

MT/MTe

Gouda, 8 mei 2013

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente IJsselstein
T.a.v. mevrouw S. Tijdink
Postbus 26
3400 AA IJSSELSTEIN

Betreft: ruimtelijke onderbouwing Boerhaaveweg 13 te IJsselstein

Geachte mevrouw Tijdink,

Hierbij ontvangt u in drievoud de ruimtelijke onderbouwing voor het wijzigen van de gebruiksbestemming van het pand gelegen aan de Boerhaaveweg 13 te IJsselstein.

Wij vertrouwen erop u hiermee naar wens te informeren omtrent de voorgenomen wijziging en verzoeken u de procedure voort te zetten voor het verkrijgen van een vergunning ten behoeve van de vestiging van een indoorspeeltuin.

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met ondergetekende via telefoonnummer 0182- 533 355.

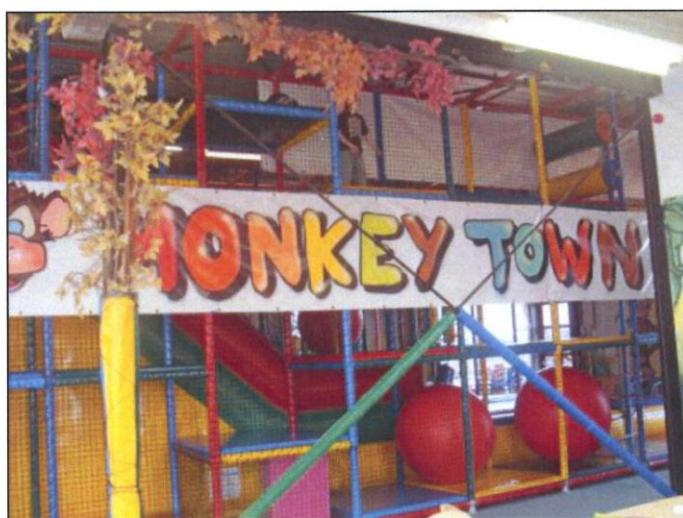
Met vriendelijke groet,
Adhoc horecamakelaars b.v.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'M.J. Turenhout', written over a horizontal line.

M.J. Turenhout RT MSc
Gemachtigde franchisenemer Monkey Town IJsselstein

Bijlagen: Ruimtelijke Onderbouwing in drievoud
Volmacht de heer E.Y.H. van Westing

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
BOERHAAVEWEG 13
IJSELSTEIN



R
A
P
P
O
R
T

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

1. Inleiding en omschrijving van het initiatief	1
1.1. Monkey Town IJsselstein, inrichting binnenspeeltuin	2
2. Toetsing aan vigerend Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid	3
2.1 Rijksbeleid Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	3
2.2 Provinciaal beleid	3
2.2.1 Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028	3
2.2.2 De aantrekkelijke regio visie recreatie en toerisme 2020	4
2.3 Gemeentelijk beleid	5
2.3.1 Vigerend bestemmingsplan	5
2.3.2 Contourennota voor een economisch beleid 2008-2018	5
2.3.3 Advies afdeling economische zaken	6
2.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	6
2.5 Procedureaspecten	7
3. Toetsing aan ruimtelijke haalbaarheidsaspecten	7
3.1 Geluid	7
3.2 Bodem	8
3.2.1 Kabels en leidingen	8
3.3 Flora-en Faunawet	8
3.4 Luchtkwaliteit	8
3.5 Parkeren	10
3.5.1 Gemeentelijk parkeerbeleidsplan 2007	10
3.5.2 Bepaling parkeervraag	11
3.5.3 Verkeersgeneratie en modal split	12
3.6 Externe veiligheid	13
3.7 Archeologie	14
3.8 Bedrijven en milieuzonering	14
3.9 Water(kwaliteit)	15
3.10 Economische uitvoerbaarheid	15
3.11 Vormvrije M.E.R.	15
Slotconclusie	16

1. Inleiding en omschrijving van het initiatief

De onderneming "Monkey Town" is bij Adhoc horecamakelaars bekend vanuit eerdere transacties die via onze bemiddeling tot stand kwamen en de van daaruit voortvloeiende contacten.

Vanwege het feit dat Adhoc horecamakelaars in 2012 een ruimtelijke onderbouwing heeft geschreven voor Monkey Town Gouda, wendde franchisenemer (de heer E. van Westing) zich tot Adhoc om hetzelfde voor hem te doen in IJsselstein.

Aan de Boerhaaveweg 13, op bedrijventerrein "Paardenveld", is op dit moment een "Formido" bouwmarkt gevestigd die medio mei verhuist naar een groter pand op hetzelfde bedrijventerrein. Het nieuwe pand beslaat circa 3.500 m², terwijl Formido met de huidige locatie van 1.885 m² op de begane grond ook een relatief groot pand achterlaat. Mede door schaalvergroting in de sector van 'volumineuze detailhandel' is het niet waarschijnlijk om op korte termijn een soortgelijk invulling te verwachten op deze locatie. Om verloedering en leegstand op bedrijventerreinen tegen te gaan is de gemeente IJsselstein onder bepaalde voorwaarden bereid om mee te werken aan andere (ruimtelijke) invullingen. Het huidige bedrijventerrein "Paardenveld" omvat thans een divers aanbod van gemengde functies met onder andere een fysiotherapeut, fitnesscentrum, drukkerij, accountantskantoor, Kwantum enzovoort. De gemeente IJsselstein is dan ook de mening toegedaan dat een invulling als indoorspeeltuin op deze locatie wenselijk is.



