

Nieuwegein

Fokkesteeg–Merwestein

bestemmingsplan

April 2008

Nieuwegein



Inhoud toelichting

	blz.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding tot de herziening	3
1.2 Bij het plan behorende stukken	3
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.4 Vigerende regelingen	5
1.5 Leeswijzer	5
2. Bestaande situatie	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ontstaansgeschiedenis van het gebied	8
2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur	8
2.4 Bebouwingsstructuur en -typologieën	9
2.5 Functionele structuur	14
2.6 Groen en ecologie	17
2.7 Verkeerstructuur	21
2.8 Monumenten en Archeologie	24
2.9 Water	28
2.10 Milieu	29
2.10.1 Geluid	29
2.10.2 Industrielawaai	31
2.10.3 Bedrijven en Milieuzonering	34
2.10.4 Externe veiligheid	35
2.10.5 Luchtkwaliteit	41
2.10.6 Bodem	43
2.11 Belemmeringen	45
2.12 Sociale Veiligheid	45
3. Beleidskader	47
3.1 Rijks-, provinciaal- en regionaal beleid	47
A. Ruimtelijk beleidskader	47
B. Beleidskader Verkeer, Vervoer en Parkeren	48
C. Beleidskader Waterhuishouding	48
D. Beleidskader natuur en landschap (flora en fauna)	50
E. Beleidskader milieu	50
F. Beleidskader cultuurhistorie en archeologie	51
3.2 Gemeentelijk beleid	52
A. Ruimtelijke beleidskader	52
B. Beleidskader Verkeer en Vervoer	56
C. Beleidskader Waterhuishouding	56
D. Beleidskader natuur en landschap (flora en fauna)	57
E. Beleidskader milieu	58
F. Nieuwe ontwikkelingen en bouwplannen	58
4. Planbeschrijving	59
4.1 Planuitgangspunten	59
4.2 Ruimtelijke hoofdopzet	59
4.3 Planaspecten	61
4.3.1 Functionele structuur	61
4.3.2 Groen en ecologie	62
4.3.3 Verkeer	62
4.3.4 Water in het bestemmingsplan	62
4.4 Milieu	63
4.4.1 Geluid	63
4.4.2 Bedrijven	63
4.4.2.1 Externe veiligheid	63
4.4.2.2 Luchtkwaliteit	63
4.4.2.3 Bodem	63
4.5 Belemmeringen	63

5.	Juridische opzet	65
5.1	Planomschrijving	65
5.2	Opbouw van het plan	65
5.3	Bestemmingsbepalingen	65
5.4	Overige bepalingen	68
5.5	Bijlagen bij de voorschriften	69
6.	Uitvoerbaarheid	71
6.1	Economische uitvoerbaarheid	71
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
6.2.1	Resultaten van het overleg ex artikel 10 Bro	71
6.2.2	Resultaten van de inspraak	81
6.3	Handhaving	84
	Bijlagen	
1.	Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten	
2.	Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten	
3.	Aanwezige personen invloedsgebied Ecolab	
4.	Verslag van het overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot de herziening

De aanleiding tot de herziening van de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied Fokkesteeg - Merwestein wordt gevormd door de volgende redenen:

- De bestemmingsplannen die momenteel voor de gebieden gelden zijn sterk verouderd.
- Voor verschillende onderwerpen is nieuw beleid ontwikkeld en binnen het plangebied is ook de feitelijke situatie veranderd sinds het vorige bestemmingsplan. Het is gewenst dat deze ontwikkelingen in een bestemmingsplan worden vastgelegd.

Omdat deze constatering voor meer gebieden geldt is de gemeente gestart met een herzieningslag waarin verouderde bestemmingsplannen worden geactualiseerd en ook gedigitaliseerd. Daarbij wordt er naar gestreefd om het aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente te verminderen en gebieden die een onderlinge samenhang vertonen samen te voegen. Het eerste gebied dat in deze inhaalslag werd aangepakt was Jutphaas-Wijkersloot.

Fokkesteeg - Merwestein is het laatste bestemmingsplan dat wordt bijgewerkt binnen deze actualiseringslag.

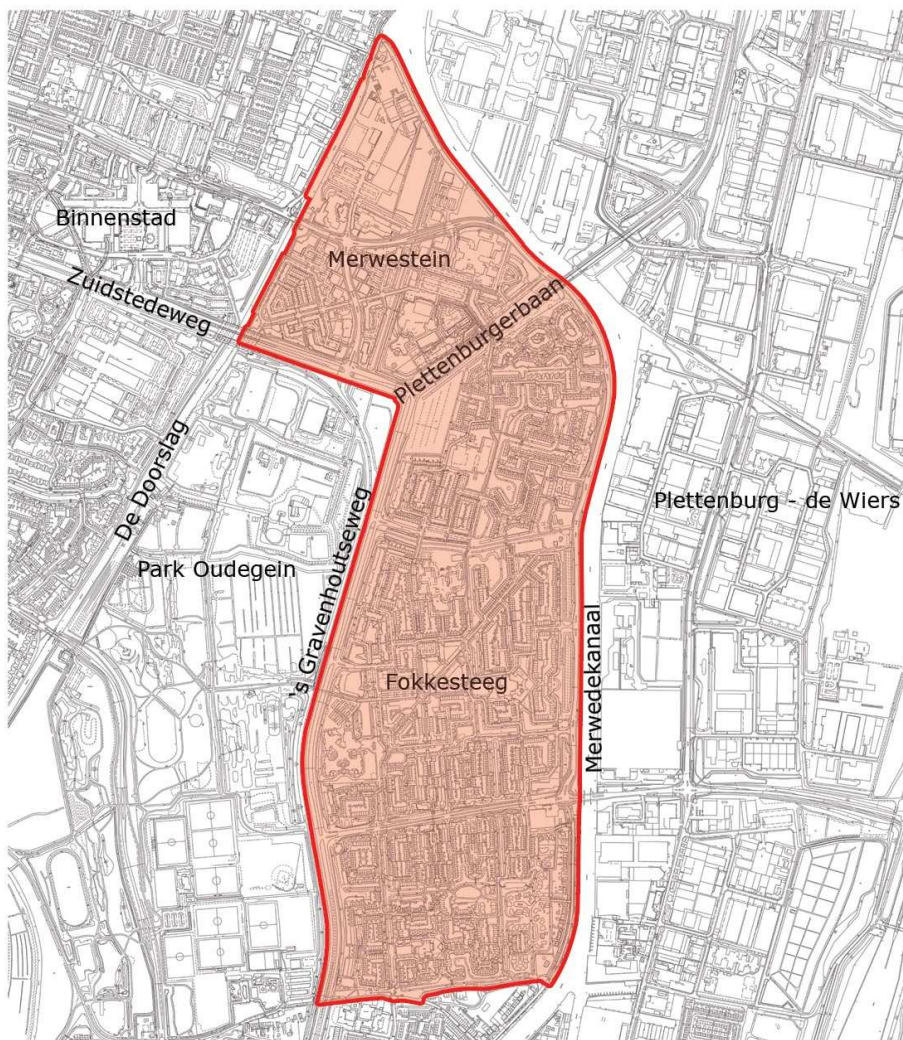
1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Fokkesteeg - Merwestein bestaat uit een toelichting, de voorschriften en een plankaart. De toelichting van het bestemmingsplan geeft de aan het plan ten grondslag liggende gedachten weer. Bovendien zijn hierin de resultaten van het overleg met instanties en overheden en de uitkomsten van het overleg met de bevolking (de inspraak) opgenomen. De voorschriften vormen samen met de plankaart het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de voorschriften wordt beschreven welke functies zijn toegestaan (gebruik). Daarnaast wordt beschreven welke mogelijkheden er worden geboden voor het bouwen. Vanwege de omvang van het plangebied is de plankaart in zes kaartbladen opgesplitst. Op vier kaartbladen staan de bestemmingen aangegeven, een vijfde kaartblad bevat de geluidzonering en een zesde kaartblad bevat de legenda.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Fokkesteeg - Merwestein 2007 is gelegen in het zuidelijk deel van de gemeente Nieuwegein en wordt omringd door de volgende wijken: In het noorden en oosten Plettenburg - De Wiers, in het zuiden door Zandveld en in het westen door het Stadscentrum en Oudegein.

Scheidende elementen tussen deze wijken en Fokkesteeg - Merwestein zijn belangrijke verkeers- en waterwegen, zoals de 's-Gravenhoutseweg, de Plettenburgerbaan, de Jutphase- en Vreeswijksestraatweg en het Merwedekanaal. Fokkesteeg en Merwestein worden zelf gescheiden door de Plettenburgerbaan. Op afbeelding 1 'ligging plangebied Fokkesteeg - Merwestein' is de ligging van het plangebied binnen een groter gebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de plankaart terug te vinden.



 ligging plangebied

Ligging plangebied Fokkesteeg - Merwestein

Afb. 1

1.4 Vigerende regelingen

Voor het plangebied geldt momenteel een aantal bestemmingsplannen. Het betreft:

- *Bestemmingsplan Fokkesteeg (1980):*
Vastgesteld op 13 november 1980 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 19 januari 1982
- *Bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot*
Vastgesteld op 29 oktober 1973 en goedgekeurd op 01 oktober 1974
- *Uitbreidingsplan in Hoofdzaken van de Gem. Jutphaas herz.*
Vastgesteld op 18 oktober 1956 en goedgekeurd op 30 september 1957

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit twee gedeelten: de toelichting en de voorschriften. De plankaarten van het bestemmingsplan zijn los bijgevoegd. Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt na de inleidende paragrafen van hoofdstuk 1, in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven en hoe het beleid ten aanzien van de verschillende facetten in het bestemmingsplan is vastgelegd. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 5 uiteengezet en tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid verantwoord.

De voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De voorschriften bestaan uit drie hoofdstukken, waarin de inleidende bepalingen in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsbepalingen in hoofdstuk 2 en de overige bepalingen in hoofdstuk 3.

2 Bestaande situatie

2.1 Algemeen

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk geeft een uitgebreid beeld van alle voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. De paragrafen gaan achtereenvolgens in op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, de ruimtelijke structuur en de bebouwingsstructuur, maar ook op de aspecten groen en ecologie, archeologie en cultuurhistorie, water, verkeer, de functionele structuur, milieutechnische aspecten, recreatie en sociale veiligheid.

Nieuwegein in groter verband¹

De gemeente Nieuwegein ligt in het rivierkleigebied van de provincie Utrecht, tussen de gemeenten Utrecht, Houten, Vianen en IJsselstein. De Lek vormt in het zuiden de gemeentegrens van Nieuwegein. In sociaal-economisch opzicht maakt Nieuwegein deel uit van de Utrechtse agglomeratie die ruim een half miljoen inwoners telt. Met een landoppervlak van 2.565 ha is Nieuwegein bepaald klein, maar het inwonertal van 61.088 op 1 januari 2008 maakt het, na Utrecht en Amersfoort, tot de derde gemeente van de provincie.

Nieuwegein is een jonge gemeente, in 1971 ontstaan als groeikern na samenvoeging van Jutphaas en Vreeswijk. Hoewel beide dorpen een lange geschiedenis kennen, is die van Vreeswijk meer complex. Het territoire van de huidige gemeente is voor het grootste deel ontstaan uit de gerechten Vreeswijk, Jutphaas en het Gein. Jutphaas is ontstaan als ontginnersdorp waarvan de kern zich later van het Kerkveld heeft verplaatst naar de Vaartse Rijn. Vreeswijk en het Gein hebben een andersoortige ontwikkeling gekend en zijn te kenschetsen als respectievelijk sluis- en tolhavendorp. Beide zijn nederzettingen aan rivierhavens geweest.

De gemeentegrenzen zijn in de loop van de tijd onderhevig geweest aan veelvuldige veranderingen als gevolg van het expanderende Utrecht en aanpassingen aan de moderne infrastructuur. De huidige gemeente Nieuwegein omvat naast de genoemde gerechten, delen van de voormalige gerechten Galecop, West- en Oostraven en Wulven. De bebouwing wordt vrijwel geheel ingesloten door moderne infrastructuur: de rijkswegen A2 en A12 in het westen en noorden en globaal de rijksweg A27 in het oosten en de Lek in het zuiden.

Plangebied

Fokkesteeg

In de jaren '70 van de 20^e eeuw is Fokkesteeg aangelegd. Het gebied is ontwikkeld volgens het woonerftype. De hoofdrichting is grotendeels bepaald door het (toen) bestaande kavelpatroon. Voor het centrum is gekozen voor een afwijkende indeling ter verhoging van de herkenbaarheid. Omdat in dit gebied zowel langs- en dwarsverbindingen als ook de diagonale verbindingen en zichtlijnen samenkomen, is gekozen voor een alzijdig patroon van vier kwadranten. Op het kruispunt van de verbindingslijnen is de centrumvoorziening gerealiseerd.

De verschillende buurten worden van elkaar gescheiden door waterpartijen, groenstroken en verkeersroutes. Ook aan de randen van de wijk is sprake van een 'groene' invulling. Het gebied heeft hierdoor een besloten karakter.

Merwestein

In de jaren '70 en '80 van de 20^e eeuw is Merwestein (verder) ontwikkeld. Merwestein is gelegen nabij het stadscentrum en is een belangrijk kantoorgebied in Nieuwegein (ruim 60.000 m²). Merwestein kenmerkt zich verder door een diversiteit aan functies en elementen. Naast elkaar bevinden

¹ Bron: Monumenten-Inventarisatie provincie Utrecht, Nieuwegein geschiedenis en architectuur, Zeist 2002

zich hier het sportcomplex Merwestein, het Cals-college, Ecolab BV, kantoren, woonblokken en de oorspronkelijk bij het kasteel Oudegein behorende Lange Laan.

Kenmerkend is ook de geïsoleerde ligging van het gebied omdat het aan alle kanten door zware infrastructuur en waterwegen is omgeven.

2.2 Ontstaansgeschiedenis van het gebied

Fokkesteeg

Het gebied ontleent zijn naam aan de bestaande oost-west georiënteerde bomenlaan 'de Fokkesteeg'. De Fokkesteeg vormde vroeger de oostelijke oprijlaan naar het kasteel Oudegein.

De wijk omvat het grondgebied, globaal gelegen tussen de woonkernen Jutphaas en Vreeswijk. Het maakte onderdeel uit van het rivierenlandschap, dat bestaat uit relatief hooggelegen stroomruggen en lager gelegen kommen.

Door het gebied lopen 2 van oudsher aanwezige stroomruggen, te weten: het riviertje 't Gein en de Wiersdijk. Vanuit Vreeswijk en langs de ontginningssassen is het gebied langzaam ontgonnen.

In de 13^e eeuw is de Vaartse Rijn (thans Merwedekanaal) aangelegd die de oostelijke grens vormt van het gebied.

Tot de ontwikkeling van de woonwijk waren de gronden voornamelijk in gebruik als weilanden.

Merwestein

In de 12^e eeuw is er een kanaal aangelegd tussen Utrecht-Tolsteeg en de Hollandse IJssel, dat de door de afdamming van de Kromme Rijn bij Wijk bij Duurstede veroorzaakte isolering van de stad Utrecht ongedaan moest maken, en de stad, via de Hollandse IJssel, met de rivier de Lek verbindt. Ter hoogte van het kasteel Oudegein, gelegen tussen het huidige Ecolabterrein en de Geinoordbrug, bevond zich een dam die doorgraven moest worden. Deze dam is doorgeslagen, om zo een verbinding tot stand te brengen met de stad Utrecht ("de Doorslag"). Het kanaal is een verlengde van de Hollandse IJssel. Aan het tolpunt bij de Hollandse IJssel ontstond het stadje 't Gein, met als bescherming daarvan het kasteel Oudegein. Een van de toegangswegen tot het kasteel is vandaag de dag nog terug te vinden in het gebied, de Lange Laan. De gronden binnen het gebied maken van oudsher deel uit van het landgoed Oudegein en waren voornamelijk in gebruik als weiland.

Na verwoesting van 't Gein door de Hollanders in de 13^e eeuw werd er een nieuw kanaal, de Vaarste Rijn (thans Merwedekanaal), naar Vreeswijk aangelegd.

In 1932 vestigde zich in de noordelijke punt de toenmalige Persilfabriek (thans Ecolab BV) op het voormalige terrein van de lijm- en oliefabriek.

In de jaren zeventig is de Nieuwegeinse infrastructuur aangelegd en ontstond er een strak begreemd stadsdeel dat vanaf die tijd Centrum-Oost werd genoemd. De benaming zegt iets over de functie die men indertijd aan dit gebied toedacht, namelijk een menging van stedelijke functies als overgang tussen Fokkesteeg en het Stadscentrum.

De functies die hier ondergebracht moesten worden waren maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijs, sport en recreatie, werkgelegenheid (kantoren) en wonen.

Sinds de ontwikkeling van de woningbouw heeft het gebied de naam 'Merwestein' gekregen.

2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

Fokkesteeg

Kenmerkend voor de structuur van de wijk is de verwantschap met de oorspronkelijke kavelrichting, herkenbaar in de noord/zuid verkaveling, en de oost/west verbindingslijnen, die op een aantal plaatsen een sterke doorsnijding van het woongebied laten zien. Enerzijds maken deze structuurlijnen onderdeel

uit van de verkeersontsluiting en anderzijds van de groenstructuur. Juist vanwege het scheidende karakter van de oost/west verbindingsslijnen hebben binnen de wijk zich drie 'zelfstandige' woongebieden kunnen ontwikkelen. Elk met eigen karakteristiek, die tot uiting komt in de bebouwingsstructuur, -typologie, -dichtheid en functionaliteit. Kenmerkend zijn verder de in de wijk verspreid liggende (bijzondere) voorzieningen. Alle randen van de wijk zijn sterk afgebakend door infrastructurele elementen. De stadsautoweg aan de noord- en westzijde en het kanaal aan de oostzijde vormen zelfs barrières in de relatie tot de aangrenzende gebieden die slechts op een beperkt aantal plaatsen overbrugd worden. Dit geldt in veel mindere mate voor de Wiersdijk aan de zuidzijde. De hoofdstructuur is op afbeelding 2 'Ruimtelijke hoofdstructuur' weergegeven.

Merwestein

De wijk Merwestein ligt ten oosten van het Stadscentrum. In 1968 werd het plan opgevat om van Merwestein (toen nog Centrum-Oost geheten) een onderdeel van het stadscentrum te maken. Toen bleek dat in het Stadscentrum echter voldoende ruimte was voor centrumvoorzieningen kreeg Merwestein de taak om grootschaligere voorzieningen, welke het Stadscentrum ondersteunen, op te vangen.

Voor Merwestein geldt nog sterker dat het gebied omsloten is door barrières. Aan de Noord-, Oost- en Westzijde door het Merwedekanaal en de Doorslag en aan de Zuidzijde door de Zuidstedeweg en de Plettenburgerbaan. Het gebied is globaal in te delen in 3 gebieden welke door een heldere infrastructuur verbonden zijn. De hoofdstructuur van Merwestein is eveneens op afbeelding 2 'Ruimtelijke hoofdstructuur' weergegeven.

2.4 Bebouwingsstructuur en -typologieën

Fokkesteeg

De drie buurten, voortkomend uit de hoofdstructuur, hebben allen hun eigen karakteristieken die hieronder beschreven worden naar hun belangrijkste kenmerken. Te onderscheiden zijn: het noordelijk woongebied tussen de Plettenburgerbaan en de Fokkesteeg, het centrumgebied tussen de Fokkesteeg en de graaf Florisweg en het zuidelijk woongebied tussen de graaf Florisweg en de Wiersdijk. De verschillende onderscheiden buurten zijn op afbeelding 3 'Bebouwingsstructuur en -typologie' weergegeven.

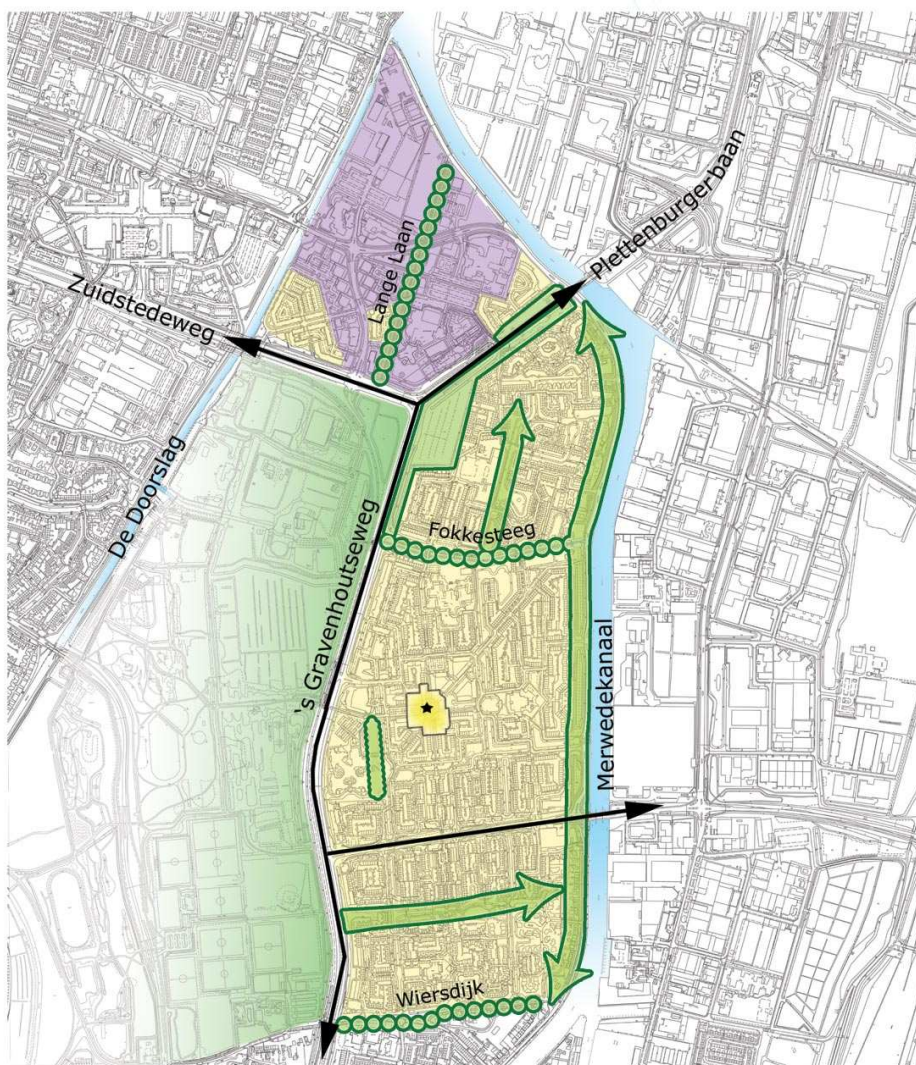
Noordelijk gebied

Het noordelijk gebied heeft ten opzichte van de andere gebiedsdelen van de wijk een afwijkende richting. Ter hoogte van de Fokkesteeg wordt deze in een oostelijke richting omgebogen, hetgeen ingegeven is door een hoekverdraaiing van de oorspronkelijke kavelrichting. Het gebied is samengesteld uit verschillende woonbuurten met een eigen identiteit en typologie. Een aantal bijzondere woonvormen is te onderscheiden, zoals de houtskeletbouw in het uiterste noorden. Aan de Kamperveste heeft een herontwikkeling plaats gevonden van schoollocatie naar woningbouw. Typologisch is er sprake van grondgebonden woningen en gestapelde bouw. De verkavelingsrichting van deze nieuwe woonbuurt is de schakel tussen de verschillende verkavelingsrichtingen in dit noordelijk deel van de wijk. De woningen zijn gesitueerd in een parkachtige setting.

In het plandeel is geen sprake van planmatigheid: strakke rooilijnen en wegtracés en herhalingen van woningtypen. Integendeel, er is een ruime variatie aan woningtypen, waarbij het individuele karakter van het wonen sterk tot uiting komt. De wijze van wonen, bijvoorbeeld de ligging van de woonkamer aan de achterkant en/of de straat en de situering van de aanbouwen en bijgebouwen, onderstrepen dit.

