een tekstvoorstel gedaan om op p15 van de ruimtelijke onderbouwing Kloosterplantsoen toe te voegen, na dat aangegeven is dat er een regionale waterkering aanwezig is. Het waterschap verzoekt dit tekstvoorstel op te nemen.
- d. Het waterschap geeft aan dat in de ruimtelijke onderbouwing Kloosterplantsoen een vermelding ontbreekt over de beschermingszone van de primaire en tertiaire watergangen. Het waterschap verzoekt het gegeven tekstvoorstel op te nemen.
- e. In paragraaf 4.4.1 van de ruimtelijke onderbouwing Kloosterplantsoen (paragraaf 4.2.4 in dit bestemmingsplan) is een beschrijving opgenomen van de bodemopbouw en geohydrologie. Het waterschap verzoekt om in de toelichting de ontwateringstijpe en drooglegging van de planontwikkeling (woningen) te vermelden. Het waterschap heeft een voorbeeld gegeven over hoe op te nemen. Het waterschap adviseert daarnaast een drooglegging aan te houden van 1 meter.

Beantwoording

- a. Tussen het Waterschap, ontwikkelaar en de gemeente is een overleg geweest over de waterhuishouding ten behoeve van de ontwikkeling van het Kloosterplantsoen. In het ontwerp bestemmingsplan zal duidelijk worden opgenomen welke compenserende maatregelen getroffen zullen worden.
- b. Voor in hoeverre de waterkering binnen het plangebied van het bestemmingsplan Kloosterplantsoen ligt, zal de waterkering worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.
- c. Het tekstvoorstel zal worden opgenomen in het bestemmingsplan Kloosterplantsoen.
- d. In het bestemmingsplan Kloosterplantsoen zal het tekstvoorstel worden opgenomen.
- e. In het bestemmingsplan Kloosterplantsoen zal het voorgestelde met betrekking tot ontwateringsdiepte en drooglegging worden opgenomen.

Aanpassing

De vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap heeft geleid tot enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan.

5.2.4 Zienswijzen

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

hoofdstuk 6 **Juridische planbeschrijving**

6.1 **Plansystematiek**

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

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

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

6.2 **Bestemmingsregeling**

6.2.1 **Inleidende regels**

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

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

6.2.2 **Bestemmingsregels**

Artikel 3 Groen

Binnen het plangebied zijn structuurbepalende groengebieden opgenomen. Deze gronden zijn bestemd als Groen. Om enige flexibiliteit in het bestemmingsplan te houden is binnen de bestemming de mogelijkheid opgenomen om nutsvoorzieningen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden aan te leggen. Tevens is een parkeerterrein toegestaan op de gronden met de aanduiding 'parkeerterrein'. Het maximum aantal toegestane parkeerplaatsen is aangeduid.

Artikel 4 Wonen

Binnen de bestemming zijn, naast woningen, ook voorzieningen toegestaan ten behoeve van het wonen. Hierbij moet gedacht worden aan groen, water, erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en perceelontsluitingen. In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van bedrijfs- en beroepsactiviteiten aan huis.

Artikel 5 en 6 Waarde – Archeologie 1 t/m 2

De aanwezige archeologische waarden worden middels deze bestemmingen beschermd. In iedere archeologische bestemming is een opgenomen wanneer bodembewerking zonder dat er archeologisch onderzoek is toegestaan.

Artikel 7 Waterstaat – Waterkering

Waterkeringen hebben ter bescherming van de waterkering deze bestemming. In dit artikel is geregeld dat veel werkzaamheden binnen deze bestemming niet zonder omgevingsvergunning uitgevoerd mogen worden.

6.2.3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

De molenbiotoop en de archeologische verwachtingszone die zich in het plangebied bevindt wordt in dit artikel geregeld.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

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

6.2.4 Slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

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

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

Artikel 14 Slotregel

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

hoofdstuk 7 **Overzicht Bijlagen**

- **Bijlage 1:** Inventariserend Archeologisch onderzoek
ADC Archeoprojecten
rapport nr: ISSN 1875-1067
Datum 25 april 2012
- **Bijlage 2:** Rapport Verkennend bodemonderzoek Kloosterplantsoen
Lankelma Geotechniek Zuid B.V.,
Rapport 19 januari 2010
i.o.v. Milieudienst Zuidoost-Utrecht
Briefnr: IJS07.2010.A007/6734
- **Bijlage 3:** Akoestisch onderzoek Kloosterplantsoen
Witteveen + Bos
rapport nr: IJSS42-1/nija/005
Datum 03 mei 2012
- **Bijlage 4:** Quick scan Flora en fauna
Witteveen + Bos
rapport nr: IJSS42-1/posm/003
Datum 24 april 2012
- **Bijlage 5:** Quick scan flora en fauna openbare ruimte
Van Dijk
opdracht nr.: 051619
Datum 28 januari 2013
- **Bijlage 6:** Verkeersonderzoek Kloosterplantsoen
Witteveen + Bos
rapport nr: IJSS24-1/niel2/007
Datum 23 mei 2012
- **Bijlage 7:** Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P)
BAAC
rapport A12.0395
Datum Januari 2014 Status: concept
- **Bijlage 8:** Quicksan Natuurwaarden
Staro Natuur en Buitengebied
augustus 2013
Rapportnummer: 13-0073
- **Bijlage 9:** Resultaten vleermuisonderzoek
Staro Natuur en Buitengebied
Datum Oktober 2013, aangepast januari 2014
Projectnummer: 13-0073