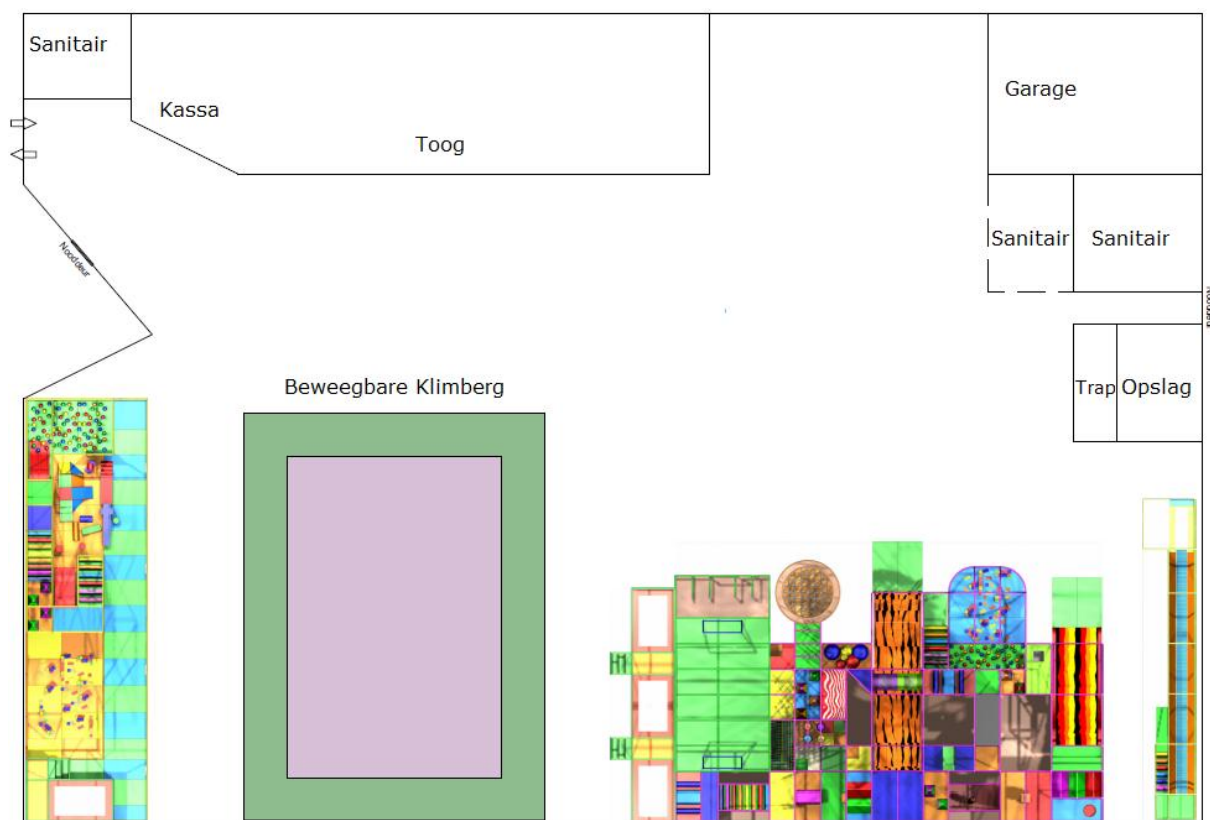
Situatie Paardenveld Bron: Bag Viewer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het gewijzigde gebruik ter plaatse in de lijn ligt van de verschillende soorten beleidstukken en tevens voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke onderbouwing. Op de tekeningen in de bijlagen is zowel de huidige situatie als de gewijzigde situatie aangegeven alsmede een situatietekening.

1.1. Monkey Town IJsselstein, inrichting binnenspeeltuin

Hieronder volgt een korte beschrijving van de toekomstige situatie; de wijziging, indeling en de geplande attracties van de indoorspeeltuin. Monkey Town IJsselstein richt zich op kinderen van 0-12 jaar en hun ouders en/of begeleiders. Voor kinderen wordt een entreprijs gerekend van 7 euro, de ouders en begeleiders zijn geen entree verschuldigd. Monkey Town IJsselstein wil de lokale markt voorzien van een indoorspeeltuin en wil zich onderscheiden door een duurzame, professionele, creatieve en educatieve indoorspeeltuin met uitgebreide, exclusieve faciliteiten aan te bieden. De indoorspeeltuin biedt de kinderen een veilige en actieve speelomgeving. Er is bewust voor gekozen om geen mechanische attracties te installeren. Naast de attracties wordt er nabij de 'uitgang' van de diverse speeltoestellen een 'zitruimte' gecreëerd voor de ouders zodat deze toezicht kunnen houden op de spelende kinderen. In de speelhal wordt verder een ondergeschikt horecapunt gecreëerd waar men terecht kan voor dranken en eenvoudige maaltijden.

Onderstaand het voorlopige grondplan van de van de indoorspeeltuin zoals deze zal worden ingericht door Leicon leisure company:



2. Toetsing aan vigerend Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid

2.1 Rijksbeleid Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijksbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie; infrastructuur en Ruimte *"Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig", maart 2012.*

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de betreffende Structuurvisie aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Ruimte heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. In deze visie is beknopt weergegeven dat het Rijk zich richt op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert de Rijksoverheid een beleid dat uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden binnen de diverse bestuursorganen en eenvoudige regels en beperkte (selectieve) Rijksbemoediging. Zo zal veel verantwoordelijkheid worden verschoven naar provincie en gemeente.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Met het voorgenomen plan vindt een clustering van activiteiten plaats die in lijn ligt met bovengenoemde en het verdere beleid zoals genoemd in de structuurvisie. Zo staat het Rijksbeleid voor zuinig ruimtegebruik en het zo optimaal mogelijk benutten van de bestaande ruimten binnen steden en dorpen. Uitwerking van het initiatief zoals dat nu voor u ligt zorgt ervoor dat er optimaal ruimtegebruik plaatsvindt en er binnen de bestaande contouren een versterking plaatsvindt van het voorzieningenniveau. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking, derhalve is het plan niet strijdig met Rijksbelangen.

2.2 Provinciaal beleid

Bij toetsing aan het provinciaal beleid is aansluiting gezocht bij de ruimtelijke structuurvisie 2013 – 2028 en "De aantrekkelijke regio" Visie op Recreatie en Toerisme 2020.