Zoals in de gehele wijk, is ook in het noordelijk plandeel een aantal structuur bepalende groenelementen te onderscheiden. De Fokkesteeg als voormalige

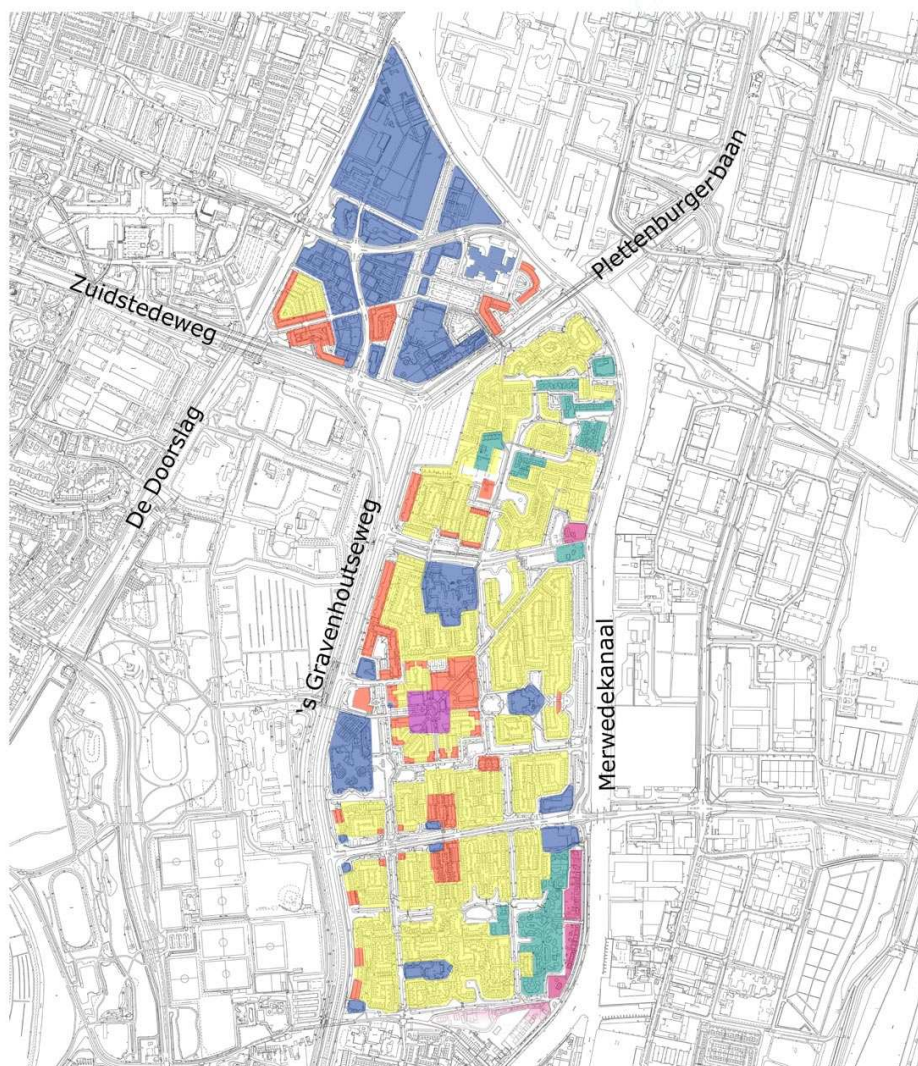
oostelijke opgang naar kasteel Oudegein, het populierenbos in de oksel van de Plettenburgerbaan/ 's Gravenhoutseweg en de groenwallen langs de Vreeswijksestraatweg zijn de landschappelijke dragers van dit wijkdeel.



- woonbebouwing
- kantoor- industrie- en bijzondere bebouwing
- ★ wijkcentrum
- groenstructuur
- bijzondere structuur
- hoofdverkeersontsluiting

Ruimtelijke hoofdstructuur

Afb. 2



- eengezinswoningen
- gestapelde bouw
- 2-onder-1 kap/ individuele bouw
- geschakelde historische bebouwing
- centrumbebouwing/gestapelde bouw
- overige functies

Bebouwingsstructuur en -typologieën

Afb. 3

Het centrumgebied

Dit gebied heeft een gevarieerde structuur. De noord/zuid verkaveling, gebaseerd op de oorspronkelijke kavelrichting, is goed afleesbaar. In het centrale deel van de wijk wordt deze verkavelingsrichting doorbroken door de vormgeving van het centrumgebied, dat opgebouwd is uit vier kwadranten die gegroepeerd zijn rond een assenstelsel. Opvallend accent binnen deze specifieke structuur is de diagonaal die het verbindend element is tussen de laan de Fokkesteeg en verpleeghuis 'De Geinsche Hof'. Vanaf de diagonaal zijn diverse wijkgebonden maatschappelijke activiteiten te bereiken, zoals de scholen, de winkels en het buurtcentrum 't Dok. Karakteristiek voor het centrumgebied is de combinatie van (buurt)winkels en bijzondere woonvormen, zoals de projecten 'gemeenschappelijk wonen' en 'het zelfstandig wonen van gehandicapten'. Deze specifieke functies zijn over de verschillende kwadranten evenredig verdeeld.

Het centrumgebied heeft een eigen identiteit en typologie. Het centrale deel heeft hoofdzakelijk gestapelde bebouwing, waarvan de begane grond ingericht is met detailhandel en maatschappelijke functies. Op de verdiepingen zijn meergezinswoningen gesitueerd. Aan de randen van de kwadranten liggen de eengezinswoningen. Deze vormen de ruimtelijke overgang naar de aangrenzende woonbuurten. De uitstraling van de bebouwing in het centrumgebied is eenduidig in vormgeving en architectuur.

Direct aan de Graaf Florisweg is, in het verlengde van de centrale (hoofd)langzaamverkeersroute, een opvallend woningbouwproject ontwikkeld. Eén van de kenmerken van dit project is het dubbele grondgebruik. Het maaiveld is ingericht als parkeerterrein en aan het verhoogde niveau, het 'woondek', zijn de ontsluitingen van de woningen gesitueerd. Een gelijke situatie is gerealiseerd aan de zuidzijde van de Graaf Florisweg. Beide woondekken zijn door middel van een brug met elkaar verbonden. Scholen, kantoren en kleinschalige bedrijven zijn in dit deel van de wijk goed vertegenwoordigd. De bereikbaarheid van deze voorzieningen is zo optimaal mogelijk gemaakt. Enerzijds zijn ze direct gelegen aan de doorgaande (langzaam)verkeersroutes en anderzijds in de directe nabijheid van de hoofdontsluitingswegen van de wijk. De maatschappelijke voorzieningen, zoals het wijkgezondheidscentrum annex apotheek en het verpleeghuis 'De Geinsche Hof', zijn aan de westzijde van de wijk gesitueerd. In ruimtelijk opzicht geven zij vorm aan de stedelijke wand, die de begeleiding is van de 's Gravenhoutseweg.

De singels zijn aangelegd op de voormalige kavelsloten. Dit is één van de kenmerken van de ruimtelijke structuur van de totale wijk Fokkesteeg. Binnen de wijk zijn een aantal structuurbepalende groenelementen te onderscheiden, zoals de verschillende populierenbossen die zowel gelegen zijn aan de oost-, en westzijde van de wijk.

Zuidelijk gebied.

Het zuidelijk gebied heeft in hoofdzaak een woonfunctie. Er is sprake van een noord-zuidverkaveling, die centraal doorsneden wordt door een bescheiden parkgebied. Aan de centrale as is het 'woondek' gesitueerd. In zuidelijke richting gaat dit specifieke woongebied over in kleinschalige woonbebouwing, die in hoofdzaak in houtskeletbouw is opgetrokken. De oostzijde van de wijk heeft in tegenstelling tot de westzijde een losse invulling. Hier zijn vrijstaande woningen op eigen kavels gebouwd. Dit woongebied heeft een fijnmazige structuur, waarbij het aspect water een belangrijke rol speelt. De westkant van de wijk heeft een stedelijke inrichting. Gebouwen, in maximaal drie lagen, begrenzen en begeleiden de belangrijkste structuurlijnen van de wijk. In het zuidelijk deel van dit deel van Fokkesteeg is een basisschool te vinden. Deze school is direct gesitueerd aan de (hoofd)langzaamverkeersroute, en is daardoor optimaal bereikbaar vanuit alle delen van de wijk.

De Wiersdijk is, evenals de Vreeswijkse-, en Jutphasestraatweg, één van de oudste ontsluitingswegen van het voormalige dorp Vreeswijk. De oorspronkelijke bebouwing is nog duidelijk herkenbaar en is één van de kwaliteiten van de wijk.

Merwestein

De drie buurten, voortkomend uit de hoofdstructuur hebben allen hun eigen karakteristieken, die hieronder beschreven worden naar hun belangrijkste kenmerken.

Te onderscheiden zijn: het noordelijk industriegebied, het zuidwestelijke woongebied en het zuidoostelijke voorzieningengebied. De verschillende onderscheiden buurten van Fokkesteeg – Merwestein zijn op afbeelding 3 'Bebouwingsstructuur en -typologieën' weergegeven.

Noordelijk gedeelte

Het noorden wordt aangemerkt als industriegebied. Het terrein is al sinds 1830 in gebruik als fabrieksterrein en sinds 1932 is het terrein in handen van Ecolab bv (toen nog Persil). De bebouwing is zeer divers. De massa's zijn gebouwd in verschillende tijdsperiodes. Vanaf de Herenstraat – De Doorslag heeft het terrein een sterk industriële uitstraling.

Het zuidwestelijk deel

Het zuidwestelijk deel wordt aangemerkt als woongebied. De bebouwing bestaat uit rijenwoningen en lage appartementencomplexen. De woongebieden hebben een ruime opzet en een kenmerkende (hoek)verkaveling. Hierdoor ontstaan er karakteristieke zichtlijnen in het gebied.

De rijenwoningen zijn traditioneel vormgegeven en bestaan uit 2 bouwlagen met een zadeldak of een asymmetrisch dakvlak. Op de hoeken zijn accenten aangebracht.

De appartementencomplexen zijn seriematig gebouwd waarbij per blok is gevarieerd in uiterlijke vormgeving van materiaal en kleur.

Het zuidoostelijk deel

Het zuidoostelijk deel wordt aangemerkt als gebied voor grootschalige publieke voorzieningen, kantoren en bedrijven.

Grofweg wordt het gebied doormidden gesneden door de Lange Laan. Ten westen van deze Lange Laan is nog een klein appartementencomplex maar de rest van het gebied wordt ingevuld door kleinschalige kantoorblokjes.

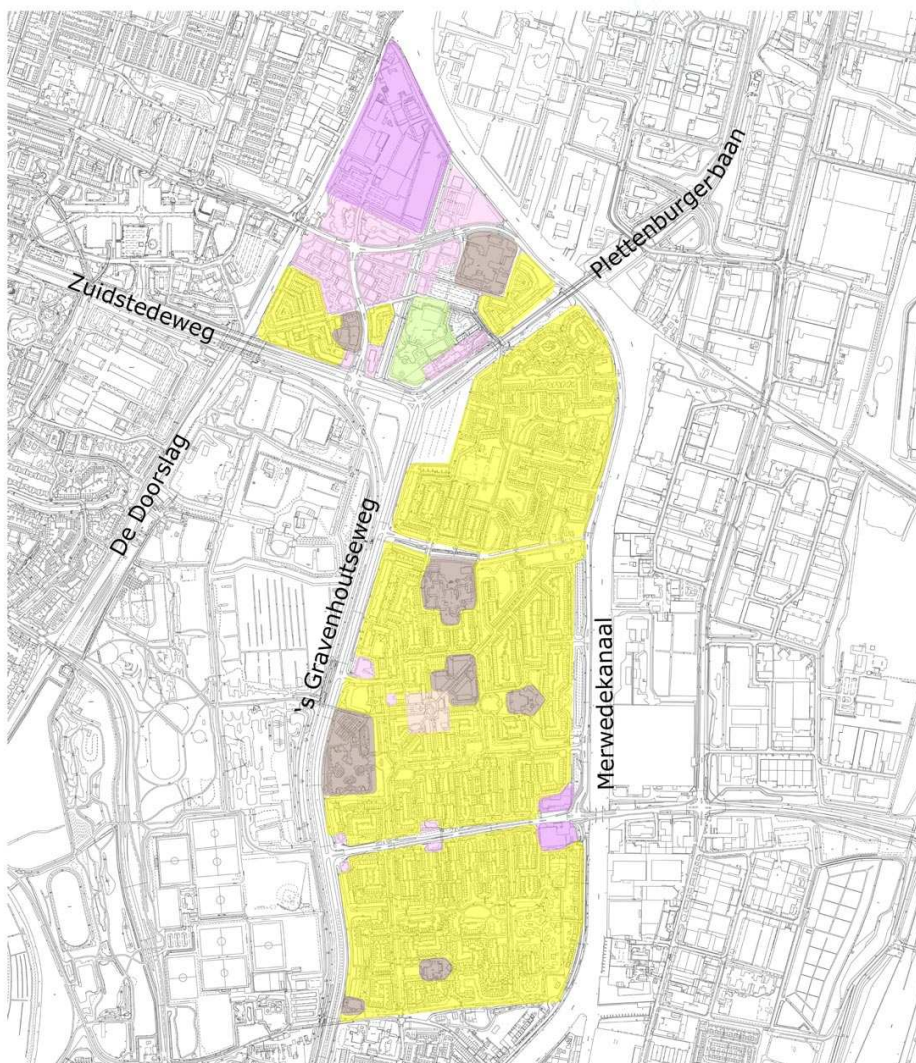
Ten oosten van de Lange Laan zitten de grootschalige publieke voorzieningen als het sportcomplex, een scholencomplex en een wat grotere kantoorvoorziening. Tevens is ook hier nog een tweetal kleine appartementencomplexen.

2.5 Functionele structuur

Deze paragraaf schetst een beeld van de functionele structuur. Het betreft de volgende functies: wonen, wijk economie/functiemenging, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, seniorenwoningen en sport. De functionele structuur is getoond in afbeelding 4.

Wonen

In de wijken Fokkesteeg en Merwestein staan gezamenlijk volgens het woombestand 3085 woningen. Van deze woningen is 45 procent een tussenwoning. Dit is gelijk aan het gemiddelde in Nieuwegein. Het percentage meergezinswoningen ligt met 35 procent iets boven het gemiddelde van Nieuwegein. Het percentage koopwoningen in het plangebied ligt op 50 procent, tegenover 43 procent sociale huur. Het percentage van sociale huurwoningen ligt daarmee boven het Nieuwegeins gemiddelde. De meeste sociale huurwoningen zijn in het bezit van Mitros Wonen. Vrijwel alle woningen in Fokkesteeg-Merwestein zijn gebouwd tussen 1975 en 1984.



- wonen
- maatschappelijke voorzieningen
- kantoren
- bedrijfsdoeleinden
- centrumvoorzieningen
- sportvoorzieningen

Functionele structuur

Afb. 4

Wijkeconomie/functiemenging

Het bestemmingsplangebied Fokkesteeg- Merwestein kan op basis van haar functionele structuur worden opgesplitst in drie delen: in het noorden Merwestein en bedrijventerrein Brugwal en in het zuiden de woonwijk Fokkesteeg. In het plangebied zijn circa 250 bedrijven gevestigd die samen goed zijn voor ruim 3.100 fulltime arbeidsplaatsen.

Eén derde van de bedrijven is gevestigd op werkgelegenheidsterreinen Brugwal en Merwestein. De overige bedrijven zijn verspreid over de wijk Fokkesteeg aanwezig. Meer dan de helft van de bedrijven in Fokkesteeg beschikt over slechts één fulltime arbeidsplaats en is vaak in een woning gehuisvest. Met name de sector (zakelijke) dienstverlening is sterk vertegenwoordigd.

Fokkesteeg kent een tweetal locaties waar bedrijven geconcentreerd zijn. De kantoorpanden aan de Graaf Karellaan en de Lierseschans bieden huisvesting aan respectievelijk 8 en 2 kantoorhoudende ondernemingen. Daarnaast worden er diverse maatschappelijke functies aangetroffen zoals scholen (b.v. Cals College) en verpleeghuis de 'De Geinsche Hof'. Aan de Muiderschans/Zoutkamperschans is een complex gesitueerd, dat een gemengde bestemming heeft. Er is sprake van een combinatie van maatschappelijke dienstverlening (gezondheidscentrum en apotheek) en kantoren.

Kantorentein Merwestein is gelegen naast de binnenstad en is hiermee een belangrijke centrumlocatie. Zij wordt gekenmerkt door een sterke mate van functiemenging. Naast de aanwezigheid van ruim 70 kantoorhoudende bedrijven, wordt er in de wijk gesport in Sportcomplex Merwestein en gewoond.

Bedrijventerrein Brugwal is een traditioneel bedrijven- en industrieterrein. Er zijn twee bedrijven gevestigd waarvan het industrieel bedrijf Ecolab BV het terrein praktisch geheel in gebruik heeft.

Detailhandel

De Gemeente Nieuwegein beschikt over een duidelijke winkelhiërarchie (zie Beleidsvisie buurt- en wijkwinkelcentra (2002) 'Werk aan de winkel'). Deze is opgebouwd uit één stadscentrum, twee wijkwinkelcentra en diverse buurtwinkelcentra. Hierdoor is er relatief weinig sprake van verspreide bewinkeling.

Buurtwinkelcentrum 'De Veste' is centraal gelegen in Fokkesteeg. Zij is vanwege haar centrale ligging goed bereikbaar. Dit buurtwinkelcentrum omvatte in oktober 2007 wvo detailhandel (winkel vloeroppervlak) verdeeld over twee winkels aan de Rapenburgschans en de Hoornseschans. Belangrijkste trekker is de supermarkt. De detailhandelsfunctie wordt ondersteund door een tweetal horecagelegenheden, twee kleinschalige commerciële functies en een drietal maatschappelijke voorzieningen.

Maatschappelijke voorzieningen

Verspreid door de wijk komt een aantal maatschappelijke voorzieningen voor.

Te weten:

- Voortgezet onderwijs 'Cals College', Vreeswijksestraatweg 6A
- Verzorgingstehuis 'Geinsche Hof', Vuurscheschans 75
- Buurtcentrum 't Dok', Hoornseschans 101
- Project gemeenschappelijk wonen, Bedumerschans 2
- Speciaal onderwijs 'De Evenaar', Deventerschans 2
- Basisschool 'Zuiderkroon', Graaf Dirklaan 2
- Kinderdagverblijf 'Kruimeltje', Graaf Willemlaan 116.

Jeugdopvang

Vanuit het demografisch perspectief kan geconcludeerd worden dat er binnen de wijk in de leeftijdsopbouw verschuivingen plaatsvinden. De categorie jongeren is groeiende ten opzichte van een aantal jaren terug. Het is van belang dat in Fokkesteeg - Merwestein ruimte gereserveerd wordt ten behoeve van specifieke voorzieningen voor deze doelgroep. In het plangebied ligt één buurthuis met voorzieningen voor jongeren. Daarnaast is het van belang dat verspreid over de wijk ruimte wordt gereserveerd voor deze groep, bijvoorbeeld ontmoetingsplekken. Binnen het gemeentelijk beleid 'jeugdoverlast' worden plannen ontwikkeld om jeugdopvang nader vorm te geven. Een en ander kan ook zijn uitwerking hebben voor Fokkesteeg - Merwestein.

2.6 Groen en ecologie

Inleiding

Deze paragraaf geeft een korte beschrijving van het groen in het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de ecologische aspecten, zoals de aanwezigheid van beschermde gebieden, het stedelijk natuurbeleid, de huidige natuurwaarden, de aanwezigheid van flora en fauna en als laatste de conclusie.

Groen

Fokkesteeg

De wijk kent een oost-west gerichte groenstructuur, welke gebaseerd is op de oude structuurlijnen, de Fokkesteeg en de Wiersdijk. Deze structuur wordt door het lineaire bebouwingspatroon extra benadrukt. Daarnaast zijn er groene buffers als beschermende randen tussen stad en omgeving en tussen wijken onderling.

De twee oost-west gerichte groenstructuren in Fokkesteeg zuid- en midden zijn te klein voor een functie op wijkniveau. Derhalve is men aangewezen op park Oudegein, welke via een drietal tunnels toegankelijk is. De bestaande populierenopstanden, langs de Vreeswijkse -, en Jutphasestraatweg en het populierenbos aan de Bilsteveste / 's Gravenhoutseweg, zijn van ruimtelijk belang.

De grote hoeveelheid verspreid gelegen groen heeft veelal alleen een kijkfunctie. De hoofdgroenstructuur is weergegeven op afbeelding 5 'Hoofdgroenstructuur'.

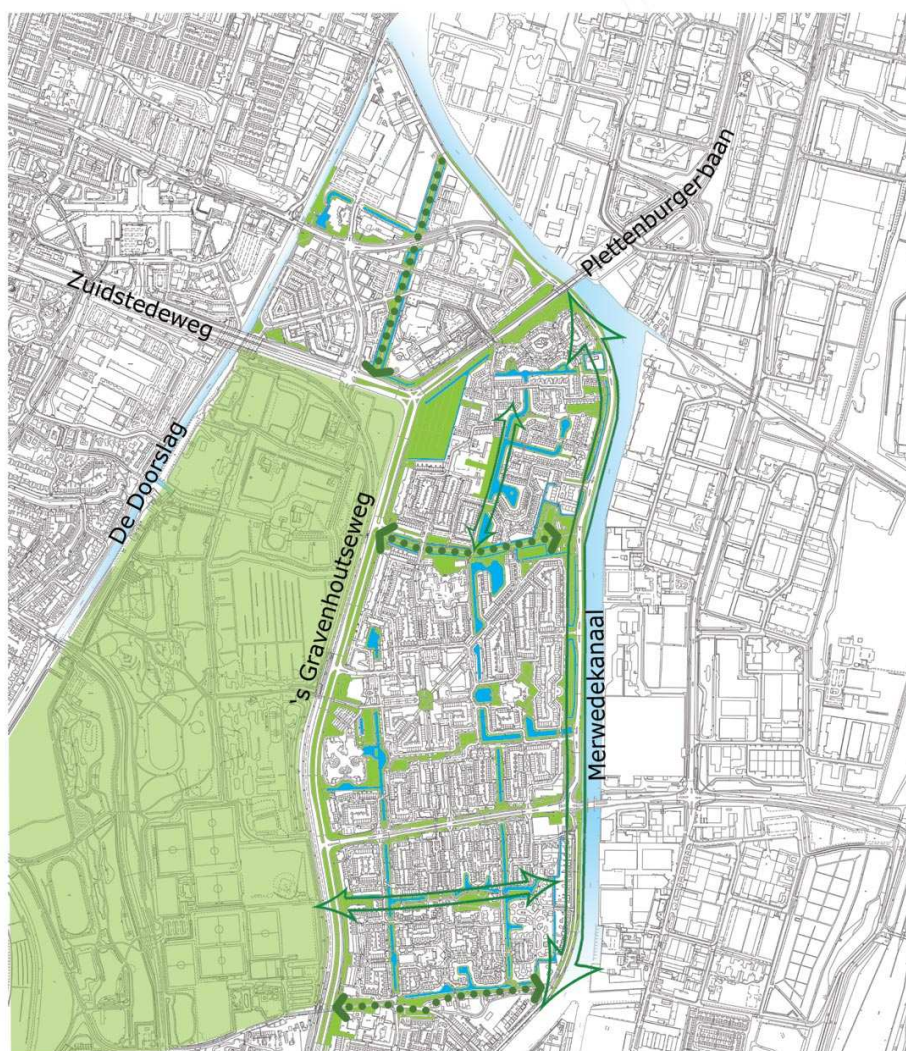
Merwestein

Merwestein kent een geringe groenstructuur. De reeds eerder genoemde Lange Laan doorkruist het gebied en is voor het gebied en zijn omgeving een waardevol element. Daarnaast is er aan de zuidoostzijde, langs de Plettenburgerbaan, nog een groene buffer te vinden als beschermende rand tussen de infrastructuur en de wijken onderling.

Ecologie

Behalve de recreatieve functie die een groot deel van het groen heeft, zijn ook de natuurwaarden van belang. Al het groen in Merwestein wordt aangeduid als een gebied met als hoofdfunctie natuurontwikkeling en als nevenfunctie recreatie en beleving. De groene elementen binnen Fokkesteeg zijn in tweeën onder te verdelen:

- hoofdfunctie: recreatie en beleving en nevenfunctie: natuurontwikkeling;
- hoofdfunctie: natuurontwikkeling en nevenfunctie: recreatie en beleving.



- stedelijk groen
- doorlopende groenstructuur
- bijzondere linten
- water
- park oudegein

Hoofdgroenstructuur

Afb. 5

De groenelementen worden gekarakteriseerd door kleine bosjes, singels en boomgroepen waartussen watergangen, kruidenrijke ruigten en gazons aanwezig zijn. De meest diverse en vanuit ecologisch perspectief geziene locaties zijn de groenstroken langs de 's Gravenhoutseweg, de Vreeswijkse- en Jutphasestraatweg, langs de Plettenburgerbaan, de Lange Laan, de Fokkesteeg en enkele slootoevers binnen Fokkesteeg. Deze locaties bezitten potenties die bij continuïteit van de onderstaande doelstellingen kunnen worden ontwikkeld tot soortenrijke gebieden.

De doelstelling ten aanzien van natuurontwikkeling in het stedelijk gebied van Nieuwegein is tweeledig en als volgt weergegeven (Het sein op groen, Sector stadsbeheer, 1997):

1. 'Veilig stellen van of verder ontwikkelen van natuurwaarden in stedelijke kerngebieden';
2. 'Het laten toenemen van natuurwaarden in de directe woonomgeving door middel van inrichten en beheren van migratiegebieden van en naar de kerngebieden'.

Er loopt een ecologische verbindingszone (EVZ) door het plangebied vanaf het Park Oudegein langs de 's Gravenhoutseweg en de Plettenburgerbaan in de richting van de Schalkwijkse Wetering. Verder zijn in de omgeving van het plangebied geen reservaatgebieden of speciale beschermingszones, zoals Natura 2000-gebieden, aanwezig.

Beschermde soorten

Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden om zonder ontheffing activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. Tijdens de veldinventarisatie is specifiek gekeken naar soorten van de Flora- en faunawet, Vogel- en habitatrichtlijn en Rode lijst. Verder is er een inschatting gemaakt van mogelijk voorkomende soorten, die tijdens het veldbezoek niet zijn waargenomen maar hoogstwaarschijnlijk wel in het gebied aanwezig zijn. Gedetailleerde ecologische gegevens van dit gebied zijn volgens het Natuurloket vrijwel afwezig.

Flora

Over het algemeen bevat het plangebied soorten van een vochtige, voedselrijke bodem en is daardoor weinig soortenrijk. Kenmerkende soorten hierin zijn: grote brandnetel, akkerdistel, witte dovenetel, scherpe boterbloem en breedbladige grassen.

De hoogste soortdiversiteit komt voor op de drogere terreindelen of in sloten met voldoende doorstroming, waardoor nutriënten wegspoelen. Hier zijn ook de meeste soorten waargenomen. De sloten waarin doorstroming plaatsvindt, bevatten kenmerkende soorten van een behoorlijke waterkwaliteit; een minder hoge trofiegraad: grote kattenstaart, watermunt, gewoon sterrenkroos, kleine watereppe, pijlkruid, grote lisdodde, waterzuring en grote waterweegbree. De overige sloten zijn minder soortenrijk en bevatten dikwijls een kroosdek, waardoor meer voedselrijke oeverplanten zoals: gele lis, liesgras, grote brandnetel, akkerdistel en breedbladige grassen aanwezig zijn. Mogelijk komen in de watergangen zwanebloemen en dotterbloemen voor, welke ook beschermd zijn in het kader van de Flora- en faunawet. Overige beschermde soorten zijn niet waargenomen.

Vogels

Het plangebied kenmerkt zich door veel groene linten, zowel noord/zuid alsmede oost/west. De diverse populierenbosjes geven nog enige blijk van de vroegere omgeving. In deze bosjes leven de nodige soorten die ertoe bijdragen dat de diversiteit in het gebied gehandhaafd blijft, en in sommige gevallen wordt versterkt.

In het hierna volgende schema zijn de kenmerken van de belangrijkste

gebieden opgenomen.

Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten zijn beschermd. Voor verstoring van vogels kan geen ontheffing verleend worden. Versturende werkzaamheden dienen daardoor buiten het broedseizoen (ongeveer van 15 maart tot 15 juli) uitgevoerd te worden.

Locatie	Kenmerk	O.a. waargenomen.
Boschages langs Plettenburgerbaan	Houtwallen voor foerageren en schuilen voor vogels op doortrek	Zwartkop, Tuinfluiter.
Lange eikenlaan Merwestein	Ecologische verbinding tussen Plettenburg (rijnhuizen) en park Oudegein.	Grote bonte specht, Vink, Houtduif, Tjiftjaf, Merel, Groenling, Roodborst, Koolmees, etc.
Schansenvuurt	Gebied met veel sloten en een vijver met veel kwel die open water garandeert.	IJsvogel Nonnetje, Middelste Zaagbek, Dodaars, Grote Zaagbek.
De Fokkesteeg	Ecologische verbinding park Oudegein en Merwedekanaal.	Geen informatie gegeven.
Vestebuurt	Gebied met veel vijvers en sloten met natuurlijke oevers en een groene oase in de vorm van het populierenbos.	Winterkoning, Boomklever, Gaai, Matkop, Tjiftjaf, Bosuil mogelijk, etc.

Zoogdieren

Vanwege de diverse begroeiingstypen kan worden verwacht dat vele rust-, verblijf- en nestplaatsen voor zoogdieren aanwezig zijn. Zoogdieren die in deze biotopen leven zijn: egel, mol, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, hermelijn, wezel, bunzing, rosse woelmuis, woelrat, aardmuis, veldmuis, bosmuis, konijn en huisspitsmuis.

De combinatie van bos, struweel en open water biedt ook goede foerageer- en verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen zoals: ruige dwergvleermuis, waervleermuis, meervleermuis, rosse vleermuis, laagvlieger en gewone dwergvleermuis. Boomgroepen, stadsverlichtingen en waterpartijen vormen goede foerageergebieden voor deze soorten. De combinatie van geschikte habitatelementen maken de kans op verblijf reëel.

Amfibieën

Door het hoofdzakelijk sterk voedselrijke karakter van de watergangen, kan worden aangenomen dat uitsluitend algemene amfibieën voorkomen. De kleine watersalamander, bruine kikker, groene kikker en gewone pad komen in het plangebied voor. Deze amfibieën maken behalve gebruik van het water (afzetten van eieren) gebruik van oeverbegroeiingen, struweel en bos om te overwinteren.

Overige diersoorten

Het open water in het plangebied, kan een mogelijke verblijfplaats aan de kleine modderkruiper en bittervoorn bieden. Dit zijn wettelijk beschermde soorten waar tijdens uitvoeringswerkzaamheden rekening mee gehouden dient te worden. Algemene libellen en dagvlinders zoals lantaarntje en bloedrode heidelibelle zijn tijdens het veldbezoek waargenomen eveneens als de vlindersoorten: klein koolwitje en atalanta. Deze soorten zijn niet wettelijk beschermd en gezien de voedselrijkdom en kleinschaligheid komen wettelijk beschermde soorten niet in het plangebied voor.

Conclusie

Met betrekking tot het groen en ecologie in Fokkesteeg – Merwestein wordt het volgende geconcludeerd:

- ecologisch gezien is het plangebied van geringe betekenis, maar herbergt verschillende beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet. Vooral de vogels, zoogdieren en amfibieën vallen hieronder;
- ten aanzien van flora valt alleen de mogelijk voorkomende dotterbloem en zwanenbloem binnen de bescherming van de Flora- en faunawet;
- de beschermde soorten en hun standplaats, nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet opzettelijk worden verstoord of vernietigd. Indien dit onvermijdelijk is, dient ontheffing te worden aangevraagd. Vrijstelling of ontheffing kan slechts worden verleend 'wanneer er geen andere bevredigende oplossing bestaat en indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort'. Het verkrijgen van een ontheffing mag redelijkerwijs worden verwacht omdat deze soorten in Nederland algemeen voorkomen en in de nabijheid van het plangebied voldoende alternatieve leefgebieden voorhanden zijn;
- het starten van werkzaamheden tijdens het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) is niet toegestaan, omdat dit tot verstoring van broedvogels zal leiden, waarvoor geen ontheffing verleend wordt.

2.7 Verkeerstructuur

In deze paragraaf komen de verkeersaspecten aan de orde. Het betreft autoverkeer, fietsverkeer, parkeren en openbaar vervoer.

De verkeersstructuur staat weergegeven op afbeelding 6 'Verkeer'.

Autoverkeer

Bij de 'Categorisering wegen' die is vastgelegd in het Verkeersveiligheidsplan zijn de wegen en straten van Nieuwegein ingedeeld op basis van de landelijk vastgestelde categorieën. De volgende wegen worden daarbij onderscheiden: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen en woonerven.

In Fokkesteeg – Merwestein is deze indeling als volgt te herkennen: Gebiedsontsluitingsweg 70 km/u ('s Gravenhoutseweg, Zuidstedeweg en Plettenburgerbaan) en gebiedsontsluitingsweg 50 km/u (Graaf Florisweg, Jutphasestraatweg, Vreeswijksestraatweg en de Binnenwal). De overige straten in het gebied zijn wegen van lagere orde, erftoegangswegen (30 km/u) of woonerven (15 km/u). Een overzicht hiervan staat weergegeven in afbeelding 6.

Fietsverkeer

In de Fietsnota Nieuwegein uit 2004 staat een categorisering van het fietsnetwerk. Deze is gebaseerd op de grootste fietserstromen. De belangrijkste verbindingen zijn onderverdeeld in hoofdfietsroutes en het onderliggende fietsnetwerk. De inspanningen van het fietsbeleid zullen zich met name richten op deze routes. Aan de hoofdfietsroutes worden de hoogste kwaliteitseisen gesteld om het fietsnetwerk voor zoveel mogelijk fietsers te verbeteren. De verbindingen van het onderliggende fietsnetwerk worden minder intensief gebruikt. De kwaliteitseisen voor deze verbindingen zijn dan ook minder strikt dan die van de hoofdfietsroutes. De kwaliteitseisen komen voornamelijk uit de ontwerpwijzer voor fietsvriendelijke infrastructuur: 'Tekenen voor fiets'.

Door Merwestein en Fokkesteeg lopen geen hoofdfietsroutes, wel twee routes van het onderliggende wegennet, te weten:

- Route Vreeswijksestraatweg – Jutphasestraatweg – Handelskade – Henri Dunantlaan - Koninginnenlaan;
- Route Zuidstedeweg – Plettenburgerbaan.

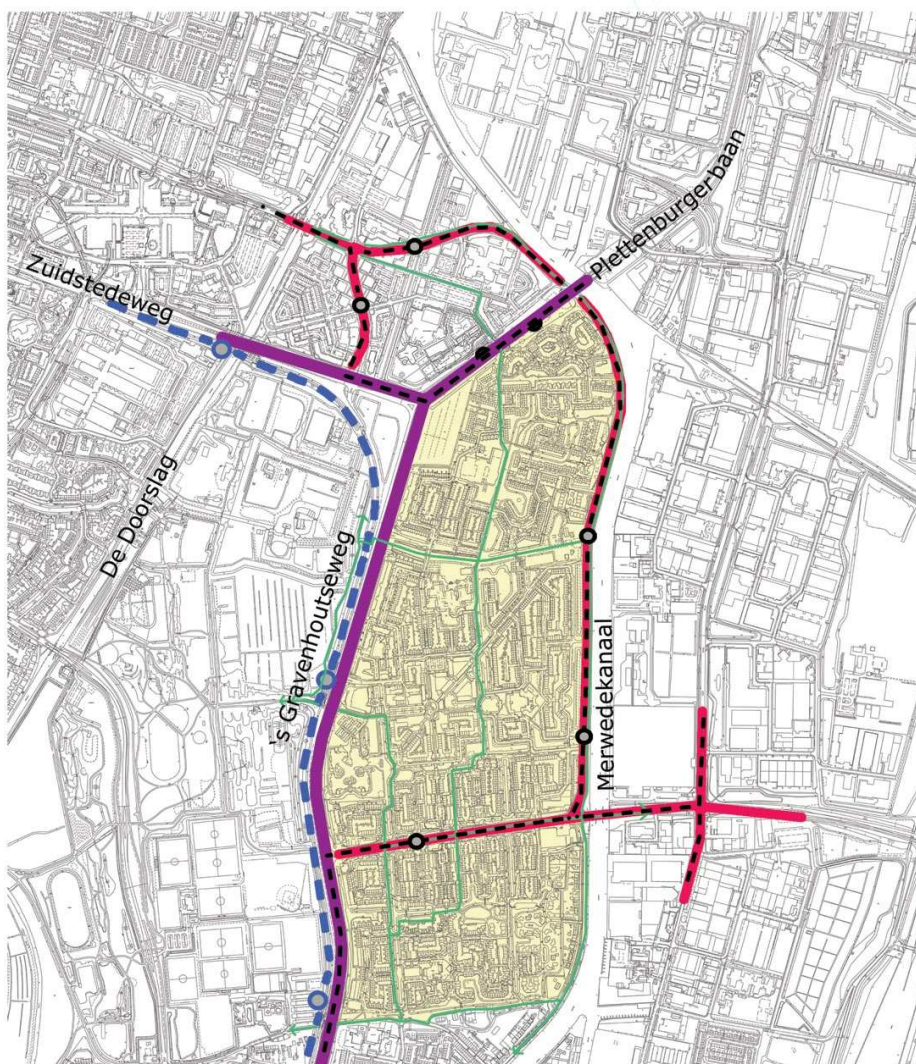
Openbaar vervoer

De wijk is aangesloten op openbaar vervoerslijnen. Ten westen van de wijk, op de grens met het park Oudegein, is het tracé van de sneltram

Nieuwegein/IJsselstein-Utrecht v.v. gelegen, met halteplaatsen bij de brug over de Hollandse IJssel (halte Merwestein), de Sporttunnel (halte Fokkesteeg) en de Parktunnel (halte Wiersdijk). Voorts is de wijk aangesloten op een aantal

(inter)lokale busverbindingen. Voor het gebied zijn de volgende buslijnen van belang:

- Lijn 77; deze lijn rijdt via de Vreeswijksestraatweg en Jutphasestraatweg en verbindt Fokkesteeg met Nieuwegein Zuid – Centrum – Batau - Galecop en Utrecht.



- gebiedsontsluitingsweg (70 km/h)
- gebiedsontsluitingsweg (50 km/h)
- 30 km/h zone
- fietsroute
- - - ● tramlijn + halte
- - - ● buslijn + halte

Verkeer

Afb. 6

- Lijn 48; deze lijn is alleen van belang voor Fokkesteeg Noord. Rijdt van Nieuwegein centrum naar Houten met een halte op de Plettenburgerbaan ter hoogte van de Merwesteintunnel.
- Lijn 272; deze lijn rijdt via de Graaf Florisweg - Jutphasesstraatweg en Vreeswijksestraatweg en verbindt Fokkesteeg met Utrecht - Rijnsweerd/De Uithof.
- Lijn 291; deze lijn rijdt via de Graaf Florisweg - Jutphasesstraatweg en Vreeswijksestraatweg en verbindt Fokkesteeg met Utrecht - Lageweide en Maarssenbroek.

Parkeren

Naast de mogelijkheid van parkeren op eigen terrein, parkeert men in het bestaande gebied met name op de parkeergelegenheden langs de openbare weg en op binnenterreinen. Een aantal appartementencomplexen beschikt over grootschalige parkeervoorzieningen op maaiveld. Voor het gebied Merwestein geldt dat er een directe relatie is met de parkeerdruk in de binnenstad. Het gebied kent een zone voor betaald parkeren. Het is het gehele gebied met uitzondering van het deel ten noorden van de Vreeswijksestraatweg. Bij de ontwikkeling van de woonwijk is destijds rekening gehouden met de geldende parkeernormen voor de verschillende voorzieningen. Uitbreiding van de parkeervoorzieningen is niet aan de orde.

2.8 Monumenten en archeologie

Monumenten

In het rapport 'Behoud voor de Toekomst' (december 1991) is een aanzet gegeven om te komen tot een gemeentelijke monumentenlijst voor het gehele grondgebied van Nieuwegein. Met betrekking tot het gebied Fokkesteeg - Merwestein wordt het deelrapport 'Nieuwegein, het Binnenste, Buiten' (juni 1998) aangehouden.

Op basis van deze inventarisatie en beoordeling worden objecten genoemd die in aanmerking komen voor de aanwijzing als gemeentelijk monument, of als 'waardevol object'.

Binnen het gebied bevindt zich één gemeentelijke monument:

- Vreeswijksestraatweg 10;

Voor de volgende objecten is een procedure opgestart om ze te laten benoemen tot gemeentelijk monument:

- Brugwal 13;
- Sluis in de Doorslag, ter hoogte van Ecolab BV.

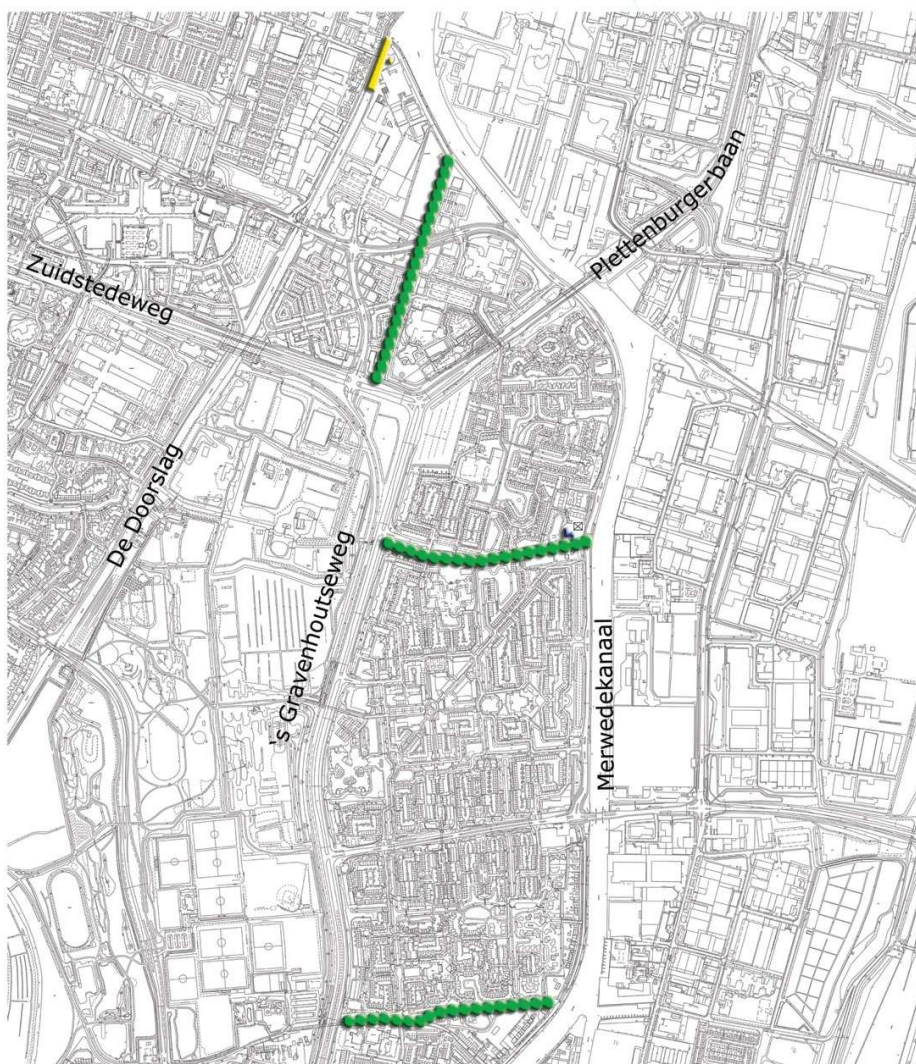
Betreffende deze monumenten wordt opgemerkt, dat deze na de besluitvorming door het college van B&W, vallen onder de bepalingen zoals genoemd in de Gemeentelijke Monumenten Verordening 1999.

De waardevolle objecten zijn:

- De Fokkesteeg;
- De Lange Laan
- Wiersdijk

De 'waardevolle objecten' omvatten die objecten, die in het veld de kwaliteit hebben om beeldondersteunend, beeldbepalend of anderszins waardevol te zijn.

De monumenten en waardevolle objecten staan weergegeven op afbeelding 7 'Monumenten'.



-  gemeentelijk monument
-  gemeentelijke monumenten in procedure
-  Waardevolle objecten

Monumenten

Afb. 7

Archeologie

Archeologische Monumentenkaart (AMK)

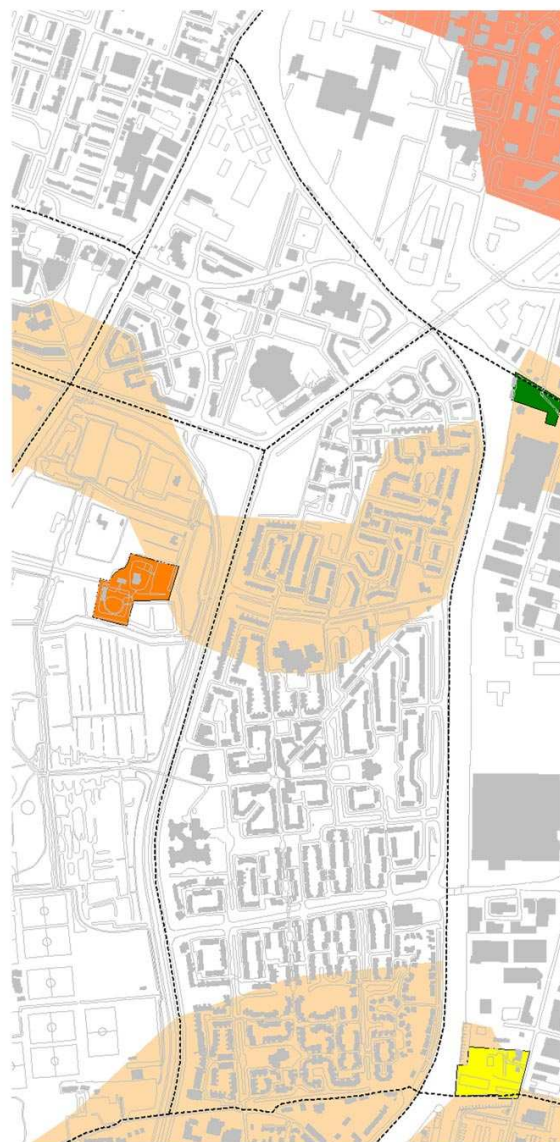
In het gebied bevinden zich geen terreinen waarvan bekend is dat er archeologische waarden aanwezig zijn.

Alle terreinen (wel zichtbaar op de afbeelding) liggen buiten het plangebied.

Op afbeelding 8 'Archeologie' zijn de archeologische vindplaatsen en de trefkans op archeologische vondsten weergegeven.

Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden

In een deel van het plangebied Fokkesteeg – Merwestein is er, volgens de gegevens van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RCAM), een middelhoge trefkans op archeologische vondsten. Bij ruimtelijke ingrepen in gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde wordt door de provincie verkennend veldonderzoek geadviseerd om te bepalen of de verwachte waarden aanwezig zijn. Wanneer ruimtelijke ingrepen in het plangebied plaatsvinden, wordt er op aangestuurd om, voordat deze ingrepen plaatsvinden duidelijk te krijgen of de verwachte waarden werkelijk aanwezig zijn door verkennend veldonderzoek te laten uitvoeren.



AMK

terrein van hoge archeologische waarde

terrein van archeologische waarde

terrein van archeologische betekenis

IKAW

hoge trefkans

middelhoge trefkans

Archeologie

Afb. 8

bestemmingsplan Fokkesteeg - Merwestein

bladzijde 27

2.9 Water

Watersysteem

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap 'De Stichtse Rijnlanden'. Alleen de sloten in een brede strook langs de Jutphasestraatweg, Het Fokkesteeglaantje en rond het populierenbos aan de noordwestzijde van Fokkesteeg zijn in beheer bij de Gemeente Nieuwegein. Het overige oppervlaktewater is in beheer bij het Hoogheemraadschap.

De singels en sloten in het plangebied zijn met elkaar verbonden door middel van duikers. De sloten in Merwestein hebben een streefpeil van NAP -0,30 m. Ook de sloten langs de Jutphasestraatweg, langs het Fokkesteeglaantje en rond het populierenbos hebben een waterstand van NAP -0,30 m. De singels in het noorden van Fokkesteeg hebben een streefpeil van NAP -1,10 m. De singels tussen de Graaf Florisweg en het Fokkesteeglaantje hebben een streefpeil van NAP -1,40m. De singels aan de zuidkant van de Graaf Florisweg hebben een peil van NAP -1,10 m. Evenwijdig aan de Wiersdijk ligt nog een singel met een streefpeil van NAP -1,10 m.

Het overtollige oppervlaktewater van het gebied Fokkesteeg - Merwestein wordt door een vijzelgemaal langs de Jutphasestraatweg afgevoerd naar het Merwedekanaal.

De afwatering van Merwestein vindt plaats via een duikerverbinding onder de Plettenburgerbaan naar Fokkesteeg. Ook de afwatering van gebied Hoogzandveld vindt via de singels in Fokkesteeg plaats. In droge periodes kan er water vanuit het Merwedekanaal en vanuit de Doorslag worden ingelaten. Er is in het plangebied thans voldoende capaciteit voor piekberging aanwezig. Er is geen mogelijkheid voor seizoensberging in droge perioden. De oevers van de waterpartijen zijn voorzien van een natuurvriendelijke oever of van een beschoeiing.

Het oppervlaktewater in Fokkesteeg – Merwestein heeft een functie voor:

- de aan- en afvoer van water;
- de berging van hemelwater;
- het ontvangen van water uit regenwateroverstorten;
- de beleving en recreatie.

Waterkering

De langs het Merwedekanaal gelegen Vreeswijkse- en Jutphasestraatweg doen tevens dienst als secundaire waterkering. Een 12 meter brede strook is nodig om de wijk afdoende tegen wateroverlast vanuit het Merwedekanaal te vrijwaren. Het bestaande weglichaam functioneert als waterkering en de afmetingen daarvan zijn toereikend om een peilverschil van 2.30 meter in te kunnen keren.