2.2.1 Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028

De ruimtelijke structuurvisie van de provincie Utrecht geeft in hoofdlijnen weer welke koers de provincie wil varen, in hoofdzaak is het een afgeleide van het Rijksbeleid, waarbij deze zijn vertaald naar de provincie Utrecht. Kortweg kijkt de provincie Utrecht als volgt aan tegen ruimtelijke ontwikkelingen binnen de provincie:

"Wij willen de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij onze stip aan de horizon.

Het ruimtelijke beleidsvizier is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor ons ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

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

De voornaamste pijler wat betreft de vestiging van een indoorspeeltuin op het bedrijventerrein “Paardenveld” is vitale dorpen en steden:

“Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk. De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit”.

Voor wat betreft bedrijventerreinen heeft de provincie Utrecht gekozen voor een gewijzigde koers in de Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2018 als volgt:

“In het algemeen zijn we zeer terughoudend met het opnemen van een nieuw bedrijventerrein, het accent ligt op revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Nieuwe locaties, zowel in het stedelijk gebied als uitbreiding, kunnen alleen worden ontwikkeld als de noodzaak is aangetoond en er een concrete relatie is met de uitvoering van herstructurering of transformatie van bestaand bedrijventerrein. We hechten aan regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinenbeleid”.

Kortweg zet de provincie in op herstructurering, intensivering en transformatie van bestaand bedrijventerrein. Het vestigen van een indoorspeeltuin op deze locatie kan aangemerkt worden als een herstructurering van het reeds gemengde bedrijventerrein en wordt mede daarom aangemerkt als een gewenste situatie. Geconcludeerd wordt dan ook dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij het provinciaal beleid voor wat betreft de structuurvisie.

2.2.2 De aantrekkelijke regio visie recreatie en toerisme 2020

De visie recreatie en toerisme 2020 zoals opgesteld door de provincie Utrecht heeft voornamelijk tot doel kwaliteitswinst voor natuur, innovatie en ruimtelijke inpassing. Ondanks dat de visie veelal gericht is op de natuurgebieden, en inpassing van recreatie daarbinnen, is er een belangrijk aspect waar aan voldaan wordt met de vestiging van een indoorspeeltuin op voornoemd bedrijventerrein. *“Een groeiende bevolking betekent meer behoefte aan recreatiemogelijkheden. Daarmee is er niet automatisch behoefte aan grotere oppervlakten. Juist in deze tijd van teruglopende financiering ligt het voor de hand om beter gebruik te maken van de bestaande”.*

Met de vestiging van een indoorspeeltuin in een bestaand (leegstaand) pand wordt gehoor gegeven aan het beter ruimtegebruik van het bestaande. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de visie in overeenstemming is met de voorgenomen ontwikkeling.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Het gemeentelijk beleid ligt primair vast in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het ter plaatse geldende plan is het bestemmingsplan "Zuidoost". Hierin zijn de gronden bestemd als "Bedrijf" met nadere aanduiding (pdh) en (3.2). Meer specifiek zijn deze gronden bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten alsmede perifere detailhandel. Een indoorspeeltuin past niet binnen deze huidige bestemming, zodat een bestemmingswijziging noodzakelijk is om toetreding en vestiging op voornoemd bedrijventerrein toe te staan.

Om te kunnen beoordelen of het gemeentelijk beleid een afwijking toestaat, is aansluiting gezocht bij de diverse beleidsdocumenten en meer specifiek advies binnen de diverse afdelingen van de gemeente IJsselstein alsmede de 'contourennota voor een economisch beleid' van de gemeente.

2.3.2 Contourennota voor een economisch beleid 2008-2018

De contourennota voor een economisch beleid is een pragmatisch ingestoken beleidsnota die uitgaat van de huidige economische situatie (2008) en doorkijkt naar de beleidsontwikkelingen tot 2018. Naast een relatief jonge bevolking, gunstige randvoorwaarden door de centrale ligging en ruimte voor recreatieve functies sluit het initiatief voor het realiseren van een indoorspeeltuin in een bestaand pand uitstekend aan op de economische doelstellingen:

*- "Voor het behoud en de versterking van de economische vitaliteit van IJsselstein, is het op de eerste plaats van belang dat wordt ingezet op de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen. Hierdoor blijft IJsselstein interessant als vestigingsplaats.
- De gemeente zou een meer actieve rol kunnen spelen bij het faciliteren en ondersteunen van startende ondernemers. Daarbij wordt gedacht aan het meer procesmatig en procedureel ondersteunen van verschillende typen starters".*

Met de voorgenomen wijziging komt de gemeente tegemoet aan de uitvoering van het economisch beleid. Het initiatief voor het realiseren van een indoorspeeltuin op de locatie Paardenveld past uitstekend in de doelstelling van deze nota. Zo stelt men onder andere: *"de kwaliteit van bedrijventerrein Paardenveld lijkt achteruit te gaan. Het is van groot belang hierop te anticiperen en in de toekomst ook voor dit terrein een revitaliseringsplan op te stellen".*

Met het terugdringen van de leegstand op het bedrijventerrein via een bestemmingswijziging is de gemeente 'actief' met het tegengaan van leegstand en daarmee is een eerste stap gezet om bedrijventerreinen te revitaliseren en herstructureren.

Conclusie: Het plan is in overeenstemming met de genoemde beleidsstukken.

2.3.3 Advies afdeling economische zaken

Het ondernemersplan is ter advisering voorgelegd aan de beleidsmedewerker economische zaken en haar advies is als volgt:

"In IJsselstein is momenteel geen indoorspeeltuin of een andere grootschalige overdekte speelvoorziening. Veel inwoners gaan naar Utrecht of Houten om daar gebruik te maken van een dergelijke voorziening. Er is dus duidelijk behoefte aan een indoorspeeltuin in IJsselstein. Er is ook voldoende marktruimte. Men verwacht jaarlijks 60.000 bezoekers; dit is realistisch omdat het de primaire voorziening voor IJsselstein, Lopik en Montfoort zal zijn. Mogelijk daarnaast voor een deel van Nieuwegein, Woerden, Leidsche Rijn en Oudewater.