Grondwater

De drooglegging – het verschil tussen het oppervlaktewaterpeil en het maaiveldpeil – in het gebied varieert tussen de 1,45 m en 1,80 m. In het plangebied is in de straten een drainagestelsel aangelegd. De grondwaterstand in het plangebied bedraagt ca. NAP +0,15 m. Het grondwater stroomt in westelijke richting.

Waterkwaliteit

In Fokkesteeg en Merwestein is de waterkwaliteit niet gemeten, maar de verwachting is dat hier de waterkwaliteit niet voldoet aan de MTR (maximaal toelaatbaar risico). In de watergang aan de Zaanse Schans bevindt zich een overstort van het stamriool. De verwachting is dat deze overstort de waterkwaliteit negatief beïnvloed. De verwachting is dat de waterkwaliteit in de singels in 2008-2009 wordt gemeten na de uitvoering van baggerwerkzaamheden in Fokkesteeg.

Riolering

De riolering in de wijk bestaat uit drie verbeterd gescheiden rioolstelsels ten behoeve van vuil- en hemelwaterafvoer. Het verzamelde afvalwater wordt trapsgewijs via drie pompgemalen (ter plaatse van Vreeswijksestraatweg, Biltseveste en Graaf Ottolaan) via een persleiding naar het stamriool langs de 's-Gravenhoutseweg, Graaf Florisweg en Binnenwal gevoerd. Het stamriool mondt uit in het hoofdrioolgemaal van het hoogheemraadschap aan de Geindijk.

Het vuilwatersysteem loost voor een deel ook rechtstreeks op het stamriool. Enkele malen per jaar, wanneer de regenval te groot is om te worden verpompt, stort het overtollige hemelwater over op de singels. In totaal bevinden zich in het plangebied 41 overstorten uit het hemelwaterriool. Op de watergang aan de Zaanse Schans bevindt zich een overstort van het stamriool.

Er komen in het gebied geen ongerioleerde situaties voor.

2.10 Milieu

In dit bestemmingsplan worden geen activiteiten uit de bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage mogelijk gemaakt die aanleiding geven een m.e.r.-beoordeling of een (plan- of project)MER op te stellen. Dit geldt ook voor activiteiten uit de Provinciale Milieuverordening.

In paragraaf 2.6 is reeds aangegeven dat in (de directe omgeving) van het plangebied geen Natura-2000 gebied ligt. Met de uitvoering van het bestemmingsplan is het derhalve niet noodzakelijk om een passende beoordeling (planMER) in het kader van de Europese Habitatrichtlijn op te stellen.

2.10.1 Geluid

Geluidgevoelige bestemmingen

De Wet geluidhinder stelt normen voor de aanvaardbare geluidbelastingen aan de gevels van geluidgevoelige bestemmingen. De normen gelden alleen binnen geluidzones van gezoneerde wegen, spoorlijnen (waaronder specifieke (snel)tramlijnen) en industrieterreinen.

De Wet milieubeheer geeft normen voor de aanvaardbare geluidbelastingen aan de gevels van geluidgevoelige bestemmingen. De normen gelden per inrichting afzonderlijk. De Wet milieubeheer is ook van kracht voor inrichtingen die niet op een gezoneerd industrieterrein liggen.

Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor hoger beroepsonderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen. Andere bestemmingen, zoals kantoren en winkels, zijn niet geluidgevoelig. Voor deze gebouwen gelden dan ook geen geluidnormen aan de gevels.

Weg- en railverkeerslawaaï

Geluidzones

Alle wegen hebben een geluidzone, behalve wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/h geldt en wegen die liggen binnen een als woonerf aangeduid gebied. De omvang van de geluidzone wordt bepaald door het type weg en de functie van de weg, het aantal rijstroken van die weg en het gebied waarin de weg is gelegen.

Binnen dit bestemmingsplan zijn vooral de volgende wegen en geluidzones relevant².

Weg	Aantal rijstroken	Zonebreedte ^a [meter]	Ligging van de weg
Zuidstedeweg	4	350	Stedelijk gebied
's Gravenhoutseweg	4	350	Stedelijk gebied
Plettenburgerbaan	2	200	Stedelijk gebied
Binnenwal	2	200	Stedelijk gebied
Graaf Florisweg	2	200	Stedelijk gebied
Vreeswijksestraatweg	2	200	Stedelijk gebied
Jutphasestraatweg	2	200	Stedelijk gebied

^a De zone bevindt zich aan weerszijden van de weg. De zonebreedte wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

De sneltramlijn heeft ook een geluidzone die binnen dit bestemmingsplan ligt. De zonebreedte hiervan bedraagt 100 m aan weerszijden van de spoorbaan. De zonebreedte wordt gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf.

Wanneer is onderzoek verplicht.

Bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan is onderzoek alleen in de volgende situaties verplicht:

- Nieuwe situaties:
 - Het bestemmingsplan maakt (vervangende) nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone van een weg of spoorlijn mogelijk.
 - Het bestemmingsplan maakt nieuwe infrastructuur mogelijk en binnen de geluidzone liggen geluidgevoelige bestemmingen.
- Gewijzigde situaties:
 - Het bestemmingsplan wordt vastgesteld of herzien in verband met de voorgenomen wijziging van infrastructuur én binnen de geluidzone hiervan liggen geluidgevoelige bestemmingen.

De onderzoeksverplichting voor voornoemde situaties geldt ook bij het nemen van een besluit tot vrijstelling van het bestemmingsplan (besluiten op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening).

Voor bestaande situaties die niet wijzigen, door het vaststellen of herzien van het bestemmingsplan, is onderzoek *niet* verplicht.

De geluidnormen voor nieuwe situaties staan in de Wet geluidhinder. Op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor de geluidbelasting door wegverkeer. Voor het railverkeergeluid is de voorkeursgrenswaarde 55 dB. Als de geluidbelasting door wegverkeer hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, moet hiervoor ontheffing verleend zijn door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwegein. Een ontheffing kan alleen verkregen worden, als voldaan is aan bepaalde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn geregeld in de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid.

De voornaamste voorwaarden hieruit zijn:

- De geluidbelasting is zoveel mogelijk verlaagd. Hiertoe kunnen geluidbeperkende maatregelen bij de bron of in de overdracht (geluidschermen of -wallen) worden ingezet. De doeltreffendheid, de stedenbouwkundige inpassing en de kosten van de maatregelen, maar ook de verkeersveiligheid, zijn van doorslaggevend belang bij de besluitvorming over de uitvoering van die maatregelen.
- De geluidbelasting is niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde. De hoogte van deze ontheffingswaarde is situatieafhankelijk en mag maximaal 63 dB bedragen bij wegverkeergeluid en 68 dB bij railverkeergeluid.

² Alleen de wegen met een geluidzone zijn genoemd. Andere, niet genoemde, wegen kunnen echter voor de hoogte van de geluidbelasting wel relevant zijn.

- De ruimtelijke ordening en de desbetreffende bouwkundige uitwerking is op de geluidssituatie afgestemd. Er moet naar gestreefd worden dat de nieuwe woning minimaal één geluidluwe gevel³ en een buitenruimte heeft. In beginsel gelden deze indelingseisen ook voor andere geluidgevoelige bestemmingen dan woningen.
- De geluidwering van de gevels is voldoende. Afhankelijk van de hoogte van de geluidbelasting en de bouwkundige opbouw van de gevels, hebben de geluidgevoelige gebouwen een verbeterde geluidwering nodig.

Normen gewijzigde situaties

Volgens de Wet geluidhinder is sprake van een gewijzigde situatie als de geluidbelasting met 2 dB of meer toeneemt door wijzigingen op of aan een weg. Mits de geluidbelasting na wijziging niet hoger is dan 63 dB. Bij railverkeersgeluid betreft het om een toename van 3 dB of meer.

In een gewijzigde situatie kan de geluidbelasting van een geluidgevoelige bestemming hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij wegverkeersgeluid en 55 dB bij railverkeersgeluid. Dan moet hiervoor ontheffing verleend zijn door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwegein. Een ontheffing kan alleen verkregen worden, als voldaan is aan bepaalde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn geregeld in de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid. De voornaamste voorwaarden hieruit zijn:

- De toename van de geluidbelasting is zoveel mogelijk verlaagd. Hiertoe kunnen geluidbeperkende maatregelen bij de bron of in de overdracht (geluidschermen of -wallen) worden ingezet. De doeltreffendheid, de stedenbouwkundige inpassing en de kosten van de maatregelen, maar ook de verkeersveiligheid, zijn van doorslaggevend belang bij de besluitvorming over de uitvoering van die maatregelen.
- De geluidbelasting is niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde. De hoogte van deze ontheffingswaarde is situatieafhankelijk en mag maximaal 63 dB bedragen bij wegverkeersgeluid en 68 dB bij railverkeersgeluid.
- De geluidwering van de gevels is voldoende. Afhankelijk van de hoogte van de geluidbelasting en de bouwkundige opbouw van de gevels, hebben de geluidgevoelige gebouwen een verbeterde geluidwering nodig.

2.10.2 Industrielawaai

Deze paragraaf doet verslag van het industriegeluid door gezoneerde industrieterreinen. Geluid afkomstig van inrichtingen die niet op deze terreinen liggen wordt in paragraaf 2.10.3 behandeld.

Geluidzones

In dit bestemmingsplan liggen de geluidzones van de volgende industrieterreinen:

- Industrierrein Plettenburg–De Wiers (ca. 220 inrichtingen);
- Industrierrein De Wiers Zuid A⁴ (ca. 80 inrichtingen).

Samenvoeging terreinen Plettenburg-De Wiers en De Wiers Zuid A

³ Een geluidluwe gevel is een gevel waarop de geluidbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde.

⁴ In de bestaande situatie ging het formeel om de geluidzone van De Wiers Zuid, maar dit gezoneerde industrieterrein bestaat niet meer. Na sanering van het gezoneerde industrieterrein De Wiers Zuid zijn twee kleinere gezoneerde industrieterreinen ontstaan, De Wiers Zuid A en B. Dit is al geregeld in het bestemmingsplan Vreeswijk-Noord. In andere bestemmingsplannen, waaronder voorliggend bestemmingsplan, was dit nog niet aangepast. De geluidzone van het terrein De Wiers Zuid B ligt alleen binnen het bestemmingsplan Vreeswijk-Noord. De geluidbelastingcontour van 50 dB(A) van het terrein De Wiers Zuid A beslaat meerdere bestemmingsplannen, maar in mindere mate dan de geluidzone van het terrein De Wiers Zuid.

De industrieterreinen Plettenburg-De Wiers en De Wiers Zuid A worden samengevoegd tot één gezoneerd industrieterrein, Plettenburg-De Wiers genaamd. De samenvoeging is nodig, omdat de industrieterreinen in de bestaande situatie direct aan elkaar grenzen en overlappende geluidzones hebben. In de overlappende geluidzones wordt het industriegekluid niet cumulatief beoordeeld. Dit sluit niet aan op de feitelijke waarneming van het geluid in deze situatie, waardoor samenvoeging gewenst is.

Kleine aanpassingen aan begrenzing geluidzone

De begrenzing van de geluidzone is op de plankaart enigszins aangepast ten opzichte van de bestaande situatie. De aanpassingen hebben echter geen relevante akoestische consequenties. De begrenzing van de geluidzone volgt nu duidelijker de begrenzingen op de plankaart. Ook is bij de aanpassing van de begrenzingen rekening gehouden met een betere inpassing van de geluidemissie van Corus Vlietjonge en SAB Profiel.

Uitgevoerd onderzoek

Om de geluidzone binnen dit bestemmingsplan aan te passen, is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De resultaten hiervan zijn samengevat in rapport 3312020 'Actualisering zonebeheer voor de industrieterreinen Plettenburg-De Wiers en De Wiers Zuid A' van 21 september 2005 van Tebodin en aanvullende notitie MD-MO20061342 van 20 december 2006 van DHV.

Wanneer is onderzoek verplicht.

Bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan is onderzoek in de volgende situaties verplicht:

- Nieuwe situaties:
 - Het bestemmingsplan maakt (vervangende) nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone mogelijk.
 - Het bestemmingsplan maakt nieuwe inrichtingen binnen een gezoneerd industrieterrein mogelijk.
 - Het bestemmingsplan wordt vastgesteld of herzien in verband met de voorgenomen wijziging van de geluidzone.
- Bestaande situaties⁵:
 - Aangetoond moet worden dat de toegestane geluidbelasting door het gezoneerde industrieterrein in acht wordt genomen.

De onderzoeksverplichting voor voornoemde situaties geldt ook bij het nemen van een besluit tot vrijstelling van het bestemmingsplan (besluiten op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening).

Normen nieuwe situaties

De geluidnormen voor nieuwe situaties staan in de Wet geluidhinder. Op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Als de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, moet hiervoor ontheffing verleend zijn door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwegein. Een ontheffing kan alleen verkregen worden, als voldaan is aan bepaalde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn geregeld in de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid. De voornaamste voorwaarden hieruit zijn:

- De geluidbelasting is zoveel mogelijk verlaagd. Hiertoe kunnen geluidbeperkende maatregelen bij de bron of in de overdracht (geluidschermen of -wallen) worden ingezet. De doeltreffendheid, de stedenbouwkundige inpassing en de kosten van de maatregelen zijn van doorslaggevend belang bij de besluitvorming over de uitvoering van die maatregelen.

⁵ Hiervan is sprake als er geen nieuwe of gewijzigde situaties zijn.

- De geluidbelasting is niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde. De hoogte van deze ontheffingswaarde is situatieafhankelijk en mag maximaal 55 dB(A) bedragen bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen en 60 dB(A) bij bestaande geluidgevoelige bestemmingen.
- De ruimtelijke ordening en de desbetreffende bouwkundige uitwerking is op de geluidsituatie afgestemd. Er moet naar gestreefd worden dat de nieuwe woning minimaal één geluidluwe gevel en een buitenruimte heeft. In beginsel gelden deze indelingseisen ook voor andere geluidgevoelige bestemmingen dan woningen.
- De geluidwering van de gevels is voldoende. Afhankelijk van de hoogte van de geluidbelasting en de bouwkundige opbouw van de gevels, hebben de geluidgevoelige gebouwen een verbeterde geluidwering nodig.

Normen bestaande situaties

Voor bestaande situaties is de toegestane geluidbelasting vastgelegd. Uit de Wet geluidhinder volgen de volgende normen:

- De geluidbelastingcontour van 50 dB(A) mag de begrenzing van de geluidzone niet overschrijden.
- De geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen mag niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), tenzij hiervoor ontheffing is verleend.
- Als voor een geluidgevoelige bestemming ontheffing voor een hogere geluidbelasting is verleend, mag de ontheffingswaarde niet overschreden worden.

Als niet aan deze normen voldaan kan worden, is er sprake van een nieuwe situatie.

Geluidsituatie

De eerder beschreven aanpassingen aan de geluidzone zijn onderbouwd met akoestisch onderzoek. Daarbij is gebleken dat de meeste bedrijven meer geluidruimte is gegund dan ze feitelijk nodig hebben. Hierdoor kan een situatie ontstaan waarbij de geluidbelastingcontour van 50 dB(A) de geluidzone overschrijdt. Om dit te voorkomen en om bestaande knelpunten op te lossen onderneemt de gemeente Nieuwegein de volgende acties:

- Voor een groot aantal bedrijven (vooral AMvB-inrichtingen⁶) worden de geluidvoorschriften aangescherpt, zodat die passen bij de werkelijk benodigde geluidruimte.
- Waar mogelijk binnen de geluidzone en nodig voor de bedrijfsvoering, worden de geluidvoorschriften van een klein aantal bedrijven verruimd.
- Daarnaast zijn er situaties waar bedrijven maatregelen moeten nemen.

Voor een nader overzicht van de acties wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek.

Voor vaststelling van dit bestemmingsplan is voor 14 bestaande woningen (Jutphasestraatweg 1 t/m 14) ontheffing voor een hogere geluidbelasting (zogenaamde hogere waarde) verleend door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. Voor 88 andere woningen is bij Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nieuwegein ontheffing gevraagd voor een hogere geluidbelasting. Het verzoek voor een hogere waarde is verleend. Bij deze woningen is geen sprake van een wijziging van de feitelijke geluidbelasting. Het betreft een formele stap waarin de ontheffing is vastgelegd⁷. Alle ontheffingen zijn samengevat in navolgende tabel.

⁶ Veelal de 'lichtere' bedrijven qua milieubelasting. Deze bedrijven moeten voldoen aan standaard milieuvorschriften die zijn vastgelegd in landelijke Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB). Bij woningen mag iedere AMvB-inrichting standaard een geluidbelasting van 50 dB(A) veroorzaken. De AMvB-inrichtingen die relatief ver van woningen liggen, krijgen hierdoor relatief veel geluidruimte. Het is daarom mogelijk en gebruikelijk deze geluidruimte te beperken door nadere (geluid)eisen op te leggen.

⁷ Slechts 2 van deze woningen waren eerder nog niet gelegen in de geluidzone. Het betreft de woningen Fokkesteeg 30 en Alkemaderschans 70.

Woning(en)	Aantal	Hogere grenswaarde in dB(A)
Jutphasestraatweg 1 t/m 14	14	55
Jutphasestraatweg 16 t/m 28 en 30	14	51
Jutphasestraatweg 28A, 28B en 29	3	52
Alblasserschans 1 t/m 12	12	52
Alblasserschans 13 t/m 14	12	51
Alkemaderschans 70	1	51
Diemerschans 1 t/m 5 en 9 t/m 23	20	53
Diemerschans 28 t/m 40	13	52
Kootwijkerschans 39	1	52
Leusderschans 1	1	52
Lemsterschans 11	1	51
Lemsterschans 13 t/m 31	10	54

2.10.3 Bedrijven en Milieuzonering

Het bestemmingsplan Fokkesteeg – Merwestein bestaat uit twee wijken 'Merwestein' en 'Fokkesteeg'. In Merwestein zijn 32 inrichtingen gevestigd die onder de Wet milieubeheer vallen; in Fokkesteeg 44. Het gaat om enkele winkels, horecabedrijven, tandartsen, en vele kantoren. Belangrijkste grote bedrijven liggen in Merwestein: het gaat dan om de zeepfabrikant Ecolab BV (vaak nog steeds aangeduid met 'de Henkel') en Nv Sportinrichtingen Nieuwegein.

Volgens de classificatie van de Vereniging van Nederlandse gemeenten komen milieucategorie 1, 2, één categorie 3 en twee categorie 4 bedrijven in de twee wijken voor. Deze categorie-indeling is gebaseerd op minimale afstanden voor de milieucompartimenten geur, stof, geluid en gevaar (externe veiligheid). Over het algemeen leveren categorie 1 en 2 bedrijven weinig of geen hinder op voor hun omgeving. De grootst aan te houden afstand vanwege één van de vier genoemde milieucompartimenten tot de dichtstbijzijnde 'gevoelige functie', bijvoorbeeld woningen, is in het geval van categorie 3 bedrijven 50 of 100 meter en categorie 4 bedrijven 200 of 300 meter.

Garagebedrijf

Autobedrijf Swart (milieucategorie 3), Graaf Florisweg 2. Het emissiepunt van de verfspuiterij ligt op ca. 30 meter van de eerste woning. Dit is niet de vereiste 50 meter die gevraagd wordt om geuroverlast te voorkomen. Voorstel is om dit bedrijf wel positief te bestemmen omdat bij de afdeling Milieu geen klachten van omwonenden bekend zijn.

Horeca

Er zijn twee horecavestigingen 'Zuid Pool Poolcentrum, Rapenburgerschans 14-16; en 'B. van Diermen', Rapenburgerschans 2. Beide vestigingen grenzen aan woningen. Dit geldt ook voor een bakker 'Noorderloos' aan de Hoornscheschans 103.

Over bovenstaand bedrijf en horecabedrijven zijn geen klachten bekend uit het verleden. Er is geen aanleiding om deze in de toekomst te verwachten.

Ecolab BV

Ecolab, gevestigd aan de Brugwal 11, voldoet aan geen van de te betrachten afstanden vanwege de vier milieucompartimenten (categorie 4). De dichtstbijzijnde woning ligt 58 meter van Ecolab verwijderd. Door omwonenden van Ecolab wordt zo'n 8 tot 10 keer per jaar geklaagd. De overlast bestaat voornamelijk uit geluids-, stank- en stofoverlast. Hierbij moet gedacht worden aan klepperende deuren en/of ramen, neerslag van stof en geur van wasmiddelen grondstoffen. Uit het aantal klachten over Ecolab gedurende de afgelopen vijf jaar blijkt dat er steeds minder over het bedrijf wordt geklaagd.

Procedure voor het registreren en afhandelen van milieuklachten

Door Ecolab is een procedure voor het registreren en het afhandelen van milieuklachten vastgesteld. Deze procedure beschrijft de wijze waarop de milieuklachten moeten worden geregistreerd en afgehandeld teneinde een snelle en adequate aanpak daar van te realiseren en milieuoverlast in welke vorm dan ook te beperken en waar mogelijk te voorkomen.

Voorschriften in de milieuvergunning

Daarnaast is in de milieuvergunning een paragraaf 'Ongewone voorvallen en klachtenafhandeling' opgenomen. In deze paragraaf wordt geborgd dat de milieuklachten op de juiste wijze worden ontvangen, geregistreerd, afgehandeld en teruggekoppeld naar de klager en de afdeling Milieu. Om na te gaan of Ecolab er alles aan doet om klachten te voorkomen en of de binnengekomen klachten op de juiste wijze worden behandeld en afgehandeld, vindt er drie keer per jaar overleg plaats tussen Ecolab, omwonenden en een milieuadviseur bedrijven van de afdeling Milieu.

Calamiteitenplan

Bij Ecolab wordt niet alleen gestreefd naar een beheerste afloop van de processen tijdens normaal bedrijf. Vooral ook onder bijzondere bedrijfsomstandigheden, zoals het opstarten van het stoppen van de processen, alsmede bij incidenten en calamiteiten, zoals brand, explosie, tankbreuk en dergelijke, is een beheerste afloop van het grootste belang omdat hierbij meestal sprake is van een verhoogd risico. Om deze reden heeft het bedrijf een calamiteitenplan ontwikkeld. Dit plan geeft aan hoe in algemene zin dient te worden gehandeld in geval van een calamiteit of ramp. Het betreffende plan is door de afdeling Milieu samen met de gemeentelijke brandweer van de gemeente Nieuwegein beoordeeld en vervolgens goedgekeurd. Daarnaast zijn in de milieuvergunning voorschriften opgenomen die er voor moeten zorgen dat het plan indien nodig wordt geactualiseerd. Ook is voorgescreven dat het personeel op de hoogte is en moet blijven van de inhoud van het plan en zonodig deel moet nemen aan alarmoefeningen.

Nv Sportinrichtingen Nieuwegein

Een tweede categorie 4 bedrijf vormt Nv Sportinrichtingen Nieuwegein aan het Merweplein 1. De afstand tussen openlucht zwembad en de eerste woning bedraagt 70 meter. Dit is niet de gewenste 200 meter die gevraagd wordt om geluidsoverlast te voorkomen. Voorstel is om dit bedrijf wel positief te bestemmen omdat bij de afdeling Milieu geen geluidsklachten van omwonenden bekend zijn.

2.10.4 Externe veiligheid

Met betrekking tot de externe veiligheid is in het kader van het bestemmingsplan noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en de plaatsgebonden en groepsrisico's.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)

Het huidige beleid met bijbehorende normstellingen op het gebied van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, hierna het Besluit). Het Besluit is van toepassing op inrichtingen vallend onder de Wet milieubeheer die overlijdensrisico's voor personen buiten de inrichtingen veroorzaken als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen.

In het plangebied bevindt zich een bedrijf dat valt onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). De verdere vestiging van BEVI-bedrijven in het plangebied is, gezien het karakter van het plangebied, ook niet gewenst.

Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

In het Besluit wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal

twee per hectare en dienst- of bedrijfswoningen), kantoren met meer dan 1.500 m² bruto vloeroppervlak en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of (een deel van de dag) kwetsbare groepen mensen. Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder andere verstaan hotels, restaurants, kantoren, winkels en sport- en kampeerterreinen, voorzover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de inrichting.

De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) is voor nieuwe kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar.

Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen kan worden afgeweken⁸. De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

Voor bestaande kwetsbare objecten moet het PR binnen 3 jaar na de inwerkingtreding van het Besluit (27 oktober 2004) op een niveau van maximaal 10^{-5} per jaar zijn gelegen en zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk in 2010 op een niveau van maximaal 10^{-6} per jaar. Voor een reeds in het vigerende bestemmingsplan geprojecteerd, maar nog niet gerealiseerd, kwetsbaar object gelden deze verplichtingen vanaf het tijdstip dat de bouwvergunning voor dat object onherroepelijk is geworden.

De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) is voor nieuwe kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen kan worden afgeweken⁹. De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen per hectare. In het Besluit wordt gesproken over een oriënterende waarde voor het groepsrisico. Het GR moet op basis van het Besluit expliciet worden afgewogen en verantwoord.