De voorziening is relatief grootschalig en vraagt veel parkeerruimte (meer dan de huidige functie). Daarom is een indoorspeeltuin moeilijk inpasbaar in een woonwijk (wat de meest ideale situatie zou zijn). Een bedrijventerrein lijkt gezien de omvang van een dergelijke voorziening daarom de enige optie voor vestiging van een indoorspeeltuin in IJsselstein. Het is geen ideale situatie gezien de vermenging van functies en de overlast en mogelijk gevaarlijke situaties die het met zich mee brengt. Maar bedrijventerrein "Paardenveld" is economisch gezien het terrein dat het beste geschikt is voor functiemenging. Het aantal zwaardere bedrijven is hier beperkt en er is al veel sprake van functiemenging; er zijn veel publieksfuncties gevestigd (detailhandel, sportschool, theater etc.). Over het algemeen stellen deze functies andere eisen aan hun omgeving en hebben zij een ander, intensiever bezoekpatroon dan business-to-business bedrijven. Daarmee hinderen zij deze bedrijven in hun bedrijfsvoering (onder meer door parkeer- en verkeersoverlast). Om overlast voor andere bedrijven te beperken is het van belang deze functies te clusteren. Deze clustering vindt zoals gezegd al plaats op bedrijventerrein "Paardenveld". Daarom sta ik positief tegenover de vestiging van een indoorspeeltuin aan de Boerhaaveweg".

Conclusie: Met het uitvoering geven aan dit wijzigingsplan geeft de gemeente gehoor aan hetgeen vastgelegd is in het beleid en volgt het het advies op van de ambtenaar die lokaal het beste ingevoerd is.

2.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gezien de kleinschaligheid van het plan (slechts functieverandering, zonder ingrijpende verbouwingen en gevelaanpassingen) is er besloten om geen vooroverleg met provincie, wijkteam en/of omliggende bedrijven te voeren. Daarbij wordt opgemerkt dat er op korte afstand geen woonwijk is gelegen, maar slechts enkele bedrijfswoningen.

Provincie Utrecht

Met de provincie Utrecht is vooroverleg gevoerd. Volgens de provincie ligt de betreffende locatie ruimschoots binnen de rode contour (stedelijk gebied) van IJsselstein op het bedrijventerrein. Buiten het aspect van verkeer op de nabijgelegen provinciale weg zijn er geen andere provinciale belangen in het geding. Het gaat hier om een verkeer aantrekkende functie, waar een beoordeling van de effecten op zijn plaats is. Deze beoordeling is opgenomen in hoofdstuk 3, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de diverse aspecten van een goede ruimtelijke onderbouwing. Als bron voor deze informatie gelden de heer M. Buruma en de heer R. van Duinkerken van de Provincie Utrecht.

Omliggende bedrijven

Daar het verzoek 'slechts' een interne wijziging van het gebruik betreft, is geen vooroverleg gevoerd met de aanwezige bedrijven op het bedrijventerrein. De indooerspeeltuin zal over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein beschikken, zodat overlast voor omliggende bedrijven niet te verwachten is.

Conclusie: het initiatief is maatschappelijk uitvoerbaar en zal derhalve niet tot problemen leiden.

2.5 Procedureaspecten

Het Wabo-projectbesluit voor het afwijken van het bestemmingsplan zal ter visie worden gelegd. Op basis van artikel 2.1 lid 1, sub a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan via het nemen van een Wabo-projectbesluit, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, een omgevingsvergunning worden verleend. Met dit besluit mag worden afgeweken van de regels in het bestemmingsplan 'Zuidoost'.

3. Toetsing aan ruimtelijke haalbaarheidsaspecten

De voorgenomen inrichting valt onder type B van bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht. De inrichting zal moeten voldoen aan de bepalingen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) en bijbehorende Regeling (Activiteitenregeling).

3.1 Geluid

Om te bepalen of de verkeer aantrekkende werking van de indooerspeeltuin tot geluidsoverlast zal leiden bij de woningen gelegen rondom de toegangsweg naar de parkeerplaats, is er een onderzoek uitgevoerd door K7 advies uit Lelystad. In de bijlage is het gehele onderzoek opgenomen. Hieronder de conclusies:

"In het algemeen zullen de bezoekers met personenauto's, pendelbus, dan wel op de fiets of lopend komen. De inrichting zal zijn gelegen op het midden van het bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein is van diverse zijden goed bereikbaar, zonder dat door woonwijken behoeft te worden gereden. De verkeer aantrekkende werking bij de woonbebouwing zal dan ook geen problemen opleveren. Ook het parkeren op enige afstand van de woonbebouwing zal niet tot problemen leiden".

Daarnaast blijkt dat voornoemd speelparadijs ten aanzien van de indirecte hinder ruimschoots voldoet aan de normstelling volgens de Circulaire 'geluidshinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting' (Ministerie van VROM, 29 februari 1996).

Daarnaast is er gekeken naar geluid dat afkomstig is vanuit de inrichting. Het pand is niet in- of aanpandig gelegen aan geluidgevoelige bestemmingen. In een indooerspeeltuin, waar ook 'disco-activiteiten' plaatsvinden, mag worden verwacht, dat in enig vertrek van de inrichting het equivalente geluidsniveau (LAeq) veroorzaakt door de ten gehore gebrachte muziek in de representatieve bedrijfssituatie, meer bedraagt dan 80 dB(A), indien dit vertrek niet in-of aanpandig is gelegen met gevoelige gebouwen.

De dichtstbijzijnde woning van derden is gelegen aan Panoven, die ook nog gedeeltelijk zijn afgeschermd door de tussenliggende bedrijven. Het overleggen van een akoestisch onderzoek is in deze niet vereist, aangezien aannemelijk is dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) en de maximale geluidsniveaus (LAm_{ax}) veroorzaakt door de inrichting, niet meer bedragen dan de waarden zoals bedoeld in de artikelen 2.17, 2.19, 2.20, 6.12. Zekerheidshalve is de ondernemer voornemens om geluidsisolerende maatregelen te treffen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid de uitvoering van dit plan niet in de weg staat.

3.2 Bodem

Aangezien het slechts een gedeeltelijke gebruikswijziging voor het pand aan de Boerhaaveweg betreft, zullen er slechts lichte vergunningsvrije sloop en/of bouwwerkzaamheden plaatsvinden (interne verbouwing). De indoorspeeltuin wordt gerealiseerd in de bestaande (voormalige) bouwmarkt 'Formido'. Omdat er geen grondwerkzaamheden plaatsvinden is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet aan de orde. Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

3.2.1 Kabels en leidingen

In het plangebied en omgeving bevinden zich enkele leidingen. Bij de uitvoering van het initiatief vinden er geen bodemwerkzaamheden plaats. Het aspect kabels en leidingen staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

3.3 Flora-en Faunawet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet schrijft voor dat bij een bestemmingsplanwijziging of bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing rekening moet worden gehouden met beschermde plant- en diersoorten. Gezien de omvang van het verzoek en de daarmee slechts geringe wijziging van (intern) gebruik van het pand is het niet denkbaar dat relevante effecten op het aanwezige flora- en faunabestand zullen voorkomen door het gebruik als indoorspeeltuin. Overigens is een gevelwijziging niet aan de orde (slechts interne functieverandering) zodat toetsing aan dit aspect dan ook geen rol kan spelen bij de uiteindelijke vergunningverlening.

3.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de zogeheten 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De geldende "Wet luchtkwaliteit" vervangt hiermee het Besluit Luchtkwaliteit uit 2005. De aanleiding voor de intrede van de wet kan voornamelijk gezocht worden in de destijds gevoerde maatschappelijke discussie. Geplande projecten vonden geen doorgang door overschrijding van de luchtkwaliteit in de gebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe Wet Luchtkwaliteit probeert de overheid de luchtkwaliteit te verbeteren, maar kunnen ruimtelijke plannen eenvoudiger doorgang vinden door een gebiedsgerichte aanpak. Een gebiedsgerichte aanpak wordt bewerkstelligd door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de algemene maatregel van bestuur '

Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO2 en PM10. In onderhavige situatie is er sprake van een (verwachte) toename van het aantal verkeersbewegingen. Ter controle van de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM Tool, versie 17 oktober 2012 waaruit is gebleken dat de luchtkwaliteit inzake het initiatief voldoende is om zonder toetsing aan de getalsmatige grenswaarden uitgevoerd te kunnen worden.

Uitgangspunt is dat Monkey Town IJsselstein (na verloop van tijd) 60.000 bezoekers per jaar zal ontvangen. De kinderen komen altijd met begeleiders mee en regelmatig wordt gekozen voor de auto als vervoermiddel. Uit onderzoek van het CROW (verkeersgeneratievoorzieningen: kengetallen gemotoriseerd verkeer, publicatie 272, 2008) blijkt dat bij deze functie (gemiddeld) 90% van de bezoekers en het personeel met de auto zal komen. Van de overige 10% zal het merendeel met de fiets komen en een klein deel met het openbaar vervoer. Uit referenties blijkt dat een auto gemiddeld 1,6 personen meeneemt. In onderhavige situatie worden er 60.000 bezoekers verwacht die allen met minimaal 1 begeleider komen. In onderhavige situatie kan men er dan ook van uitgaan –in tegenstelling tot de gemiddelde autobezetting van 1,6- dat voor de indoorspeeltuin geldt dat er altijd minimaal 2 personen in een auto zitten (een kind + begeleider).

De berekening luidt dan ook als volgt:

60.000 bezoekers per jaar. Gezien het feit dat een kind nooit alleen komt, kan ervan worden uitgegaan dat dit maximaal 30.000 bezoeken per jaar zijn. 30.000 bezoeken waarvan x 90% gemotoriseerd vervoer = 27.000 autobewegingen per jaar. Iedere auto maakt 2 verkeersbewegingen (aankomst en vertrek) = $27.000 \times 2 = 54.000$ voertuigbewegingen per jaar.

Openingsdagen: 6 dagen per week = 312 openingsdagen per jaar
Uitgaande van een gelijke verdeling over de weekdays en weekenddagen = $54.000 / 312$ dagen = gemiddeld **173 (extra) voertuigbewegingen per weekdag***
Waarvan vrachtwagenbewegingen = 0%
Maximaal 1 x per week voor levering van voorraad goederen.

De berekening op basis van de NIMB Tool oktober 2012 ziet er dan als volgt uit:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		173
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer		
NO ₂ in µg/m ³		0,12
PM ₁₀ in µg/m ³		0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

* Uitdrukkelijk wordt vermeld dat hierbij nog geen rekening is gehouden met de afname van het aantal verkeersbeweging(en) als gevolg van het sluiten van de Formido bouwmarktvestiging. Feitelijk ligt de toename van het aandeel verkeersbewegingen dus nog lager.

Geconcludeerd wordt dan ook dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is, zodat verder onderzoek niet noodzakelijk is. Vestiging van de indoorspeeltuin voldoet dan ook aan de eisen vanuit de "Wet Luchtkwaliteit".

3.5 Parkeren

Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen en parkeerbeleid is aansluiting gezocht bij de gemeentelijke parkeercijfers alsmede de normen van het CROW zoals nader onderzocht en onderbouwd door adviesbureau Goudappel Coffeng, zoals opgenomen in de bijlage.