BEVI-bedrijven

Inrichtingen die onder het Besluit vallen zijn vergunningplichtige inrichtingen Wet milieubeheer, zoals bijvoorbeeld inrichtingen waarop het Besluit risico's zware ongevallen 1999 van toepassing is, inrichtingen die bestemd zijn voor de opslag in verband met vervoer van gevaarlijke stoffen, spoorwegemplacementen, LPG-tankstations, inrichtingen voor het opslaan van gevaarlijke stoffen in emballage in een hoeveelheid van meer dan 10 ton (of meer dan 400 kg bestrijdingsmiddelen), inrichtingen waar een koel- of vriesinstallatie aanwezig is met een inhoud van meer dan 400 kg ammoniak. VROM zal nog met een aanvullende lijst zogenaamde niet-categoriale

⁸ Dit zijn bijvoorbeeld het zwaarwegend belang van het beperkt kwetsbare object of vervangende nieuwbouw.

⁹ Dit zijn bijvoorbeeld het zwaarwegend belang van het beperkt kwetsbare object of vervangende nieuwbouw.

inrichtingen komen.

Hieronder wordt ingegaan in hoeverre het plangebied voldoet en hoe voldaan zal worden aan de normen van BEVI betreffende het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Consequenties van BEVI voor plangebied

In het plangebied bevindt zich één Bevi-bedrijf, namelijk Ecolab. Buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die van invloed zijn op het plangebied.

Ecolab

Ecolab valt onder BEVI omdat het valt onder het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999). Het Brzo heeft als doel mens en milieu te beschermen tegen ernstige ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Ecolab valt onder het Brzo door de aanwezigheid van 145 ton milieugevaarlijk stoffen (silo-opslag). Deze stoffen vormen een bedreiging voor het milieu (aquatoxisch) maar hebben geen noemenswaardig extern veiligheidsrisico. Daarnaast heeft het bedrijf een zgn. CPR 15-2 opslagvoorziening voor een opslag van meer dan 10 ton gevaarlijke stoffen (geen brandbare, explosieve of toxische stoffen). In de expeditie ligt het gereede product opgeslagen die allen niet brandbaar zijn (waspoeders: irriterend of schadelijk).

Veiligheidsafstanden Ecolab

In BEVI is bepaald dat voor Brzo bedrijven niet uitgaan mag worden van de categoriale veiligheidsafstanden uit REVI (regeling externe veiligheid inrichtingen behorend bij BEVI), maar dat deze berekend moeten worden. Door DHV is daarom een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) met behulp van het rekenprogramma Safeti-NL opgesteld¹⁰.

Uitgangspunten QRA

In de QRA is een onderscheid gemaakt tussen de bestaande situatie en een toekomstige als gevolg van de ontwikkelingsplannen in de binnenstad. In het plangebied Fokkesteeg-Merwestein worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Tijdens het uitvoeren van de QRA is er onduidelijkheid ontstaan of de expeditieruimte in de analyse meegenomen moet worden in de QRA. Hierover heeft overleg plaatsgevonden tussen het RIVM en DHV. Omdat een deel van de waspoeders in de expeditieruimte stoffen vallend onder de Wet milieugevaarlijke stoffen betreft, moet volgens de systematiek van BEVI de expeditie wel in beschouwing genomen worden. In de "risicoanalyse methodiek CPR 15 bedrijven" is in combinatie met de CPR 18 beschreven welke brandscenario's uiteindelijk voor de QRA geselecteerd worden. In de randvoorwaarden onder hoofdstuk 2 van de methodiek is aangegeven dat geen risicoanalyse hoeft te worden uitgevoerd indien "alleen opslag van niet brandbare materialen plaatsvindt". Hierbij is de definitie "niet brandbare materialen" op dit moment onduidelijk: in hoeverre wordt hierbij ook het verpakkingsmateriaal en de pallets mee bedoeld. De waspoeders zelf zijn niet brandbaar.

Omdat hierop momenteel geen antwoord gegeven kan worden, is in de onderstaande verantwoording de expeditie wel meegenomen. De vraag is echter of het hier een realistisch brandscenario betreft. Zal een beginnende brand uitdoven? En zal bij een brand met een dergelijk groot vloeroppervlak (3.800 m²) geen pluimstijging optreden en/of 30 minuten lang aanhouden? Mogelijk dat een vuurbelastingsonderzoek hierover meer uitsluitsel kan geven.

De personendichtheid is bepaald aan de hand van het Provinciaal Arbeidsplaatsen Register van provincie Utrecht (gekoppeld aan gevelcontroles en directe bedrijfscontacten). Voor woningen, leegstaande of (geprojecteerde) bedrijfs- en kantoorruimten zijn de kengetallen voor het maximaal aantal

¹⁰ rapport: "Kwantitatieve Risicoanalyse (QRA) Ecolab Nieuwegein", registratienummer MD-BL20060723, versie 2, juli 2006 definitief.

personen (per b.v.o.) gebruikt uit de handreiking verantwoording groepsrisico (VROM) of de richtlijn PGS 1. Voor het aantal aanwezigen in het winkelcentrum City Plaza in de binnenstad is uitgegaan van tellingen van het aantal bezoekers van de exploitant (Corio). Tot een afstand van 380 m vanaf de CPR-loods zijn de bevolkingsgegevens per adres ingevoerd. Vanaf deze afstand zijn voor alle wijken in Nieuwegein dichtheden per hectare ingevoerd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Uit de QRA blijkt dat de contour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} een maximale doorsnede heeft van ca. 600 meter. Deze valt buiten de inrichtingsgrens van Ecolab¹¹. De PR=10-5 contour ligt geheel op eigen terrein van Ecolab. In het plangebied bevinden zich meerdere (beperkt) kwetsbare objecten tussen de 10-5 en 10-6 contouren. Ecolab zal voor 2010 aan de afstandsnorm tot een kwetsbaar object voor het PR=10-6 moeten voldoen. Daarmee zijn deze knelpunten opgelost. Daarnaast is het plan consoliderend van aard en worden er geen nieuwe ontwikkelingen binnen de huidige PR=10-6 contour mogelijk gemaakt.

Groepsrisico (GR)

Het invloedsgebied van het groepsrisico ligt over heel Nieuwegein. Het invloedsgebied is bepaald op een straal van 3.280 meter rondom de expeditie¹². De bevolkingsgegevens zijn ingevoerd tot een afstand van ca. 2 km. In de huidige situatie wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico overschreden. De maximale overschrijding is voor een bevolkingsgroep van 150 personen: 8 maal de oriënterende waarde (kans: $3,5 \times 10^{-7}$)¹³. De expeditieruimte (opslag van gereed product) is hierbij maatgevend. Zonder deze ruimte wordt in zowel de huidige als toekomstige situatie voldaan aan de oriëntatiewaarde.

Toekomstig groepsrisico

Ecolab zal volgens BEVI voor 1 januari 2010 aan de afstandsnorm tot een kwetsbaar object voor het PR=10⁻⁶ moeten voldoen. Aangezien op korte afstand van de inrichtingsgrens kwetsbare objecten zijn gelegen betekent dit voor het bedrijf dat de PR=10⁻⁶ contour teruggebracht moet worden tot (vrijwel) op de inrichtingsgrens. Door de genomen maatregelen zal naar verwachting tevens voldaan worden aan het groepsrisico. Vergelijk hiervoor ook de relatie tussen het plaatsgebonden en groepsrisico in het scenario zonder expeditieruimte in de QRA. De gemeente zal bij de keuze van de te nemen maatregelen door het bedrijf erop toezien dat tevens aan het groepsrisico wordt voldaan.

Het bestemmingsplan Fokkesteeg-Merwestein is consoliderend van aard. De aanwezigheid van personen in zoals gebruikt voor de bepaling van het groepsrisico komt overeen met het aantal aanwezigen dat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Ten opzichte van het oude bestemmingsplan wordt een zeer beperkte nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt aan de Kamperveste. De woningbouwlocatie Kamperveste is inmiddels gerealiseerd en ook meegenomen bij de QRA.

Momenteel worden ook andere de bestemmingsplannen in de directe omgeving van het bedrijf herzien. Dit zijn Jutphaas-Wijkersloot, Binnenstad en Plettenburg-De Wiers. Ruimtelijke ontwikkelingen op nog grotere afstand van Ecolab zullen niet of nauwelijks van invloed zijn op het groepsrisico. De

¹¹ De QRA van Ecolab is beoordeeld door het RIVM. Deze geeft aan dat de risico's voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico overschat zijn. Op dit moment wordt een nieuwe QRA opgesteld waarvan een eerste concept gereed is. Deze geeft een contour voor het PR met een doorsnede van 440 meter.

¹² De nieuwe QRA geeft een invloedsgebied met een straal van van 1.200 meter..

¹³ De nieuwe QRA geeft een groepsrisico onder de oriënterende waarde.

bestemmingsplannen Jutphaas-Wijkersloot en Plettenburg-De Wiers zijn consoliderend van aard en maken geen (of zeer kleine) nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Alleen het bestemmingsplan Binnenstad biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

In de toekomstige situatie (na realisatie binnenstad) is de maximale overschrijding voor een bevolkingsgroep van 200 personen, 12 maal de oriënterende waarde (kans: 3×10^{-7})¹⁴. Als gevolg van de nieuwe binnenstad zou er dus een nog grotere overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico zijn. De realisatie van de Binnenstad vindt in gedeelten plaats en de oplevering loopt volgens het Operationeel Ontwikkelingsplan Binnenstad (raadsbesluit 17 januari 2005) van eind 2009 tot 2014. Dit betekent dat op het moment dat de nieuwe Binnenstad ontwikkelt is, de oriëntatiewaarde van het groepsrisico onderschreden wordt. Een uitzondering hierop zijn de Palmtorens. Deze zullen wel gerealiseerd worden voordat saneringsmaatregelen genomen worden. In de QRA is voor de hele nieuwe binnenstad gerekend met ca. 30.000 extra aanwezigen. Slechts een klein deel hiervan (2,8%) betreft de Palmtorens. Een dergelijke toename van het aantal aanwezigen heeft in een QRA geen waarneembare invloed op de hoogte van het groepsrisico.

In de te herziene bestemmingsplannen wordt de vestiging van nieuwe BEVI-bedrijven onmogelijk gemaakt. Dit betekent dat ook in de toekomst domino-effecten als gevolg van andere risicobedrijven uit te sluiten zijn.

Rampenbestrijding

Voor de gemeente als geheel is op 21 juni 2005 het crisisbeheersingsplan gemeente Nieuwegein vastgesteld. Voor het plangebied of voor Ecolab is geen apart rampenbestrijdingsplan opgesteld. Wel beschikt Ecolab over een calamiteitenplan en een bedrijfshulpverleners.

De opgeslagen stoffen in de CPR-ruimte en expeditieruimte van Ecolab hebben geen specifieke brandbevorderende, giftige of explosieve eigenschappen. Dit betekent dat in geval van een calamiteit er sprake is van een standaard brandverloop. In de CPR-loods is een brandmeldinstallatie die direct geschakeld is met de plaatselijke brandweer. Hierdoor is in geval van een calamiteit de brandweer binnen maximaal 8 minuten aanwezig is, waarna opgebouwd moet worden alvorens gestart kan worden met de bluswerkzaamheden. Daarnaast is er dag- en nacht bewaking aanwezig. De bewaking heeft direct zicht op de expeditieruimte en maakt ook inspectieronden.

De brandweer beschikt over een bereikbaarheidskaart. De aanwezigheid van de bedrijfshulpverleners zorgt tevens voor deskundige personen die eventuele vragen van de brandweer kunnen beantwoorden. De rookluiken in de CPR-ruimte voorkomen hitteopbouw en zorgen voor drukontlasting waardoor de brand vertraagd wordt. De brandwerendheid van de CPR-ruimte voorkomt dat een brand overslaat naar andere gebouwen voordat deze onder controle is gebracht. De expeditieruimte heeft geen bijzondere brandtechnische of brandwerende voorzieningen. De verwachting is dat bij het brandscenario van de QRA (oppervlak meer dan 2.500 m²) in de praktijk de brand zich zodanig zal ontwikkelen dat de pluimstijging voorkomt dat de toxische verbrandingsproducten op leefniveau terecht komen¹⁵. Er zijn echter weertypen mogelijk waarbij een pluimstijging negatief wordt beïnvloed.

Op het terrein van Ecolab zijn voldoende brandkranen (met voldoende capaciteit) en opstelplaatsen voor de blusauto's. Ook het nabijgelegen kanaal zorgt voor voldoende bluswater.

Vijftien minuten nadat de brandweer een aanvang met blussen heeft gemaakt

¹⁴ De nieuwe QRA geeft een groepsrisico onder de oriënterende waarde, tot op maximaal 75% van de oriënterende waarde voor een ongeval met 20 slachtoffers.

¹⁵ De nieuwe QRA laat zien dat het scenario als gevolg van de expeditie niet meer relevant is voor de externe veiligheid.

zal de beslissing genomen worden of de omgeving geëvacueerd moet worden. De procedure en organisatie hiervoor is in het crisisbeheersingsplan opgenomen. Zie ook hieronder.

Zelfredzaamheid

Onder zelfredzaamheid wordt de mogelijkheid verstaan om zichzelf in geval van een incident tijdig in veiligheid te kunnen brengen. Dat wil zeggen dat omwonenden en ook medewerkers zonder hulp van hulpdiensten op een plaats weten te komen waar zij de schadelijke effecten niet ondervinden.

Voor wat betreft het vluchten zal de alarmering van personen binnen het effectgebied van groot belang zijn. Vervolgens zullen de personen moeten vluchten. De vluchtafstand om tot buiten het 1% letaliteitsgebied te komen (1.200 meter¹⁶) is groot. De grootste kans echter op schadelijke effecten doet zich voor op relatief korte afstand van het bedrijf, waardoor vluchten tot, bijvoorbeeld, 750 meter afstand wel degelijk een positief effect heeft.

Vluchten te voet of per fiets heeft de voorkeur doordat hierdoor het wegennet niet verstopt raakt en hierdoor niet naar de bron rijden. Aard en aantal van de ontsluitingswegen in het plangebied is voldoende te noemen. In het plangebied is in de directe omgeving van het bedrijf het publiek van zwembad Merwestein als verminderd zelfredzaam aan te merken, op meer dan 300 meter van de expeditieruimte. Daarnaast is het Cals College, hoewel zelfredzaam, een punt van aandacht. Op enige afstand van het bedrijf in de wijk Fokkesteeg bevinden zich nog andere objecten met een verminderde zelfredzaamheid. Dit zijn het verpleeghuis De Geinsche hof en de basisscholen De schouw, Maurits (dependance) en Zuiderkroon (dependance). en winkelcentrum De Veste. Al deze objecten hebben de bijzondere aandacht van de brandweer. Het aantal ontsluitingswegen van en naar deze objecten is goed te noemen.

Te nemen maatregelen

Uit de nieuwe QRA blijkt dat in de huidige situatie niet voldaan wordt aan de norm voor het plaatsgebonden risico, maar wel voldaan wordt aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (inclusief nieuwbouw binnenstad). De CPR ruimte is hierbij het maatgevende scenario, de maatgevende stof het stikstofhoudende NTA, Uit de berekeningen blijkt tevens dat voldaan kan worden aan de norm voor het plaatsgebonden risico door het product NTA door een andere stof te vervangen. Ook het groepsrisico neemt hierdoor verder af. Ecolab is hiermee reeds bezig. Naar verwachting zal in maart 2009 NTA in zodanige hoeveelheden gebruikt worden dat voldaan wordt aan de norm voor het plaatsgebonden risico. In overleg met het bedrijf zal de milieuvergunning hierop aangepast worden. Het maatgevend scenario dat vervolgens overblijft is de bevoorradende tankauto voor de bovengrondse LPG-tank (3.000 liter). Hierbij blijven de risico's voor het plaatsgebonden en groepsrisico binnen acceptabele grenzen.

De brandweer is bezig met het opstellen van een veiligheidsplan voor de omgeving van Ecolab. Hierin wordt de noodzaak voor een apart rampenbestrijdingsplan voor het bedrijf meegenomen. Zoals gezegd beschikt de brandweer reeds over een aanvalsplan en bereikbaarheidskaart.

Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat het groepsrisico als gevolg van het bedrijf Ecolab geen belemmering is voor het plangebied, vanwege de volgende redenen:

- Ecolab zal voor 1 januari 2010 aan de norm voor het plaatsgebonden risico voldoen.

¹⁶ Nieuwe QRA

- De berekeningen van de nieuwe QRA laten zien dat op dit moment al aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt voldaan. Hierbij zijn ook de aanwezigen na de nieuwbouw van de binnenstad in beschouwing genomen. De overige (nog vast te stellen) bestemmingsplannen rondom Ecolab zijn consoliderend van aard en maken geen nieuwe aanwezigen of risicobedrijven mogelijk.
- Er zijn geen bijzondere knelpunten wat betreft zelfredzaamheid of de rampenbestrijding.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In het Vervoer gevaarlijke stoffen staat welke gevaarlijke stoffen routeplichtig zijn. Behalve de routes voor gevaarlijke stoffen over de rijkswegen A2, A12 en A27 is er vanaf de A12 een route door Nieuwegein vastgesteld voor het vervoer van routeplichtige stoffen. Deze route loopt van de A12 over de Laagravenseweg, Plettenburgerbaan, Zuidstedeweg, Binnenwal en Brugwal naar Ecolab BV in het plangebied. Inmiddels is de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. Hierin staan grens- en richtwaarden voor het plaatsgeboende en groepsrisico betreffende de routing van het transport van gevaarlijke stoffen (analoog aan BEVI). Voor de regio Midden Utrecht is in 2005 een rapport opgesteld door adviesbureau Royal Haskoning om de knelpunten van het vervoer van gevaarlijke stoffen na te gaan. Hieruit blijkt dat in onze gemeente overal voldaan wordt aan de normering van 10^{-6} voor het plaatsgebonden risico.

Merwedekanaal

Voor het Merwedekanaal heeft vooralsnog geen onderzoek naar de risico's plaatsgevonden. Dit omdat uit overzichten van Rijkswaterstaat blijkt dat er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook hebben zich in het verleden geen ongevallen voorgedaan waarop een berekening van de risico's gebaseerd kan worden.

Basisnet

De circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen komt te vervallen wanneer binnenkort het landelijke basisnet vastgesteld wordt. Dit net bestaat uit rijkswegen, spoor en doorgaande vaarwegen. Voor het plangebied betekent dit dat het Merwedekanaal onder het basisnet komen te vallen. Afhankelijk van de categorie waarin een vervoersader wordt ingedeeld, worden er meer of minder eisen gesteld aan de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld in de vorm van aan te houden afstanden. Waarschijnlijk zal een bebouwingsvrije zone van 30 meter aangehouden dienen te worden in verband met plasbranden. Hieraan voldoet het plangebied.

2.10.5 Luchtkwaliteit

Normen

In Europees verband zijn kwaliteitsnormen voor de luchtverontreiniging vastgesteld. Deze normen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse Wet milieubeheer (stb. 2007, 434). Hierin wordt verschil gemaakt tussen grenswaarden en plandrempels. In principe gelden de normen overal in de buitenlucht, behalve op werkplekken (kantoren en bedrijven).

Bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan moeten de grenswaarden in acht worden genomen. Grenswaarden geven een kwaliteitsniveau waaraan in de toekomst voldaan moet worden. Plandrempels geven het huidige acceptabele kwaliteitsniveau. Als een plandrempeel wordt overschreden, moeten maatregelen getroffen worden om in de toekomst aan de grenswaarde te kunnen voldoen.

Als een plandrempeel niet maar een grenswaarde wel wordt overschreden, is het toekomstige kwaliteitsniveau nog niet gehaald. Verwacht wordt echter dat dit niveau vanzelf en op tijd bereikt wordt met al vastgesteld nationaal en Europees beleid, waaronder het 'schone autobeleid'.

Hoewel de Wet milieubeheer normen geeft voor verschillende stoffen, zijn vooral de concentratieniveaus van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM10) relevant. De uitstoot van de andere stoffen is de afgelopen 30 jaar zo sterk gereduceerd dat de normen gehaald worden. Dit blijkt ook uit de jaarlijkse rapportages over de luchtkwaliteit die de gemeente Nieuwegein sinds 2002 opstelt.

Er zijn normen voor jaargemiddelde concentraties en piekconcentraties. De normen voor jaargemiddelde concentraties dienen ter bescherming van de gezondheid op de lange termijn. De normen voor de piekconcentraties zijn in het bijzonder bedoeld om acute gezondheidsklachten te voorkomen. De relevante luchtkwaliteitsnormen zijn in navolgende tabellen samengevat.

Grenswaarden

Stof	Jaargemiddelde concentratie [µg/m ³]	Piekconcentraties [µg/m ³]	Jaar
NO ₂	40	200 ^a	Vanaf 2010
PM ₁₀	40	50 ^b	Vanaf 2005

^a 1 uurgemiddelde concentratie die maximaal 18 keer per jaar (0,2% van het jaar) overschreden mag worden.

^b 24 uurgemiddelde concentratie die maximaal 35 keer per jaar (10% van het jaar) overschreden mag worden.

Plandrempels

	Jaargemiddelde concentratie [µg/m ³]	Piekconcentraties [µg/m ³]	Jaar
NO ₂	50	250 ^c	2005
	48	240 ^c	2006
	46	230 ^c	2007

^b 24 uurgemiddelde concentratie die maximaal 35 keer per jaar (10% van het jaar) overschreden mag worden.

Wanneer is onderzoek nodig?

Bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan moeten de grenswaarden volgens de Wet milieubeheer in acht worden genomen. Dit kan alleen gebeuren als er voldoende inzicht is in de lokale luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit bij bestaande situaties in dit bestemmingsplan kan goed aan de hand van al beschikbare onderzoeken¹⁷ beschreven worden. Hiervoor is geen verdergaand onderzoek nodig.

Als een nieuwe situatie wordt ontwikkeld, kan dit zorgen voor een toename van het verkeer. Aanvullend onderzoek naar de consequenties voor de lokale luchtkwaliteit is dan nodig. Uit dit onderzoek moet blijken dat de grenswaarden gehaald worden ofwel dat de luchtkwaliteit niet slechter wordt. Er is een Wet luchtkwaliteit in voorbereiding. In de Wet milieubeheer worden ontwikkelingen, die zo klein zijn dat deze 'niet in betekenende mate'¹⁸ bijdragen aan de lokale luchtverontreiniging, uitgesloten van een onderzoeksverplichting.

¹⁷ Rapportages:

- Rapport ML-TB20020576 'Luchtkwaliteit 2001, gemeentelijke rapportage in het kader van het Besluit luchtkwaliteit' van 8 juli 2002, opgesteld door DHV.
- Rapport 50361678-KPS/SEN 03-3039 'Rapportage Luchtkwaliteit in Nieuwegein voor het jaar 2002' van 6 oktober 2003, opgesteld door KEMA.
- Rapport 'Luchtkwaliteit 2003, Luchtverontreiniging in Nieuwegein' van 4 augustus 2004, opgesteld door gemeente Nieuwegein.
- Rapport 'Luchtkwaliteit 2004, Luchtverontreiniging in Nieuwegein' van 1 augustus 2005, opgesteld door gemeente Nieuwegein.
- Rapport 'Luchtkwaliteit Nieuwegein 2005' van 14 juni 2006, opgesteld door dBVision.
- Rapport 'Luchtkwaliteit Nieuwegein 2006' van 1 augustus 2007, opgesteld door dBVision.

¹⁸ Het begrip 'niet in betekenende mate' is nader uitgewerkt in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'

Bestaande situaties

Het actuele beeld van de luchtkwaliteit is vastgelegd in de rapportage 'Luchtkwaliteit Nieuwegein 2006' van 1 augustus 2007 van de gemeente Nieuwegein. Aan de hand van deze rapportage is de luchtkwaliteit voor de bestaande situaties in dit bestemmingsplan getoetst aan de normen. Hierbij is het volgende geconstateerd.

Jaargemiddelde concentratie NO₂

Tot op korte afstand van de Plettenburgerbaan, Binnenwal en Noordstedeweg zijn overschrijdingen van de plandremmel ($48 \mu\text{g}/\text{m}^3$) vastgesteld. Er liggen *geen* woningen of andere gevoelige bestemmingen binnen het overschrijdingsgebied.

Langs de 's Gravenhoutseweg, Plettenburgerbaan, Zuidstedeweg, Binnenwal, Noordstedeweg en Vreeswijksestraatweg zijn overschrijdingen van de grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) vastgesteld. Enkele woningen of andere gevoelige bestemmingen aan de Binnenwal liggen binnen het overschrijdingsgebied.

Piekconcentraties NO₂

Er zijn *geen* overschrijdingen van de piekconcentratie NO₂ geconstateerd.

Jaargemiddelde concentraties PM₁₀

De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ zijn niet overschreden.