3.5.1 Gemeentelijk parkeerbeleidsplan 2007

Het gemeentelijk parkeerbeleidsplan dateert uit 2007 en vormt anno 2013 nog steeds het (eerste) toetsingskader voor de beoordeling van de parkeerbehoefte bij een aanvraag om functiewijziging. In het gemeentelijke parkeerbeleidsplan zijn beleidsmatig vastgestelde parkeernormen opgenomen. Bij de beoordeling van een aanvraag wordt gestreefd naar het toepassen van de maximale norm, het college is echter bevoegd om (indien gemotiveerd) af te wijken van deze norm. De gemeentelijk vastgestelde parkeernorm uit 2007 bedraagt voor een binnenspeeltuin 3 tot 12 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o.

Deze zeer brede uiteenlopende norm komt voort uit het feit dat tijdens de opstelling van het beleid in 2007 de toen bekende cijfers van het CROW zijn overgenomen. Inmiddels zijn er nieuwe inzichten vanuit het CROW met betrekking tot parkeercijfers.

3.5.2 Bepaling parkeervraag

De parkeervraag van een indoorspeeltuin wordt berekend door de omvang van deze functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (per 100 m² b.v.o.) van een indoorspeeltuin. De omvang van de nieuw vestiging van een indoorspeeltuin aan de Boerhaaveweg 13 bedraagt 1.885 m² b.v.o. Het CROW heeft in 2012 nieuwe parkeercijfers gepubliceerd (Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317, CROW, 2012) op basis van nieuw onderzoek. Bij de berekening van de parkeernorm wordt uitgegaan van de 'rest bebouwde kom' in een sterk stedelijk gebied. Adviesbureau Goudappel Coffeng gaat op basis van zijn ervaring, bij advisering altijd uit van het gemiddelde van de bandbreedte zoals deze bestaat bij de CROW parkeercijfers, tenzij er redenen zijn om daarvan af te wijken.

"De parkeerkencijfers van het CROW zijn gebaseerd op bezoekersaantallen bij gemiddelde indoorspeeltuinen. Op basis van onderzoek geldt dat bij indoorspeeltuinen (kleiner dan 5.000 m² b.v.o.) op jaarbasis gemiddeld 3.500 kinderen per 100 m² b.v.o. worden verwacht. Monkey Town IJsselstein verwacht op jaarbasis 60.000 bezoekers (kinderen + begeleiders), uitgaande van de gemiddelde parkeerkencijfers. Een reductie van de parkeercijfers tot 60% van het gemiddelde is ook verdedigbaar (wanneer een parkeercijfer wordt gehanteerd dat 60% van het gemiddelde ligt, wordt rekening gehouden met 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. Dit kerncijfer ligt binnen de aangegeven bandbreedte).

In onderstaande tabel is de parkeervraag berekend op basis van de gemiddelde parkeernorm en het parkeerkencijfer voor de functie indoorspeeltuin, met de bandbreedte tussen haakjes.

	Norm/kencijfer	eenheid	parkeervraag De Apenkool
parkeernorm gemeente IJsselstein	7,5 (3,0 - 12,0)	parkeerplaats per 100 m ² bvo	142
parkeerkencijfer CROW 2012 ⁵	4,4 (1,9 - 6,9)	parkeerplaats per 100 m ² bvo	83

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de parkeervraag met de nieuwe inzichten van het CROW aanzienlijk lager liggen dan de berekening op basis van de gemeentelijke normen uit het gemeentelijk parkeerbeleidsplan uit 2007.

"De reden dat het nieuwe parkeercijfer lager uitvalt komt doordat de functie indoorspeeltuin in 2004, toen de oude parkeercijfers zijn opgesteld, nog in opkomst was. Er was nog weinig bekend over de parkeersituatie bij deze functie. Daarom is toen gekozen om de functie overdekte speeltuin/hal breder samen te stellen, waardoor ook amusementshallen en casino's onder deze functie vielen.

Dit zorgde voor een grotere bandbreedte in het kerncijfer. Inmiddels is in Nederland een groot aantal van dit soort functies en is onderzoek gedaan naar de parkeersituatie bij deze functies, waardoor maatwerk mogelijk werd. Het nieuwe parkeerkencijfer is dan ook specifiek bedoeld voor indoorspeeltuinen en er is zelfs onderscheid gemaakt in de parkeerkencijfers op basis van de grootte van de indoorspeeltuin. Hierdoor sluiten de nieuwe parkeerkencijfers beter aan op de praktijk".

Uitgaande van de nieuwe parkeercijfers bedraagt de parkeervraag 83.

Een ander berekening die Goudappel Coffeng maakte, is een benadering op basis van het aantal bezoekers. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- *In de maatgevende maand wordt als afgeleide uitgegaan van 10% van het totaal te verwachten bezoekersaantal op jaarbasis;*
- *De indoorspeeltuin is 6 dagen per week geopend (in de vakantieperiode 7 dagen), waarbij de drukste dagen op woensdag, vrijdag, zaterdag en zondag zullen zijn.*
- *Op de drukste dag komt 25% van de bezoekers per week;*
- *90% van de bezoekers komt met de auto (zie ook hoofdstuk 3);*
- *De gemiddelde autobezetting bedraagt 2 kinderen en 1 begeleider;*
- *De gemiddelde verblijftijd is 2 uur;*
- *In het drukste uur is tweemaal het daggemiddelde aanwezig;*
- *De openingstijden zijn gelegen tussen 10:00 uur en 19:00 uur.*

Op basis van deze uitgangspunten bedraagt het aantal parkeerplaatsen dat tijdens het maatgevend moment benodigd is 47 (parkeerplaatsen), zie ook onderstaande tabel:

bezoekers per jaar	60.000
bezoekers per maand (10%)	6000
bezoekers per week (30 dagen per maand)	1400
bezoekers per maatgevende dag (25%)	350
bezoekers per auto (90%)	315
gemiddeld 3 bezoekers (2 kinderen + 1 begeleider) per auto	105
geopend 10-19 uur (9 uur)	12
gemiddelde verblijftijd (2 uur)	23
drukste uur (2x gemiddeld)	47
aantal parkeerplaatsen	47

Door Derks architecten is een herindeling gemaakt van het parkeerterrein zodat er in totaal 84 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. De indeling is als bijlage opgenomen. Hiermee wordt niet voldaan aan de maximale norm zoals gesteld in het gemeentelijk parkeerplan 2007, echter aangezien er nieuwe inzichten zijn en de cijfers van het CROW in eerste aanleg (in 2007) ook zijn overgenomen ligt het voor de hand om in onderhavige situatie ook de nieuwe CROW cijfers te volgen, zodat na herindeling ruimschoots aan de parkeervraag voldaan wordt. Conclusie is dan ook dat in voldoende mate rekening is gehouden met de te verwachten (toename) van de parkeerdruk.

3.5.3 Verkeersgeneratie en modal split

Door het CROW zijn kentallen gegeven voor de verkeersgeneratie van indoorspeeltuinen (publicatie 317, CROW 2012). Hierbij wordt uitgegaan van dezelfde uitgangspunten als bij de parkeercijfers, oftewel gemiddelde kerncijfers voor de "rest bebouwde kom". In deze publicatie wordt de verkeersgeneratie van indoorspeeltuinen in de "rest bebouwde kom" geraamd op 7,55 mvt/weekdagetmaal per 100 m² b.v.o. Dit betekent dat een indoorspeeltuin met een oppervlakte van 1.885 m² b.v.o. circa 143 mvt/weekdagetmaal zal genereren. Overigens is in paragraaf 3.4 luchtkwaliteit van dit document beredeneerd dat men 173 verkeersbewegingen heeft per etmaal, op basis van praktijkervaring. Een dergelijke verkeersgeneratie kan via het bestaande wegennet worden afgewikkeld.

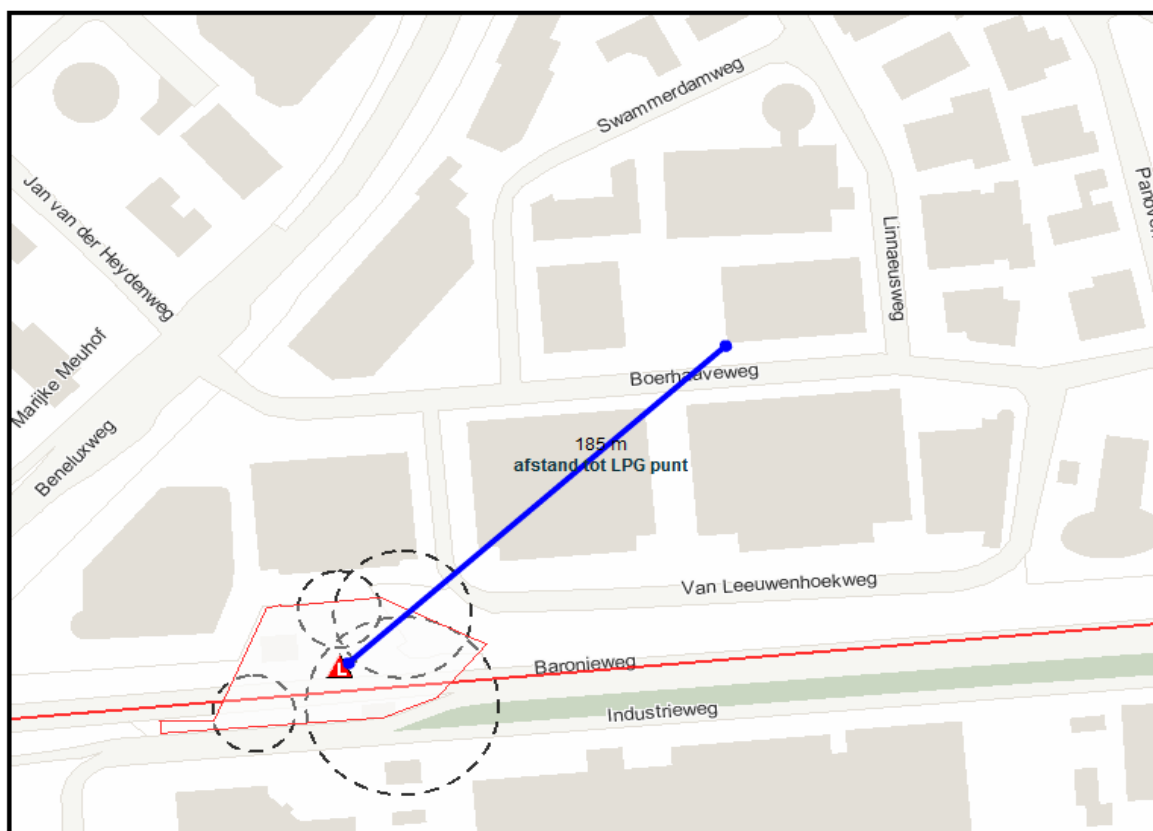
De dichtstbijzijnde bushalte (Ewoud/Boerhaaveweg) ligt op 250 meter loopafstand. Twee buslijnen (195 en 295) rijden hier beide tweemaal per uur langs vanuit Utrecht Centraal naar Rotterdam Capelsebrug en vice versa.

3.5.2 Verkeersveiligheid

Het bedrijventerrein wordt in de huidige situatie ontsloten via de Baronieweg en de Beneluxweg (beide 50 km wegen). Het bedrijventerrein "Paardenveld" en de locatie is bereikbaar via de toegangswegen Linnaeusweg en Boerhaaveweg die onderdeel uitmaken van het bedrijventerrein. De inrichting van de weg heeft voldoende capaciteit om de te verwachten verhoging van de verkeersdruk te kunnen opvangen. Voetpaden zijn in voldoende mate langs de brede weg aanwezig. Fietsers zijn (mogelijk) aanwezig op de rijbaan.

3.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval zich een calamiteit voordoet tijdens de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen. Er ligt 'nabij' het initiatief één tankstation met een LPG vulpunt (Terberg aan de Baronieweg).



Risicokaart (www.risicokaart.nl): bewerking Adhoc horecamakelaars b.v.