Piekconcentraties PM₁₀

Langs de 's Gravenhoutseweg, Plettenburgerbaan, Zuidstedeweg, Binnenwal, Noordstedeweg en Vreeswijksestraatweg is de piekconcentratie PM₁₀ vaker dan 35 keer per jaar overschreden. Enkele woningen of andere gevoelige bestemmingen aan de Binnenwal liggen binnen het overschrijdingsgebied. De overschrijdingen met betrekking tot PM₁₀ zijn in de meeste gevallen voornamelijk veroorzaakt door de hoge achtergrondconcentratie en in mindere mate door het verkeer.

Actieplan opstellen en uitvoeren

Op 7 november 2006 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwegein het Ontwerp Luchtkwaliteitplan Nieuwegein vastgesteld. Het college heeft dit besluit genomen naar aanleiding van de geconstateerde overschrijdingen van plandremmelwaarden in de jaarlijkse rapportage Luchtkwaliteit Nieuwegein 2004. Volgens artikel 5.9 van de Wet milieubeheer stellen burgemeester en wethouders bij overschrijding een actieplan vast, waarin wordt aangegeven op welke wijze op die plaatsen voldaan zal worden aan de grenswaarden.

In het luchtkwaliteitplan zijn de maatregelen opgenomen die de luchtkwaliteit in Nieuwegein verbeteren. De insteek van het college gaat verder dan voldoen aan de normen. De schadelijke invloed van de luchtverontreiniging verdwijnt namelijk niet als de luchtkwaliteit onder de normen blijft. Per maatregel is in het luchtkwaliteitplan de effectiviteit, kosten en realisatietermijn beschreven. Uiteindelijk neemt de gemeenteraad het besluit welke maatregelen uitgevoerd moeten worden. Dit bestemmingsplan staat de uitvoering van de maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit niet in de weg.

2.10.6 Bodem

Volgens artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan Fokkesteeg - Merwestein onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Hierbij wordt in het algemeen de richtlijn gehanteerd dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch

onderzoek, wordt verricht op alle locaties waar minimaal een bestemmingswijziging wordt voorzien. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op deze locaties sprake is (geweest) van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. De bodemkwaliteit op de ontwikkelingslocaties dient minimaal voldoende te zijn voor de nieuwe gebruiksfunctie. Op basis van geconstateerde belemmeringen die in de bodemonderzoeken worden geconstateerd, kan worden nagegaan welke bodemsaneringsmaatregelen minimaal moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen. Bovenstaande richtlijn wordt ook gevolgd bij toekomstige functiewijzigingen in het plangebied (art. 19-procedure).

Plangebied

In deze paragraaf wordt de bodemkwaliteit in het plangebied beschreven op basis van de beschikbare historische gegevens en de gegevens uit de rapporten van bodemonderzoeken en saneringsevaluaties in het Bodeminformatiesysteem van de Gemeente Nieuwegein.

Historische gegevens

In het plangebied zijn enkele locaties aan te wijzen, die als verdachte locatie opgenomen zijn in het Historisch Bodembestand in het Bodeminformatiesysteem van de gemeente. De mate waarin de locaties verdacht zijn, is veelal afhankelijk van de vroegere bedrijfsactiviteiten op deze locaties. Bij herinrichting of functiewijziging dient minimaal een verkennend onderzoek uitgevoerd te worden.

Er zijn geen aanwijzingen dat de nog aanwezige bedrijven in het plangebied op dit moment onvoldoende maatregelen treffen om bodemverontreiniging te voorkomen. Bodembeschermende voorzieningen bij bedrijven worden, indien noodzakelijk, afgedwongen via de Wet milieubeheer (voorschrift in de milieuvergunning of een nadere eis bij meldingsplichtige bedrijven).

Bodemonderzoeken en saneringen

In het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze bodemonderzoeken hebben in één geval geleid tot bodemsanering, vanwege de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Ter plaatse van Graaf Florisweg 2 is een met olieproducten verontreinigde bodem gesaneerd. Er is hierbij een restverontreiniging onder de openbare weg achtergebleven. Er is een plan opgesteld om eventuele verspreiding van de verontreiniging te kunnen monitoren. Jaarlijks wordt de kwaliteit van het grondwater bepaald. Als de verontreiniging onder de weg zich verspreidt worden in overleg met de provincie Utrecht eventueel aanvullende maatregelen besproken (b.v. opnieuw opstarten van grondwaterbeheersing). De saneerder van het terrein Graaf Florisweg 2 (Total Nederland b.v.) is door de provincie Utrecht verantwoordelijk gesteld voor deze restverontreiniging. Als in de toekomst werkzaamheden worden uitgevoerd ter plaatse van de openbare weg dient Total Nederland b.v. zorg te dragen voor de sanering van de achtergebleven verontreiniging.

Op enkele plaatsen in het plangebied zijn in de bodemonderzoeken concentraties gemeten die mogelijk een belemmering kunnen vormen voor een eventuele herinrichting of functiewijziging. In het bijzonder dient hierbij het terrein van Ecolab bv (Brugwal 11) genoemd te worden. Bij herinrichting of functiewijziging dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden. Eventueel hierbij geconstateerde belemmeringen kunnen weggenomen worden door het nemen van saneringsmaatregelen.

De bodemkwaliteit in het plangebied levert op basis van de beschikbare (archief)gegevens geen belemmeringen op voor de in het bestemmingsplan gestelde gebruiksfuncties. Indien voor een perceel via bodemonderzoeken is vastgesteld dat de bodemkwaliteit niet voldoende is voor de (voorgenomen)

functie, dan zal de bodem minimaal functiegericht moeten worden gesaneerd.

2.11 Belemmeringen

Planologisch relevante leidingen

Planologisch relevante leidingen dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas, door leidingen met een diameter groter of gelijk aan 18';
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening door leidingen met een diameter groter of gelijk aan 18'.

Tevens dienen relevante toetsingsafstanden te worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. De toetsingsafstand is de afstand die zoveel mogelijk dient te worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Alleen indien er planologische, technische of economische argumenten zijn, mogen binnen de toetsingsafstand kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Hiervoor dient toestemming gevraagd worden bij de leidingbeheerder. De toetsingsafstand rondom de leiding wordt op de plankaart als een leidingstrook aangegeven.

Het plangebied wordt doorsneden door een leiding welke planologisch relevant is:

- een brandstofleiding (Defensie) is gelegen in deelplangebied Midden Fokkesteeg;
- een hoofdwatertansportleiding met een diameter van $\varnothing$ 300 mm (Vitens) is gelegen aan de noordzijde van de Graaf Florisweg;
- een gemeentelijk stamriool voor de afvoer van afvalwater van de plangebieden Fokkesteeg en Merwestein, Laagraven, Vreeswijk en Plettenburg de Wiers is gelegen langs de Binnenwal, Zuidstedeweg, 's Gravenhoutseweg en Graaf Florisweg.

Straalpaden

Naast de kabels en leidingen dient rekening gehouden te worden met straalpaden. Over het plangebied loopt geen straalverbindingstraject. Het straalverbindingstraject loopt buiten het plangebied.

Verstoringsgebied radarstations Soesterberg

Op het luchtvaartterrein Soesterberg bevinden zich radarstations. Rond deze radarstations bestaat een radarverstoringsgebied. Het radarverstoringsgebied wordt gevormd door een cirkel met een straal van 15 NM (circa 28 km) gemeten vanaf de positie van de radar en een hoogte van 45 m ten opzichte van de hoogte maaiveld ter plaatse van de radar. In het radarverstoringsgebied moeten objecten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten.

Aangezien er in het plangebied geen gebouwen met die hoogte zijn, is de hoogtebeperking niet op de plankaart opgenomen.

2.12 Sociale veiligheid

Onder 'Sociale Veiligheid' wordt verstaan: een omgeving maken waar men zich vrij van dreiging van of een confrontatie met geweld, kan bewegen. Het begrip 'sociale veiligheid' kent twee kanten: de onveiligheidsgevoelens en de werkelijke onveiligheid. De factoren die kunnen bijdragen aan meer veiligheid zijn: informeel toezicht, persoonlijke controle en het imago van het gebied. Toegespitst op het plangebied Fokkesteeg - Merwestein betekent dit, dat door inrichting en beheer van het openbare gebied een goede sociale controle mogelijk is. In het plangebied is een aantal aspecten te noemen waarbij sociale veiligheid bijzondere aandacht vraagt.

Vrijliggende groenvoorzieningen

Hieronder wordt verstaan de groenzone aan de westzijde van de wijk tussen de 's Gravenhoutseweg en het begin van de bebouwing en de groenzone aan de oostzijde van de wijk ten westen van de Jutphasestraatweg en de Vreeswijksestraatweg. Bij grootschalige groenvoorzieningen is het van belang, dat de inrichting zowel ruim van opzet als overzichtelijk is en blijft. Het instrument dat dit waarborgt is het gemeentelijk groenbeheersplan. De inrichting van de gebieden is niet enkel van toepassing op de groenvoorzieningen, maar ook op de structuur van de routes daar doorheen. De routes moeten voldoende breed en goed gelegen zijn. Tevens is van belang dat de verlichting van de doorgaande fietspaden van voldoende niveau is, waardoor sociale onveiligheidsgevoelens beperkt kunnen worden. Via het groenbeheersplan wordt dat bewaakt.

Langzaamverkeersroutes

In het plangebied is een onderscheid gemaakt tussen primaire en secundaire langzaamverkeersroutes. De primaire routes zijn de belangrijkste fietsverbindingen met een noord-zuid en oost-west oriëntatie. Voor het merendeel worden de routes begeleid door woonbebouwing. Voorzover deze door groenvoorzieningen lopen, moet (in het bijzonder in de avonduren) voldoende verlichting aanwezig zijn. In de praktijk is dit gerealiseerd. Een voldoende verlichting geldt ook voor de achterpaden. In wezen mag er geen onderscheid zijn tussen privé of openbaar achterpad. Met betrekking tot de verlichting van de privé paden kan dit door middel van buurtbeheersplannen geregeld worden. Door deze maatregelen moet het mogelijk zijn om het gevoel van 'sociaal veilig zijn' te versterken.

Buurtbeheer

In de wijk zijn en worden door het wijknetwerk initiatieven ontwikkeld om tot een veilige en plezierige woonomgeving te komen. In het kader van de sociale veiligheid is inmiddels het groenvoorzienings- en verlichtingsniveau aangepast en zijn de verkeersveiligheid en woonomgeving verbeterd.

3 Beleidskader

3.1 Rijks-, provinciaal- en regionaal beleid

A. Ruimtelijk beleidskader

Nota Ruimte (2005)

Op 17 januari 2006 en 17 mei 2005 hebben respectievelijk de Eerste en Tweede Kamer de Nota Ruimte aangenomen. Deze tekst geldt als deel 4 van de planologische kernbeslissing (PKB-procedure) en is definitief. De rijksnota's zijn over het algemeen van een hoger schaalniveau. Voor het onderhavige bestemmingsplan vormt het gegeven dat Nieuwegein deel uitmaakt van de randstad met het stedelijk knooppunt Utrecht een belangrijk feit. Concentratie van activiteiten (wonen en bedrijvigheid met mogelijkheden voor recreatie en natuur) vormen de belangrijkste leidraad in het rijksbeleid. In de Nota Ruimte wordt afstand genomen van het stringente contourenbeleid. De gemeenten krijgen meer mogelijkheden voor het realiseren van onder meer woningbouw. Op deze wijze kan onder andere ook beter in de (boven)lokale woningbehoefte worden voorzien.

Streekplan 2005-2015 (2004)

Het streekplan geeft de hoofdlijnen voor het ruimtelijk beleid voor de komende periode weer. De provincie hanteert daarbij vijf hoofdbeleidslijnen, te weten:

- Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke afwegingen vormt water een vertrekpunt;
- De beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuzes van nieuwe stedelijke gebieden;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in de stadsgewesten Utrecht en Amersfoort. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden regionale opvangkernen voor het overige deel. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd;
- Er wordt een ruimtelijk ontwikkelingsbeleid gevoerd, gericht op versterking van zowel identiteit, landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landschap.

De aandacht voor de gemeente Nieuwegein is, na het beëindigen van de opvangfunctie binnen het stadsgewest, vooral gericht op herstructurering van het bestaande stedelijk gebied. Voor Nieuwegein wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van circa 2.400 woningen.

Het plangebied Fokkesteeg - Merwestein ligt binnen de stedelijke contour, waarvoor deze algemene hoofdbeleidslijnen van toepassing zijn.

Regionaal structuurplan 2005 – 2015 (2005)

Het Regionaal Structuurplan, dat op 21 december 2005 is vastgesteld, vormt een integraal afwegingskader, een toetsingskader voor planologische besluiten en een uitvoeringskader voor de periode 2005-2015. Ambities van het RSP zijn: invulling geven aan de positie van de regio in de Randstad, het versterken van de regionaal-economische structuur en het verbeteren van de bereikbaarheid.

Regionale kwaliteiten moeten gewaarborgd en verder uitgebouwd worden door het veiligstellen en tijdig ontwikkelen van landschappelijke en ecologische kwaliteiten; het verbeteren van de kwaliteit van woon- en leefklimaat; het versterken van de regionaal-economische structuur; het streven naar een evenwichtige ontwikkeling van de regio Utrecht; een bereikbare en leefbare regio voor iedereen; het benutten van de cultuurhistorische kwaliteiten voor versterking van identiteit en kwaliteit van de leefomgeving en het hanteren van

water als ordenend principe.

De Regio Utrecht wil de groei van de bevolking in de regio zelf opvangen door tot 2015 nieuwe woningen te bouwen samen met de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen en infrastructuur.

Fokkesteeg – Merwestein is op de plankaart aangewezen als Groenstedelijk/Suburbaan Milieu. Het betreft een milieu waarin de woonfunctie dominant is en centraal staat met een lage graad van functiemenging in een stedelijke omgeving. Het plangebied Fokkesteeg – Merwestein wordt voor de bestaande situatie vrijwel geheel gekenmerkt als een suburbaan milieu.

In het noorden van het deelplangebied Merwestein ligt het werkgelegenheidsgebied Brugwal dat bestaat uit bedrijven (Ecolab bv) en kantoren. In het noordoosten van het deelplangebied Merwestein is een klein gedeelte op de plankaart aangewezen als Natuur.

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is om het bestaande beleid en de bestaande situatie in het plan op te nemen. Daardoor zijn de nu aanwezige kantoren in het plan als zodanig bestemd.

B. Beleidskader Verkeer, Vervoer en Parkeren

Nota Mobiliteit (2004)

De Nota Mobiliteit is een nationaal verkeers- en vervoerplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer (1998) en is de opvolger van het Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-2). In de Nota Mobiliteit wordt het ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Nota Ruimte, verder uitgewerkt en wordt het verkeers- en vervoerbeleid beschreven.

Regionaal Verkeers- en Vervoerplan 2005-2015 (2004)

Het BRU-beleid concentreert zich rond drie thema's: bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid. Omdat mobiliteitsproblemen zich al lang niet meer alleen op de spits concentreren en grootschalige uitbreidingen van infrastructuur vanwege financiële én ruimtelijke beperkingen voorlopig niet aan de orde zijn, kiest het BRU voor 'selectieve bereikbaarheid' als centrale notitie. De bereikbaarheid van de ruimtelijk en economisch belangrijke kerngebieden krijgt daarbij de hoogste prioriteit. Deze bereikbaarheid heeft betrekking op alle vervoerswijzen: auto, fiets en openbaar vervoer.

Voor de toekomst wordt een forse extra groei van het autogebruik verwacht: 30% meer autokilometers voor de periode 1998 tot 2015. Dit kan het wegennet niet verwerken. De lengte van de files zal dan ook fors toenemen als er geen maatregelen worden genomen.

Hoofdpunten van het BRU-beleid zijn:

- Het mobiliteitsbeleid is niet vraagvolgend. Het autogebruik wordt door diverse maatregelen beïnvloed (o.a. gedragsbeïnvloeding). Oogmerk is de spitsen te ontlasten.
- De verkeersveiligheid wordt verbeterd door het oplossen van knelpunten en het toepassen van het concept Duurzaam Veilig.
- Leefbaarheid vormt een randvoorwaarde voor de te nemen maatregelen.
- Prijsmaatregelen, onmisbaar als sturingsinstrument, worden voorbereid.
- De nadruk komt te liggen op benuttingsmaatregelen.
- De verbindingen in de Randstad (Deltametropool) worden verbeterd.
- Problemen worden opgelost door gebiedsgerichte samenwerking.
- Nieuwe technologieën worden toegepast.
- Integrale netwerkvisie is uitgangspunt.

C. Beleidskader waterhuishouding

Vierde Nota Waterhuishouding (1999)

In de nota zijn doelstellingen verwoord voor het op orde brengen en houden van het watersysteem. Deze doelstellingen zijn nader geconcretiseerd in het Advies Waterbeheer 21^e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het is

belangrijk dat op tijd wordt ingespeeld op klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. De nota is richting gevend voor het beleid van provincie en waterschappen.

Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2005-2010

In dit derde waterhuishoudingsplan van de provincie Utrecht worden de hoofdlijnen weergegeven van het waterbeleid voor de periode 2005 tot en met 2010.

Het hoofddoel voor dit derde provinciale waterhuishoudingsplan is een veilig en bewoonbaar land te hebben en in stand te houden. De provincie streeft naar gezonde en veerkrachtige watersystemen en duurzaam gebruik van water voor mens en natuur.

In dit nieuwe plan worden de recente ontwikkelingen in het waterbeheer geïntegreerd in het waterbeleid van de provincie. Het gaat vooral om:

- Waterbeheer in de 21^e eeuw;
- Europese Kaderrichtlijn Water;
- Het watertekort in de zomer van 2003;
- De discussie over de veiligheid van regionale waterkeringen en het provinciale toezicht daarop, mede naar aanleiding van de kadebreuk in Wilnis in 2003.

Nieuwegein ligt in het stroomgebied Amstelland en is ingedeeld in het subgebied Klei en Bonk. Dit subgebied betreft het rivierkleigebied ten zuiden van de Kromme Rijn en Oude Rijn, van Wijk bij Duurstede tot Woerden, inclusief Vianen. Het beleid voor dit gebied is in hoofdzaak gericht op de landbouwfunctie en op het stedelijk gebied. Het waterbeheer moet hier meeliften met de ruimtelijke ontwikkelingen. Knelpunten in de waterhuishouding dienen opgelost te worden, zoals de wateroverlast. In bestaand stedelijk gebied is de toepassing van de principes van duurzaam bouwen van belang.

Waterstructuurvisie Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (2002)

In de Waterstructuurvisie (WSV) die in september 2002 is vastgesteld is een visie op duurzaam waterbeheer voor zowel de lange termijn (2050) als de middellange termijn (2015) uitgewerkt. Hierbij is gebruik gemaakt van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw. De WSV had als doelen om:

- richting te geven aan het toekomstig waterbeheer van De Stichtse Rijnlanden;
- duidelijk te maken welke uitgangspunten en doelstellingen uit oogpunt van duurzaam waterbeheer van belang zijn voor ruimtelijk plannen.

De WSV heeft gediend als grondslag voor de stroomgebiedvisie Amstelland, die samen met de provincie Utrecht, hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en Rijkswaterstaat is opgesteld.

Waterbeheersplan 2003-2007 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Het waterbeheersplan is een uitwerking van de doelstellingen zoals deze op Europees, nationaal en provinciaal niveau zijn geformuleerd. Zo sluit het plan goed aan op bijvoorbeeld de vierde Nota Waterhuishouding en de provinciale plannen op het gebied van water en milieu. Daarnaast is in het plan rekening gehouden met diverse visies op veranderd waterbeheer. Ten eerste het advies 'Waterbeheer voor de 21ste eeuw' van de commissie Tielrooij, ten tweede de Waterstructuurvisie van De Stichtse Rijnlanden en de daarop gebaseerde stroomgebiedvisie Amstelland.

Het waterschap streeft met het waterbeheer de volgende doelen na:

- het garanderen van het gewenste veiligheidsniveau tegen overstromingen en wateroverlast;
- het realiseren van een goede waterkwaliteit;
- het herstellen van de ecohydrologische variatie binnen het plangebied;
- het realiseren van goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor

- verschillende maatschappelijke functies;
- het verminderen en zo mogelijk stoppen van de bodemdaling;
- het behouden of versterken van de landschappelijke betekenis van water.

Met deze doelstellingen wordt gestreefd naar robuuste, meer zelfvoorzienende en veerkrachtige watersystemen. Randvoorwaarde hierbij is dat de doelstellingen tegen maatschappelijke aanvaardbare kosten gerealiseerd kunnen worden. De maatregelen in het waterbeheersplan 2003-2007 zijn gebaseerd op deze doelstellingen. Met de gemeente Nieuwegein wordt een waterplan opgesteld. Tevens zullen er plannen worden gemaakt voor extra waterafvoer.

D. Beleidskader natuur en landschap (flora en fauna)

Natuurbeschermingswet (1998)

In Fokkesteeg – Merwestein liggen geen natuurbeschermingswetgebieden, de dichtstbijzijnde gebieden zijn dusdanig ver verwijderd van het plangebied, zij bevinden zich buiten de gemeentegrenzen, dat zij geen invloed hebben op dit bestemmingsplan.

Vogel- en Habitatrichtlijn (1992)

De Europese Unie (Eu) heeft de Vogel- en Habitatrichtlijn uitgevaardigd, ter waarborging van de biologische diversiteit op het grondgebied van de EU. In het kader van deze richtlijn heeft de Nederlandse overheid gebieden aangewezen die als speciale beschermingszones zijn aangemerkt. Het plangebied Fokkesteeg - Merwestein maakt geen deel uit van een dergelijke beschermingszone. De dichtstbijzijnde zones liggen in de Krimpenerwaard. Dit betreft de Habitatrichtlijngebieden Luistenbuul, Koekoeksche Waard en het Vogelrichtlijngebied Rouwe Boezem. Deze gebieden liggen op ruim 10 km van het plangebied.

Structuurschema Groene Ruimte (1995):

Het rijksbeleid is gericht op een duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig gebruik van het landelijk gebied, onder andere in de vorm van de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden.

Door het plangebied Fokkesteeg-Merwestein loopt een ecologische verbindingszone.

E. Beleidskader milieu

Beleidskader Geluid

De Wet geluidhinder stelt eisen aan de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten. Geluidgevoelige objecten zijn bijvoorbeeld woningen, scholen en ziekenhuizen. Bedrijven zijn niet gevoelig. In de Wet geluidhinder is regelgeving voor wegverkeer-, railverkeers- en industrielawaai opgenomen. De regelgeving geldt alleen voor wegen, spoorlijnen en bedrijventerreinen die een geluidzone hebben. Daarnaast geeft de Wet milieubeheer geluidvoorschriften voor bedrijven, ook voor bedrijven die niet op een gezoneerd bedrijventerrein zijn gelegen.

Lucht kwaliteit

De Wet milieubeheer geeft de wettelijke kwaliteitsnormen voor verschillende verontreinigde stoffen in de buitenlucht. Bij de kwaliteitsnormen wordt onderscheid gemaakt tussen grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden gelden voor de toekomstige situatie. Plandrempels geven een huidig kwaliteitsniveau waarboven het maken van plannen ter verbetering van de luchtkwaliteit verplicht is. Indien een plandrempeel niet wordt overschreden, maar de grenswaarde wel, voldoet de luchtkwaliteit (nog) niet aan de wettelijke norm. Er behoeven in dat geval echter geen plannen opgesteld te worden, aangezien wordt verwacht dat de luchtkwaliteit vanwege het schone-auto-beleid zonder het treffen van aanvullende maatregelen - in de toekomst voldoet aan de grenswaarde.

Bodemsanering

In 1997 is met de Beleidsvernieuwing bodemsanering (Bever) gekozen voor een belangrijke koerswijziging in het bodemsaneringsbeleid, waarbij de nadruk is komen te liggen op het functiegericht saneren. De (nieuwe) saneringsdoelstelling is uitgewerkt in het rapport Van trechter naar zeef (1999). Op 11 maart 2004 is bij de Tweede Kamer der Staten-Generaal een wetsvoorstel tot wijziging van de Wet bodembescherming ingediend, waarmee voor het nieuwe bodemsaneringsbeleid een wettelijke basis wordt verkregen.

Externe veiligheid

Het huidige beleid met bijbehorende normstellingen op het gebied van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In de huidige situatie zijn er geen knelpunten, en in nieuwe situaties zal altijd voldaan worden aan deze normen en waarden.

Vervoer Gevaarlijke Stoffen

In de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen staan grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden en groepsrisico betreffende de routing van het transport van gevaarlijke stoffen (analoog aan BEVI). De circulaire zal op termijn vervangen worden door het landelijke Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Dit heeft geen consequenties voor het plangebied.