Terberg ligt op een afstand van ruim 185 meter van het initiatief (hemelsbreed gemeten vanaf de rand van de bebouwing). Het voorgenomen wijzigingsplan zonder bouwactiviteiten, thans bekend als Boerhaaveweg 13, valt dus buiten het invloedsgebied van 150 meter en dus geldt de verantwoordingsplicht maatwerk hier niet.

Eveneens is het voorgenomen initiatief buiten de risicocontour PR 10-6 (aangegeven met de stippellijn cirkels) gelegen zodat ook voor wat dit betreft geen verdere maatregelen hoeven te worden getroffen.

"Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner. Bij een plaatsgebonden risico van 10-6 is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Een PR van 10-6 wordt in de regels voor ruimtelijke ordening en externe veiligheid echter als een relatief hoog risico beschouwd. Bij een PR van 10-6 is de kans dat een persoon op die afstand van het ongeval daadwerkelijk overlijdt nog redelijk groot.

Wegens dit soort relatief grote overlijdenskansen mogen er binnen de contour van 10-6 in principe geen kwetsbare objecten staan. Dit geldt voor situaties die (zijn) ontstaan na het moment waarop de betreffende norm is uitgebracht, te weten 1989 voor inrichtingen en 1996 voor transport".

Wel zal het object door de gemeente IJsselstein en provincie Utrecht (mogelijk) als een kwetsbaar gebouw worden opgenomen op de risicokaart. Kwetsbare objecten staan op de risicokaart omdat ze extra aandacht verdienen wanneer het misgaat. Daarom worden kwetsbare objecten liever niet in de buurt van risicobronnen gebouwd.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

3.7 Archeologie

Er is sprake van een inpanidige verbouwing en wijziging gebruik, zodat geen grondwerkzaamheden plaatsvinden, zodat voor dit aspect geen toetsing ter plaatse noodzakelijk is.

3.8 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking „Bedrijven en milieuzonering“ (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking "Bedrijven en milieuzonering" De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.

De indoorspeeltuin zelf vormt geen milieugevoelige functie waarop de richtafstanden in het kader van milieuzonering van toepassing zijn.

De indoorspeeltuin is daarnaast geen geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder, zodat de beoogde ontwikkeling geen belemmering oplevert voor de omliggende bedrijven. De indoorspeeltuin is een functie die ruimtelijk gezien op een gemengd bedrijventerrein kan worden toegestaan. Ter plaatse van de indoorspeeltuin zal sprake zijn van een goed verblijfsklimaat, aangezien de speelactiviteiten in een hal plaatsvinden en derhalve niet over een buitenruimte beschikt.

Conclusie: vestiging van de indoorspeeltuin op deze locatie voldoet aan de gestelde eisen vanuit bedrijven en milieuzonering.

3.9 Water(kwaliteit)

Er is sprake van een in pandige verbouwing / gebruikswijziging zodat voor dit aspect geen toetsing ter plaatse noodzakelijk is.

3.10 Economische uitvoerbaarheid

De gevraagde activiteit is planschadegevoelig. Belanghebbenden kunnen daarom als gevolg van aantoonbare inkomensderving of waardevermindering van hun eigendom (artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening) bij de gemeente verzoeken om planschade indienen. In het kader van de procedure en het geval dat initiatiefnemer gebaat is bij de afwijking van het bestemmingsplan is het gebruikelijk dat de eventueel ontstane planschade voor rekening van initiatiefnemer komt. Er zal dan ook een planschadeovereenkomst worden opgesteld tussen de gemeente IJsselstein en de initiatiefnemer.

3.11 Vormvrije M.E.R.

Het bestemmingsplan maakt na aanpassing ontwikkelingen mogelijk die vallen onder categorie D10 van het Besluit M.E.R. (themapark). Omdat de omvang onder de getalsmatige grenzen van kolom 2 ligt, kan worden volstaan met een vormvrije M.E.R. beoordeling, waarbij dient te worden nagegaan of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten.

Het initiatief valt onder de opgestelde drempelwaarden. Het verwachte aantal bezoekers is 60.000 per jaar (drempelwaarde 250.000 bezoekers per jaar) en de oppervlakte inclusief parkeerterrein 3.680 m² (drempelwaarde 25 hectare).

In de hoofdstukken 3.1 tot en met 3.9 is aangetoond dat er geen milieubezwaren zijn te verwachten, deze nemen wij over in de vormvrije M.E.R. Op basis van bovenstaande onderzoeken worden de nadelige gevolgen voor het milieu uitgesloten.

Conclusie: Er zijn geen negatieve milieueffecten geconstateerd, waardoor het vestigen van een indoorspeeltuin op deze locatie vanuit milieuoogpunt mogelijk is.

Slotconclusie

Het pand, gelegen aan de Boerhaaveweg 13 te IJsselstein en thans in gebruik als 'Formido' bouwmarkt, komt medio mei leeg te staan door het vertrek van voornoemde bouwmarkt naar een grotere locatie. Het bedrijventerrein 'Paardenveld' biedt uiteenlopende functies, zodat het toestaan van een indoorspeeltuin juist op dit bedrijventerrein het meest voor de hand liggend is. Uit oogpunt van ruimte en milieu zijn er geen belemmeringen gevonden voor het benutten van de leegstaande bedrijfsruimte, mede gezien het feit dat er slechts een interne wijziging van het gebruik plaatsvindt, zonder ingrijpende veranderingen. De locatie is goed ontsloten en goed bereikbaar vanuit IJsselstein en de omliggende gebieden, zowel met het openbaar als met eigen vervoer. De bestaande bebouwing behoeft uitsluitend een interne verbouwing om het pand geschikt te maken voor de beoogde nieuwe functie, terwijl het bestaande parkeerterrein gehandhaafd blijft en door een herindeling voldoet aan de gestelde eisen vanuit het CROW.

Fotoblad huidige situatie:



Entree en parkeerterrein huidige situatie



Situatie bestaand, bron: Google maps



Huidige situatie parkeerterrein Boerhaaveweg