Vuurwerkbesluit (2002)

Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit in werking getreden. Hieruit blijkt dat bestaande en nieuwe vuurwerkbedrijven (inclusief detailhandel) positief kunnen worden bestemd, mits aan de veiligheidsafstanden ten opzichte van kwetsbare objecten (zoals woningen, bedrijfsgebonden maar ook winkels, scholen en cafés) wordt voldaan. Indien in een bestaande situatie niet wordt voldaan aan de geldende veiligheidsafstand, dient of een verandering in de inrichting te worden doorgevoerd waardoor dit wel het geval is, of dient het bedrijf te worden verplaatst. De veiligheidsafstanden zijn gemeten vanaf de deuropening van de (buffer) bewaarplaats tot aan de bestemmingsgrens van de kwetsbare objecten en geprojecteerde kwetsbare objecten.

Voor bedrijven waar niet meer dan 10.000 kg bruto consumentenvuurwerk wordt opgeslagen, geldt een vaste afstand van 8 m tot (geprojecteerde) kwetsbare objecten. Voor bedrijven die meer dan 10.000 kg bruto consumentenvuurwerk opslaan, geldt een vaste afstand van 20 m indien het verpakt consumentenvuurwerk betreft. Indien er bij deze bedrijven sprake is van onverpakt vuurwerk, dienen de volgende afstanden te worden aangehouden:

- opslag van 0-500, kg 20 m voorwaarts en zijwaarts en 4 m achterwaarts;
- opslag van 500-1.000 kg, 25 m voorwaarts, 20 m zijwaarts en 5 m achterwaarts;
- opslag van 1.000-2.000 kg, 33 m voorwaarts, 25 m zijwaarts en 6 m achterwaarts;
- opslag van 2.000-3.500 kg, 42 m voorwaarts, 31 m zijwaarts en 8 m achterwaarts;
- opslag van 3.500-5.000 kg, 48 m voorwaarts, 36 m zijwaarts en 9 m achterwaarts.

In de wijk Fokkesteeg – Merwestein is geen vuurwerkverkooppunt gevestigd dat valt onder het Vuurwerkbesluit.

F. Beleidskader cultuurhistorie en archeologie

Verdrag van Malta (1992)

Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Deze benadering ligt ook ten grondslag aan het rijks- en provinciaal beleid.

Provinciaal archeologiebeleid

Het provinciale beleid voor de archeologische monumentenzorg is er in de eerste plaats op gericht waardevolle archeologische vindplaatsen te behouden in de bodem (in situ). Dit beleid is nader uitgewerkt en vastgelegd in de provinciale Cultuurnota en het Streekplan. Archeologisch onderzoek wordt in principe geadviseerd bij ruimtelijke plannen, indien bodem ingrepen plaats vinden in ongeroerde grond op plaatsen met een vastgestelde archeologische waarde volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) of met een (middel)hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW).

Terreinen waarvan de archeologische waarde bekend is, staan aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Het gaat zowel om terreinen waarop bij onderzoek archeologische vindplaatsen zijn aangetoond, als om terreinen waar historische bronnen wijzen op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen (bijv. stads- en dorpskernen). De archeologische waarden op AMK-terreinen dienen in principe te worden veiliggesteld door middel van een aanlegvergunningstelsel. Bij bodemverstorende plannen op AMK-terreinen wordt altijd archeologisch onderzoek geadviseerd. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk, wanneer in het plan kan worden aangetoond dat de bodem bij realisatie van het plan niet wordt verstoord, dan wel reeds volledig is verstoord.

Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) staat de zogenaamde verwachtingswaarde aangegeven. Deze waarde is bepaald aan de hand van de huidige kennis over de relatie tussen landschap en de ligging van archeologische vindplaatsen. Hoe hoger de waarde van een gebied, hoe groter de kans dat er archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Bij ruimtelijke ingrepen in gebieden met (middel)hoge waarde wordt door de provincie in principe altijd verkennend veldonderzoek geadviseerd met als doel te bepalen of de verwachte waarden ook daadwerkelijk aanwezig zijn.

Voor Fokkesteeg – Merwestein zijn geen terreinen bekend die van archeologische waarde zijn. Wel bevinden zich in Fokkesteeg – Merwestein gebieden waar de verwachting om archeologische waarden aan te treffen middelhoog zijn.

Dit plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat nader onderzoek dus niet nodig is. Bij nieuwe ruimtelijk ingrepen zal rekening gehouden moeten worden met het provinciale beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

A. Ruimtelijk beleidskader

Woonvisie (2005)

De woonvisie 2005 is een middellange termijnvisie op het wonen in Nieuwegein en geeft aan hoe attractief Nieuwegein als woongemeente is en hoe deze attractiviteit behouden kan blijven en waar mogelijk verbeterd kan worden. De woonvisie wordt als input gebruikt vanuit het Wonen bij meer integrale beleidsafweging. Op basis van de woonvisie zijn de volgende beleidsuitgangspunten vanuit het Wonen geformuleerd:

1. Mogelijkheden voor aanvullende woningbouw zoveel mogelijk benutten en kansen creëren.
2.
 - a. Bij woningbouwontwikkelingen krijgt de realisering van groene woonmilieus voorrang.
 - b. Daar waar voorzieningen aanwezig en bereikbaar zijn krijgt huisvesting voor senioren prioriteit.
 - c. Er dient meer (goedkoop) aanbod te komen voor jongeren en starters door bevordering van de doorstroming en nieuwbouw op strategische locaties, bijvoorbeeld aan de randen van het centrum.
 - d. Daarnaast blijft er aandacht voor huisvesting voor gezinnen, met name in het duurdere segment.
3. De realisering van woonservicewijken wordt ondersteund. Naast

Lekboulevard, Jutphaas, Wijkersloot en Zuilenstein zal aan de hand van criteria gekeken worden naar kansrijke volgende wijken.

4. Het is wenselijk de mogelijke bebouwing langs de hoofdroutes met woningen of andere functies te onderzoeken, zonder dat de stroomfunctie van de S15 (A.C. Verhoefweg, Zuidstedeweg, 's Gravenhoutseweg, Zandveldesweg) wordt aangetast.
5. Het is wenselijk om het imago van Nieuwegein te verbeteren en meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteiten die de stad als (woon)gemeente heeft.

Bij nieuwbouw wordt dus ingezet op het vergroten van de differentiatie aan woningen en woonmilieus. Naast nieuwbouw is het realiseren van meer diversiteit ook mogelijk door in een bestemmingsplan een hoge mate van flexibiliteit toe te laten; dus om een woning uit te bouwen of bijgebouwen te plaatsen. Deze uit- en bijbouw mogelijkheden moeten zo maximaal mogelijk zijn. Differentiatie en flexibiliteit moeten ook in het gebruik van de woonruimte terugkomen. Dit houdt in dat een gedeelte van de woning voor andere functies ingezet moet kunnen worden, mits de woonfunctie de hoofdbestemming blijft. In dit verband wordt aangesloten op de Nota aan huis verbonden werkactiviteiten (2005).

Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 2005-2010

'De Verdichting' is het Nieuwegeinse ISV-programma voor 2005-2010, waarbij ISV staat voor Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing. Op basis van dit programma wordt aan Nieuwegein door de provincie een budget toegekend. Het programma kent een tweetal bindende elementen: duurzaam en kwaliteit. Deze begrippen staan centraal in het vernieuwen van de stad Nieuwegein. Het ISV-programma richt zich daarbij op intensief en zorgvuldig ruimtegebruik en een betere balans van vraag en aanbod. Door op deze thema's in te zetten kiest Nieuwegein voor integraliteit, omdat ze niet gerealiseerd kunnen worden zonder een integrale aanpak. In deze aanpak wordt niet alleen sec aan een thema als bijvoorbeeld wonen invulling gegeven, maar wordt ook nagedacht over de invulling van thema's als openbare ruimte, milieu, zorg, cultuur en economie.

Nota aan huis verbonden werkactiviteiten (2005)

Deze notitie bevat het kader, waar binnen beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in woningen en bijgebouwen mogen plaatsvinden. Doel van de nota is om een heldere, duidelijke regeling te krijgen voor mensen die een klein gedeelte van hun huis willen inrichten om van daaruit werkactiviteiten te ontplooien. De regeling maakt het voor bewoners mogelijk om binnen de juridische mogelijkheden werkactiviteiten te ontplooien, echter zonder dat dit voor de buurt tot onredelijke overlast gaat leiden. Een aan-huis-verbonden werkactiviteit wordt gedefinieerd als het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid op kleine schaal in een woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening in een ruimtelijk en visuele uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Maximaal mag een oppervlakte van 35% van het bruto vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot een maximum van 75 m² worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden werkactiviteit.

Aanpasbaar bouwen

Sinds 1992 heeft Nieuwegein een eigen beleid voor aanpasbaar bouwen. Ingegeven door de toenemende vergrijzing bevordert aanpasbaar bouwen, behalve voor gehandicapten en ouderen, de toegankelijkheid en de bruikbaarheid van woningen en woongebouwen voor iedereen. Veel eisen uit het basispakket in de nota 'Nieuwegein bouwt aanpasbaar' zijn inmiddels overgenomen in het Bouwbesluit. De nota is echter nog steeds actueel omdat hierin extra eisen zijn opgenomen.

Nieuwegein werkt verder (1996)

In deze nota is het werkgelegenheidsbeleid ten aanzien van bedrijven en kantoren geformuleerd. In hoofdlijnen is dat gericht op het bevorderen van de werkgelegenheid, onder de randvoorwaarden van kwaliteit, kwantiteit en diversiteit. Verder wordt, evenals vanuit het woonbeleid, ook vanuit het werkgelegenheidsbeleid gestreefd naar functiemenging, met name van wonen en werken, voor zover de eisen ten aanzien van milieu en bereikbaarheid en parkeren dat toelaten. De regels omtrent het voeren van werkactiviteiten vanuit de woning zijn uiteengezet in de nota 'Aan-huis-verbonden werkactiviteit' (2005). De regeling maakt het voor bewoners mogelijk binnen de juridische kaders een zo 'n groot mogelijk vrijheid te verkrijgen om werkactiviteiten in de woning te ontplooien zonder dat dit voor de buurt tot onredelijke overlast gaat leiden.

Uitgangspunt voor dit te actualiseren bestemmingsplan moet zijn dat bestaande bedrijvigheid in functie gehandhaafd moet blijven. Voor Fokkesteeg - Merwestein is dit van toepassing voor de kantoren gelegen in het noorden van het deelplangebied (Merwestein). Daarbij is het beheer van dit werkgelegenheidsterrein van groot belang. Activiteiten ten aanzien van het bevorderen van de bereikbaarheid/infrastructuur en de veiligheid blijven onmisbaar bij het behouden van de kwaliteit van bestaande werkgelegenheidsterreinen.

Horecabeleid (1992)

Het horecabeleid is vastgelegd in de nota 'Horecaonderzoek Nieuwegein' van 1992. In de nota wordt geconcludeerd dat in Nieuwegein een beperkte uitbreiding van de horeca mogelijk is en dat er een gericht stimuleringsbeleid gevoerd kan worden. Er worden drie horecaconcentratiegebieden onderscheiden: Binnenstad, Jutphaas en Vreeswijk. Daarnaast is horeca mogelijk in winkelcentra. De concentratiegebieden vallen niet binnen het plangebied Fokkesteeg - Merwestein. Dit betekent voor winkelcentrum de Veste dat horeca gewenst is. De vormen van horeca waar het dan om gaat zijn café, restaurant en cafetaria en dergelijke. Ook bezorgdiensten (pizza e.d.) en afhaaldiensten zijn in het winkelcentrum mogelijk.

Toeristisch recreatieve beleidsvisie (2005)

Het toeristisch en Recreatief beleid van de gemeente Nieuwegein is vastgelegd in de nota: Toeristisch-Recreatieve beleidsvisie Nieuwegein (2005-326). Hierin staat centraal dat gestreefd wordt naar een, in aard en omvang, dusdanig toeristisch-recreatief aanbod in Nieuwegein dat het een verrijking betekent voor haar inwoners en aantrekkelijk is voor bezoekers van buiten de stad.

Het beleid richt zich met name op de sterke punten aanwezig binnen de gemeente. Nieuwegein is een groene stad met veel parken en openbaar groen. Daarnaast bieden de water-as en de aanwezige cultuurhistorische elementen, zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de historische dorpskernen Jutphaas en Vreeswijk, kansen voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling.

Om aan te geven waar de grootste kansen liggen om concrete toeristisch-recreatieve projecten te realiseren zijn vier beleidsspeerpunten benoemd. Aan ieder van deze speerpunten zijn concrete projecten toegevoegd.

1. *Cultuurhistorie, 'behoud door ontwikkeling'*
Nieuwegein beschikt over twee oude dorpskernen Jutphaas en Vreeswijk. Samen met de Nieuwe Hollandse Waterlinie vormen zij de historische ruggengraat van de gemeente. Uit toeristisch-recreatief oogpunt liggen hier kansen en is het van belang deze cultuurhistorische elementen te behouden. Hierbij geldt dat behoud van kwaliteit heel goed samen gaat met ontwikkeling, waarbij gezocht moet worden naar een gezond evenwicht;

2. *Water, 'verbindende schakel'*
Het water in Nieuwegein kan beschouwd worden als de verbindende schakel tussen diverse toeristisch-recreatieve producten. De 'water-as', gevormd door de Hollandse IJssel, het Lekkanaal en het Merwedekanaal, is een interessant speelveld zijn voor diverse projecten. Belangrijk is dat de inspanningen ter verbetering van de 'water-as' blijven bestaan;
3. *Recreatief groen, 'laagdrempelige en toegankelijk'*
Het proces van verstedelijking gaat verder, hierdoor wordt het steeds belangrijker dat de Nieuwegeinse bevolking dicht bij huis toegang heeft tot openluchtrecreatie. Nieuwegein beschikt over relatief veel openbaar groen. Investerings om deze kwaliteit te behouden en versterken zijn daarom nodig;
4. *Imago en betrokkenheid, 'promotie van de stad en het wij-gevoel'*
Nieuwegein beschikt over een vrij ruim aanbod aan toeristisch-recreatieve elementen. Belangrijk is deze als één samenhangend geheel naar buiten toe te presenteren. Dit bevordert culturele levendigheid en het imago van de stad. Minstens zo belangrijk is het bevorderen van de binding van bedrijven en inwoners met Nieuwegein. Het wij-gevoel van inwoners en ondernemers moet de basis vormen voor een sterke binding met de stad. Door hen te informeren en te betrekken kan de saamhorigheid vergroot worden.

Werk aan de winkel; Beleidsvisie buurt- en wijkwinkelcentra Nieuwegein (2002)

In deze beleidsvisie wordt geconstateerd dat de huidige Nieuwegeinse voorzieningenstructuur goed en volledig functioneert. De hoofddoelstelling van de beleidsvisie is dan ook dat de gemeente Nieuwegein streeft naar een gezonde en levensvatbare winkelstructuur met één hoofdwinkelcentrum en diverse buurt- en wijkwinkelcentra.

De belangrijkste hiervan afgeleide beleidsdoelen die ook van toepassing zijn op het buurtwinkelcentrum De Veste in Fokkesteeg zijn:

- verbetering van de uitstraling en bekendheid (imago) van de Nieuwegeinse buurt- en wijkwinkelcentra;
- meer ruimte voor dynamiek, beperkte uitbreidingen moeten mogelijk zijn;
- mogelijkheden voor menging van detailhandel en andere commerciële functies binnen de winkelcentra;
- goede bereikbaarheid per auto en voldoende parkeerplaatsen.

Prostitutiebeleid

Naar aanleiding van het opheffen van het bordeelverbod in oktober 2002 is de Algemeen Plaatselijke Verordening gewijzigd en is er prostitutiebeleid opgesteld. Het prostitutiebeleid gaat uit van één regeling voor de gemeenten binnen het politiedistrict Lekstroom (Nieuwegein, Houten, Lopik en IJsselstein). In Nieuwegein worden seksinrichtingen aangemerkt als bedrijfsactiviteit. Dergelijke activiteiten zijn planologisch alleen mogelijk in bestemmingen voor bedrijven. In dit bestemmingsplan zijn wel bedrijfsbestemmingen waardoor dit bestemmingsplan deze activiteit planologisch mogelijk maakt.

Grootschalige detailhandel buiten winkelcentra in Nieuwegein (2007); detailhandel in benzinestations
Het gemeentelijk beleid voor detailhandel in benzinestations is opgenomen in de beleidsnota "Grootschalige detailhandel buiten winkelcentra in Nieuwegein" (2007). Detailhandel in benzinestations wordt toegestaan onder voorwaarde dat:

- De grootte van het verkoopgedeelte maximaal 150 m² verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.) mag zijn langs autosnelwegen en maximaal 90 m² langs de stadsautowegen.

Het in het plangebied gelegen benzinestation voldoet aan deze eisen.

B. Beleidskader Verkeer en vervoer

Beleidsnota Autoverkeer (1997)

De gemeenteraad heeft op 18 december 1997 de beleidsnota Autoverkeer, fase Stroommodellen en de beleidsnota Autoverkeer, Nota van Antwoord vastgesteld (1997-516). Daarmee heeft de raad een keuze gemaakt voor stroommodel 2 als toekomstige verkeersstructuur voor de gemeente Nieuwegein. In het stroommodel 2 wordt onderscheid gemaakt tussen stadsautowegen, wijkwegen en wegen van een lagere orde. Sinds de invoering van Duurzaam Veilig kunnen de stadsautowegen worden aangeduid als gebiedsontsluitingswegen (70 km/h), wijkwegen zijn gebiedsontsluitingswegen (50km/h) en de wegen van een lagere orde zijn erftoegangswegen (30 km/h). De gebiedsontsluitingswegen (70 km/h) zijn bestemd voor de afwikkeling van de autoverplaatsingen over langere afstanden. De gebiedsontsluitingswegen (50 km/h) ontsluiten de aanliggende wijken en vervullen de verkeersschakel tussen de wijk en de gebiedsontsluitingsweg (70 km/h). De erftoegangswegen liggen in verblijfsgebieden, waar de verkeersfunctie van ondergeschikt belang is.

Voetganger (1999)

De voetgangersnota is in 1999 door de gemeenteraad goedgekeurd. In de nota wordt een zogenaamd 'Hoofdnet Voetganger' voorgesteld. Aan het hoofdnet worden hoge eisen gesteld. Daarnaast is het oversteken van voetgangers een belangrijk onderwerp in de nota. Tenslotte is een aantal aanbevelingen voor maatvoering en voorzieningen opgenomen. Door Merwestein en Fokkesteeg loopt van noord naar zuid een route die onderdeel uitmaakt van het hoofdnet voetganger. Deze route sluit aan op de tramhalte Fokkesteeg.

Fietsnota Nieuwegein (2004)

Naar aanleiding van de in 2002 verschenen 'Fietsbalans' van de Fietsersbond is deze nota opgesteld. In de nota zijn de sterktes en zwaktes van het fietsnetwerk van Nieuwegein beschreven en er is aangegeven wat nodig zal zijn om het fietsnetwerk van Nieuwegein te verbeteren. Op het gebied van fietsgebruik en verkeersveiligheid zijn in de nota de volgende aanbevelingen gedaan:

- Aanleggen rode fietsstroken langs de Graaf Florisweg en langs de Vreeswijkse- en Jutphasestraatweg;
- Verlengen van de 'Fokkesteegroute' tot de Lijsterbestunnel door het aanbrengen van extra bewegwijzering.

Beleidsnota Verkeersveiligheid (2000)

De beleidsnota verkeersveiligheid dient er niet alleen voor om op korte termijn de ergste knelpunten op te lossen, maar biedt bovendien voor de lange termijn een kader voor alle mogelijke verkeersmaatregelen in Nieuwegein. Daarnaast wordt er in de nota aandacht geschonken aan maatregelen die in het kader van Duurzaam Veilig voor de gemeente van belang zijn. Zo zijn de maatregelen 'bromfiets op de rijbaan' en 'voorrang fietser van rechts' in heel Nieuwegein ingevoerd.

C. Beleidskader waterhuishouding

Duurzaam stedelijk waterbeheer in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

De waterbeheerder en de gemeente Nieuwegein hebben zich uitgesproken over een duurzaam stedelijk waterbeheer. Beiden streven naar een veerkrachtiger stedelijk watersysteem. Beleidspunten zijn het minimaliseren van wateroverlast en –tekort door een meer zelfvoorzienend watersysteem, het verbeteren van de waterkwaliteit, het afkoppelen van verhard oppervlak, het toepassen van duurzame bouwmaterialen en het versterken van natuurontwikkeling door onder andere de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Het Hoogheemraadschap heeft in het kader van Waterbeheer 21^e eeuw de Waterstructuurvisie opgesteld, waarin de wateropgave en visie is uitgewerkt, rekening houdende met de klimaatverandering. Deze structuurvisie is mede uitgangspunt geweest voor de gemeentelijke watervisie (2004).

Waterplan Nieuwegein (2007)

De gemeente Nieuwegein heeft samen met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de Watermaatschappij Vitens een Nota Waterplan 2006-2010 opgesteld. Het Waterplan bestaat uit een Watervisie en een maatregelenprogramma. De watervisie geeft een integrale beleidsvisie over de wijze waarop zij het waterbeheer in de meest brede zin wil vormgeven. De nota watervisie is in 2004 vastgesteld en is in 2007 gevolgd door de nota Waterplan. Hierin is het ingezette beleid uit de Watervisie uitgewerkt naar concrete voorstellen op het gebied van de waterkwaliteit en het waterbeheer. De Nota Watervisie en het maatregelen-programma vormen samen het Waterplan Nieuwegein. Voor het duurzaam waterbeheer is tevens een pilotproject in voorbereiding, waarin de bewoners meer worden betrokken bij het waterbeheer. Fokkesteeg - Merwestein is in de watervisie gelegen in het gebied tussen Lek en Doorslag. Voor dit gebied is het streefbeeld om de waardevolle gebieden die er reeds zijn, te handhaven. Ook worden bewoners en passanten geïnformeerd over de waarde van water en de historie van het water. Dit doel wordt bereikt door educatie door het reserveren van ruimte voor recreatie en ontspanning.

Gemeentelijk rioleringsplan 2007

In dit plan worden de gemeentelijke doelstellingen voor de riolering en het rioolbeheer beschreven en een strategie voor de planperiode uitgezet. In het stuk worden hoofdzakelijk technische en beheersaspecten behandeld. Het rioleringsplan 2008-2012 is in voorbereiding. In dit plan zal ook de afvoer van overtollig hemelwater en het grondwater worden opgenomen.

D. Beleidskader natuur en landschap (flora en fauna)

Groenstructuurschets (1995)

De schets is opgesteld om te komen tot een kwalificering en kwantificering van het bestaande openbare groen in de gebouwde omgeving van Nieuwegein en om de relatie met de ecologische infrastructuur aan te geven.

De uitgangspunten en wensen met betrekking tot de groenstructuur zijn inzichtelijk gemaakt, uitgesplitst naar de functies ecologie, beleving en recreatie en de combinatie van deze functies. In de schets is vastgesteld dat de ontwikkeling van Nieuwegein zelf (met uitzondering van enkele lokaal structurerende elementen op buurt- en wijkniveau) niet los kan worden gezien van de ontwikkeling in de regio. Gedurende de afgelopen periode heeft de gemeente hieraan inhoud gegeven.

Sein op groen; Nota natuurontwikkeling Nieuwegein (1997)

In de nota Sein op groen wordt de gemeentelijke visie op natuurontwikkeling verwoord. Het algemene beleid is gericht op een verhoging van natuurwaarden. Specifiek voor het stedelijk gebied wordt het veiligstellen of verder ontwikkelen van natuurwaarden in kerngebieden en het verhogen van natuurwaarden in de directe woonomgeving door middel van het inrichten en beheren van migratiegebieden van en naar de kerngebieden nagestreefd. Om een stabiele en duurzame structuur te ontwikkelen zijn drie factoren van belang. Het scheppen van condities, het realiseren van migratiemogelijkheden en de ontwikkelingstijd.

De stedelijke ecologische structuur zal moeten aantakken op de provinciale structuur zoals vastgelegd in het Beleidsplan natuur en landschap van de provincie Utrecht.

Ruimte voor bomen; Bomenbeleidsplan 2001-2011 (2001)

In het Beleidsplan voor bomen in Nieuwegein (1991) werden problemen genoemd die slechts deels zijn opgelost. Op veel plaatsen staan bomen te dicht opeen en staan ze op plaatsen waar de groeiplaatsomstandigheden ongunstig zijn. Daarnaast blijken veel bomen nog steeds beheersproblemen te veroorzaken, dat tot onnodig hoge beheerskosten leidt. Hierdoor zijn voor alle wijken per wegtype in Nieuwegein nieuwe maatregelen geformuleerd die in het beleidsplan 'Ruimte voor bomen' zijn uitgezet.

Voor Fokkesteeg - Merwestein geldt:

- Dunning langs alle hoofd- en wijkontsluitingswegen om de structuur te versterken.
- Versterken van de groene structuur langs buurtwegen, eventueel in combinatie met vervanging van verkeerd gekozen boomsoorten.
- Aandacht voor de beplanting langs de 'Oude lijnen' om het karakter te behouden en te versterken.

E. Beleidskader milieu

Duurzaam Bouwen

Duurzaamheid is een belangrijke doelstelling voor vormgeving, inrichting en gebruik van schaarse ruimte. Leidraad voor eventuele nieuwbouw van woningen is het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. De gemeente Nieuwegein heeft voor woningbouw het Nieuwegeinse maatregelenpakket Duurzaam bouwen Woningbouw opgesteld, gebaseerd op dit landelijke pakket. Het Nieuwegeinse maatregelenpakket kent een basisniveau dat hoger ligt dan het standaardniveau uit het landelijke pakket en moet als volgt worden toegepast:

- de vaste maatregelen dienen altijd standaard bij ieder woningbouwproject te worden toegepast;
- de variabele maatregelen die niets extra's kosten of zelfs tot besparingen leiden moeten eveneens standaard worden toegepast;
- uit de overige (kostenverhogende) variabele maatregelen dient een op het desbetreffende bouwproject toegesneden pakket te worden toegepast, zodat in totaal een meerinvestering van 1 % van de stichtingskosten wordt bereikt.

Hierbij wordt aangetekend, dat een aantal maatregelen terugverdieneffecten kent voor de bewoners, zoals energie- en waterbesparende maatregelen. Voor het bepalen van de meerkosten wordt uitgegaan van de financiële normen voor sociale woningbouw uit het actueel geldende Nationaal pakket van SBR/SEV.

F. Nieuwe ontwikkelingen en bouwplannen

Kamperveste

Voor de herontwikkeling van het gebied Kamperveste heeft het college een stedenbouwkundig programma van eisen vastgesteld waarin randvoorwaarden, richtlijnen en wensen met betrekking tot de herontwikkeling zijn vastgelegd. De bouwvergunning en vrijstelling zijn verleend. De woningen zijn september 2005 opgeleverd.

4 Planbeschrijving

4.1 Planuitgangspunten

Zoals al in de inleiding is aangegeven, is het verkrijgen van een actueel bestemmingsplan de belangrijkste aanleiding geweest voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden in het bestemmingsplan verwerkt voor zover het bestaand beleid betreft. Daarnaast wordt het beleid dat in de afgelopen periode is ontwikkeld opgenomen.

De bestemmingen uit de vigerende bestemmingsregelingen voor Fokkesteeg - Merwestein worden zoveel mogelijk overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, tenzij vanuit nieuw beleid of een ongewenste planologische ontwikkeling een andere bestemming wenselijk is.

4.2 Ruimtelijke hoofdopzet

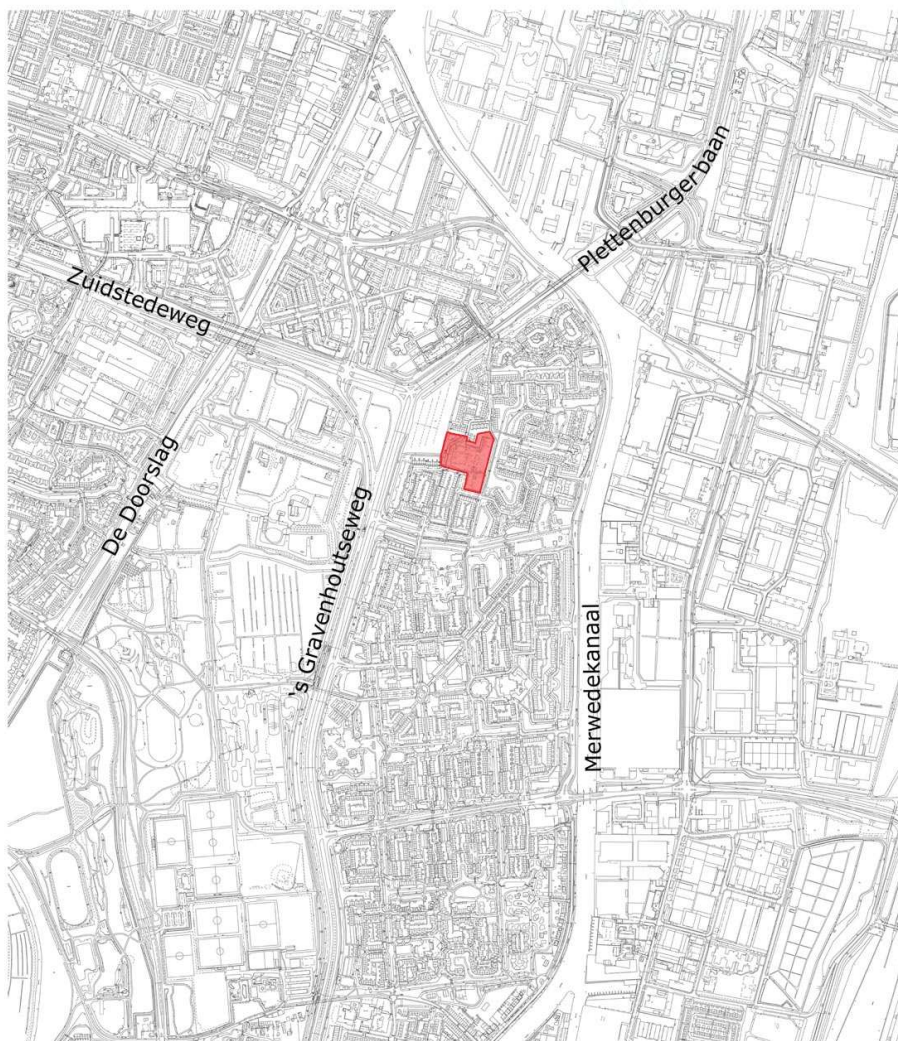
De bestaande ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk, zoals die beschreven is in paragraaf 2.3, is uitgangspunt voor de ruimtelijke hoofdopzet van het bestemmingsplan.

Fokkesteeg - Merwestein heeft een heldere hoofdstructuur. De hoofdontsluiting van de wijken bestaat uit de 'Gravenhoutseweg en de Zuidstedeweg die beide richting het noorden doorlopen in Plettenburg – De Wiers, zuidelijk sluit de 'Gravenhoutseweg aan op de Zandveldsweg. De Zuidstedeweg sluit in het westen aan op de A.C. Verhoefweg. De verschillende buurten zijn allen op de 's Gravenhoutseweg en de Zuidstedeweg aangesloten. Voorts hebben ook het water en groen in Fokkesteeg een belangrijke invloed op de structuur. Naast de woon- en groengebieden kent Fokkesteeg een buurtwinkelcentrum de Veste. Merwestein kent vooral een menging van industrie, kantoren en woningen.

Deze ruimtelijke hoofdopzet is terug te vinden in de verschillende gebiedsbestemmingen van dit bestemmingsplan Fokkesteeg – Merwestein. Dit bestemmingsplan is voornamelijk conserverend. De enige nieuwe ontwikkeling die mogelijk is gemaakt, is:

Kamperveste

Eind jaren negentig bleek dat het Oosterlichtcollege wilde uitbreiden. Dit kon echter niet op de toenmalige locatie aan de Kamperveste. Het Oosterlichtcollege is toen verhuisd naar een locatie in Plettenburg. Een ruimtelijke verkenning wees uit dat woningbouwontwikkeling op deze plek voor de hand lag. De bebouwing sluit qua schaal en maat aan op de stedenbouwkundige structuur van de omliggende bebouwing (zie afbeelding 9). De gerealiseerde bebouwing is vastgelegd in dit bestemmingsplan.



 woningbouwlocatie Kamperveste

Nieuwbouw

Afb. 9

bladzijde 60

bestemmingsplan Fokkesteeg - Merwestein

4.3 Planaspecten

4.3.1 Functionele structuur

Wonen

De veranderende samenleving vraagt om flexibiliteit en diversiteit in woonvormen en woningtypen. In een bestaande wijk als Fokkesteeg - Merwestein kan daarop worden ingespeeld door mogelijkheden te bieden om grondgebonden woningen uit te breiden. Aan- en uitbouwen kunnen hierin voorzien bij de tussenwoningen, terwijl hoekwoningen en vrijstaande woningen vaak wat meer mogelijkheden bieden in de vorm van uitbreiding van de woning in de zijtuin. Verder moet het mogelijk worden om wonen en werken te combineren door een substantieel gedeelte van de woning als werkruimte te gebruiken. Het uitgangspunt daarbij is wel dat wonen de hoofdfunctie blijft ook voor de individuele woning.

Wijkeconomie/functiemenging

Fokkesteeg is voornamelijk een woonwijk. De werkgelegenheid in het plangebied is geconcentreerd in een paar kantorencomplexen, bedrijven langs de Graaf Florisweg en in het buurtwinkelcentrum. Vanuit het gemeentelijk woonbeleid als ook vanuit het werkgelegenheidsbeleid wordt gestreefd naar functiemenging, voor zover de eisen ten aanzien van milieu en bereikbaarheid en parkeren dat toelaten. Voor Fokkesteeg betekent dit overwegend het continueren van de bestaande situatie en het verruimen van de mogelijkheden voor beroepsuitoefening aan huis.

Merwestein is meer een voorzieningengebied met beperkte woonfunctie. Hier is al in ruime mate functiemenging aanwezig. Voor Merwestein zal de bestaande situatie gecontinueerd worden en de mogelijkheden voor beroepsuitoefening aan huis verruimd.

Detailhandel en dienstverlening

Zoals eerder aangegeven is het gemeentelijk beleid gericht op het streven naar een gezonde en levensvatbare winkelstructuur met één hoofdwinkelcentrum en diverse wijk- en buurtwinkelcentra in Nieuwegein. Voor het buurtwinkelcentrum de Veste in Fokkesteeg is het beleid gericht op het instandhouden van de huidige situatie, waarbij kleinschalige uitbreidingen en revitalisering mogelijk moeten zijn.

Horeca

De bestaande horeca in het buurtwinkelcentrum de Veste wordt gecontinueerd, conform het gemeentelijk beleid. Het vestigen van nieuwe horecagelegenheden, buiten het winkelcentrum, is niet voorzien. Een uitleg op de staat van horeca-activiteiten is te vinden in de bijlage.

Maatschappelijke voorzieningen

In zijn algemeenheid wordt in de toekomst een toename van het ruimtebeslag voor zorg- en maatschappelijke dienstverlening voorzien. Als oorzaken hiervoor kunnen worden genoemd de toenemende vergrijzing, vermaatschappelijking, extramuralisering en hogere kwaliteitseisen. Een deel van deze toename zal worden opgevangen door uitbreiding van verzorgingstehuis 'De Geinsche Hof'. Omdat het plan voor de herontwikkeling van 'De Geinsche Hof' nog niet volledig is uitgekristalliseerd, wordt deze ontwikkeling in dit bestemmingsplan niet geregeld. Verder is nog niet duidelijk of en waar er nog extra ruimte nodig zal zijn. Binnen het plangebied Fokkesteeg - Merwestein moeten zorg en dienstverlening geleverd kunnen worden. Op langere termijn moet dit ingepast worden in een bedienend systeem voor heel Nieuwegein.

Bedrijvigheid

In de beleidsnota 'Nieuwegein werkt verder' uit 1996, is het werkgelegenheidsbeleid ten aanzien van bedrijven en kantoren geformuleerd. In hoofdlijnen is dat gericht op het bevorderen van de werkgelegenheid, onder de randvoorwaarden van kwaliteit, kwantiteit en diversiteit.

Bij deze herziening van het bestemmingsplan Fokkesteeg - Merwestein wordt uitgegaan van handhaving van het kantoorterrein Merwestein en van diverse kantoor- en bedrijfslocaties in Fokkesteeg.

Verder wordt, evenals vanuit het woonbeleid, ook vanuit het werkgelegenheidsbeleid gestreefd naar functiemenging, met name van wonen en werken, voor zover de eisen ten aanzien van milieu, bereikbaarheid en parkeren dat toelaten.

4.3.2 Groen en ecologie

Er zijn in het plangebied voldoende groenvoorzieningen aanwezig. Deze zijn echter voor een groot deel te vinden in het gebied Fokkesteeg. Merwestein bevat alleen structurerende groenelementen. De belevingskwaliteit van de groenvoorzieningen is goed en wordt op waarde geschat. Handhaving van de huidige groenstructuur is dan ook uitgangspunt en daarom worden alle belangrijke groenvoorzieningen als zodanig bestemd. In algemene zin wordt het binnen deze bestemming mogelijk gemaakt om naar behoefte speelplaatsen, trapveldjes, voet- en fietspaden, en dergelijke aan te leggen, te verplaatsen en uit te wisselen.

Een deel van de groenvoorzieningen, waaronder de zones langs de 'Jutphase- en Vreeswijksestraatweg, 's Gravenhoutseweg en de Plettenburglaan, de Fokkesteeg en de Wiersdijk, hebben ook natuurwaarden. Deze groene gebieden, voornamelijk langs randen van de woonwijk, hebben een functie als ecologische verbindingzone. De ecologische functie van deze gebieden is door middel van een aanduiding bij de bestemming op de plankaart tot uitdrukking gebracht.

4.3.3 Verkeer

In de binnen het plangebied Fokkesteeg - Merwestein aanwezige verkeerstructuur voor gemotoriseerd en langzaam verkeer worden geen grootschalige wijzigingen voorzien. De verkeersstructuur is dan ook volgens de bestaande situatie opgenomen in het bestemmingsplan.

Om flexibiliteit te bieden in de inrichting van het wegprofiel, wordt in dit bestemmingsplan geen onderscheid gemaakt tussen trottoirs, fietspaden, rijwegen en bijbehorende groenzones van beperkte omvang.

4.3.4 Water in het bestemmingsplan

Waterbeheer en watertoets

Het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied Fokkesteeg - Merwestein vallen onder de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. In het kader van de verplichte watertoets is met het Hoogheemraadschap over het bestemmingsplan overleg gevoerd. De aard van het bestemmingsplan is tijdens dit overleg toegelicht. Tevens zijn de relevante waterhuishoudkundige aspecten van het plangebied besproken. De resultaten van dit overleg zijn verwerkt in de voorliggende waterparagraaf, de voorschriften en op de plankaart. Een verslag van het overleg met het Hoogheemraadsschap is als bijlage 4 van de toelichting opgenomen.

Waterkwantiteit en waterkwaliteit

De watergangen hebben een functie voor de aan- en afvoer van water voor de waterberging. Vooral de primaire watergangen zijn in dit verband van belang. Daarnaast hebben ze een belangrijke betekenis voor de beleving van de wijk en de ecologische potenties van het gebied. In verband daarmee is het van belang om de bestaande watergangen in het plangebied vast te leggen en te beschermen door concrete bestemming van het oppervlaktewater. Op sommige plaatsen is het oppervlaktewater echter niet direct zichtbaar, doordat dit is overkluisd door wegen of groenvoorzieningen. De locatie van deze overkluisde watergangen is veiliggesteld door een dubbelbestemming waterstaatsdoeleinden. In de doeleindenomschrijving van de bestemmingen voor wegen en groenvoorzieningen wordt tevens rekening gehouden met

mogelijke uitbreidingen van open water ten behoeve van waterberging of andere waterstaatkundige doelen.

Om de waterstaatkundige functie van de primaire watergangen te kunnen waarborgen, moet regelmatig onderhoud plaatsvinden. Om het onderhoud op een goede wijze te kunnen uitvoeren, zijn obstakelvrije zones langs deze watergangen nodig. Met het Hoogheemraadschap zijn in het verleden afspraken gemaakt om ook in het ruimtelijk ordeningsspoor deze zogenaamde keurstroken door middel van een op de functie toegesneden bestemming, namelijk de dubbelbestemming waterstaatsdoeleinden, veilig te stellen voor zover deze liggen in openbaar gebied. Bij het als zodanig bestemmen van de keurstroken in privé-gebied zoals tuinen komt de uitvoerbaarheid in het geding. In de praktijk blijkt het uitvoeren van onderhoud van primaire watergangen vanuit tuinen vrijwel niet mogelijk. Binnen de zones waarop de Keur van toepassing is, is de uitvoering van werkzaamheden overigens niet mogelijk zonder ontheffing van de Keur.

In het plangebied Fokkesteeg - Merwestein vinden voor water niet of nauwelijks relevante ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Zoals eerder aangegeven is als streefbeeld voor de waterhuishouding voor Fokkesteeg - Merwestein vastgelegd een watersysteem met voldoende capaciteit en een grote belevingswaarde.

Waterkeringen

Langs het Merwedekanaal en de Doorslag ligt een strook die dienst doet als waterkering. In overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is bepaald dat een zone met een breedte van 12 meter uit de waterkant is aangewezen ter bescherming van de waterkering. Deze zone wordt bestemd voor Waterstaatsdoeleinden.

4.4 Milieu

4.4.1 Geluid

In dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien waarvoor ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Er is geen sprake van nieuwe of gewijzigde situaties. Dit bestemmingsplan legt alleen de huidige situatie vast.

4.4.2 Bedrijven

4.4.2.1 Externe veiligheid

Vooralsnog wordt uitgegaan van een continuering van de bestaande situatie met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de aanliggende rijkswegen en over de genoemde route door Merwestein.

4.4.2.2 Luchtkwaliteit

In dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien waarvoor ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan luchtkwaliteitonderzoek moet worden uitgevoerd. Er is geen sprake van nieuwe situaties die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit. Dit bestemmingsplan legt alleen de huidige situatie vast.

4.4.2.3 Bodem

Voor alle bestemmingen waar zich in de toekomst een functiewijziging of herinrichting voordoet, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Op basis van eventuele belemmeringen die in de bodemonderzoeken worden geconstateerd, kan worden nagegaan welke maatregelen minimaal genomen moeten worden om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

4.4 Belemmeringen

Kabels en leidingen

In het deelplangebied Midden Fokkesteeg ligt een (regionale) leidingenstrook

van 35 meter breed. Volgens de richtlijnen (Streekplan 2005-2015) mag in en op de leidingenstrook niet worden gebouwd. Daarnaast kent een leidingenstrook een veiligheidszone (totale breedte minimaal 55 m) en een toetsingsgebied (totale breedte van 80 m). Binnen de veiligheidszones mogen geen functies worden ontwikkeld die veel mensen aantrekken.

5 Juridische opzet

5.1 Planomschrijving

Het bestemmingsplan Fokkesteeg – Merwestein kent een juridische opzet met een gedetailleerde bestemmingsregeling. Het plan heeft een conserverend karakter. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen doen zich niet voor. De bestemmingsregeling is afgestemd op het huidige gebruik van gronden en gebouwen. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen doen zich nauwelijks voor.

5.2 Opbouw van het plan

Het bestemmingsplan 'Fokkesteeg – Merwestein' bestaat uit de plankaart en de daarbijbehorende planvoorschriften. Deze twee onderdelen zijn juridisch bindend. Daarnaast maakt de toelichting deel uit van het bestemmingsplan. Genoemde onderdelen staan niet los van elkaar maar dienen in nauwe samenhang te worden gelezen.

De plankaart bestaat uit zes kaartbladen. Op het zesde kaartblad zijn de toegepaste bestemmingen en coderingen verklaard. De overige plankaarten zijn getekend op een topografische ondergrond, schaal 1:1.000. Door middel van coderingen en arceringen zijn de verschillende bestemmingen aangegeven.

De voorschriften vormen, samen met de plankaart, het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bestaande en nieuwe bebouwing. De voorschriften zijn onderverdeeld in drie onderdelen, die in afzonderlijke hoofdstukken zijn ondergebracht:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van een aantal in het plan voorkomende begrippen. In artikel 2 is opgenomen op welke wijze de in het plan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en de rechtszekerheid vergroot.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen en de daarbij behorende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de in het plangebied voorkomende gronden aangegeven.

Hoofdstuk 3: Overige bepalingen

Dit hoofdstuk omvat een aantal algemeen geldende, aanvullende voorschriften; onder meer de algemene vrijstellingsbepalingen, de algemene wijzigingsbevoegdheid en de overgangsbepalingen.

In de navolgende paragrafen worden de verschillende onderdelen van de voorschriften nader toegelicht, uitgezonderd de inleidende bepalingen.

5.3 Bestemmingsbepalingen

Dit bestemmingsplan kent diverse specifieke bestemmingen. Bij elke specifieke bestemming is gekozen de bij die bestemming behorende gebruiksbevestigingen en de staftbepaling op te nemen. De gebruiksbevestiging bevat voorschriften voor het gebruik van gronden en gebouwen. Hierbij is onder meer bepaald dat het gebruik in strijd met de bestemming verboden is. Tevens is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het meest doelmatig gebruik ('de zogenaamde toverformule').

In de staftbepaling wordt verklaard dat overtreding van de gebruiksvoorschriften een economisch delict is in de zin van artikel 1a van de

Wet op de Economische delicten en als zodanig strafbaar is op grond van deze wet.

Bestemming Woondoeleinden (W)

Deze bestemming is toegekend aan de diverse woongebieden in het plangebied. Binnen de bestemming zijn mogelijkheden opgenomen voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijfsmatige activiteit. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan. Uitbreiding van de woningen is mogelijk door het realiseren van aan- en uitbouwen. Tevens is het mogelijk om (vrijstaande) bijgebouwen te bouwen. Het bouwen van uitbreidingen en bijgebouwen mag alleen plaatsvinden op locaties met de aanduiding "te bebouwen erven".

Afwijkingen binnen deze bestemming zijn met een specifieke bestemming opgenomen, zoals bergingen en entreeportalen in de voortuinen.

Bestemming Maatschappelijke doeleinden (M)

Deze bestemming is toegekend aan alle in het plangebied voorkomende maatschappelijke functies. Hierbij moet onder andere worden gedacht aan scholen, kerken, een buurthuis en (para)medische en culturele functies. Deze functies zijn vaak op grotere percelen gelegen.

Bebouwingsmogelijkheden zijn alleen mogelijk in het bouwvlak. Hierbinnen moet het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen worden gerealiseerd. Hieraan is een maximaal bebouwingspercentage gekoppeld.

Bestemmingen Gemengde doeleinden 2 (GD 2)

Bij deze bestemming gaat het veelal om locaties met een menging van meerdere functies als ondermeer detailhandel, horeca, dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, maatschappelijke functies en wonen uitsluitend op de verdieping.

De in het plangebied gelegen winkelcentrum de Veste is bestemd tot Gemengde doeleinden 2. In het winkelcentrum is de mogelijkheid geboden voor detailhandel, dienstverlening en horeca. Niet woonfuncties zijn uitsluitend op de begane grond en onder peil toegestaan.

Bestemming Kantoren (K)

Deze bestemming is toegekend aan gebieden met hoofdzakelijk kantoorfunctie. Binnen het plangebied gaat het om een aantal solitaire kantoren in het deelplangebied Fokkesteeg en een aaneengesloten kantorenzone in deelplangebied Merwestein. Binnen deze bestemming is een aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening mogelijk.

Bestemming Kantoren en Maatschappelijke Doeleinden (KM)

Deze bestemming is toegekend aan gebieden en afzonderlijke panden met een gecombineerde kantoor en maatschappelijke functie. Binnen het plangebied gaat het om een solitair kantorencomplex binnen het deelplangebied Fokkesteeg-Midden.

Bestemming Bedrijfsdoeleinden (B)

De binnen het plangebied voorkomende bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Voor het plangebied gaat het om het bedrijventerrein Brugwal en de bedrijven aan de Graaf Florisweg. De bedrijfsactiviteiten die binnen deze bestemming zijn toegestaan zijn geselecteerd aan de hand van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze publicatie worden bedrijven op basis van een aantal aspecten (o.a. geluid, stof en verkeersaantrekkende werking) ingedeeld in milieucategorieën. Tezamen met de typering van de omgeving kan de maximaal toelaatbare milieucategorie worden bepaald. In Merwestein, op basis van het type omgeving (in dit geval een gemengd gebied) en het

gegeven dat sprake is van een historische gegroeide situatie, is de maximaal toelaatbare milieucategorie voor de bedrijvenbestemmingen op categorie 3 bepaald. Een staat van direct toegelaten bedrijfsactiviteiten is als bijlage bij de voorschriften opgenomen. Bedrijven die reeds binnen het plangebied aanwezig zijn en in een hogere milieucategorie vallen, zijn specifiek bestemd, waardoor zij op hun locatie gevestigd kunnen blijven. Voor deelplangebied Fokkesteeg geldt dat het een woongebied is en dat de maximaal toelaatbare milieucategorie voor de bedrijfsbestemmingen 2 is.

Bestemming Sportdoeleinden (S)

Deze bestemming is toegekend aan de in het plan gelegen sportaccommodaties. Het gaat dan zowel om gebouwen, zoals sportzalen, kantines en kleedkamers, als om een sportveld.

Bestemming Groenvoorzieningen (G)

Binnen de bestemming Groenvoorzieningen zijn alleen de hoofdgroenstructuren opgenomen. Het overige groen is niet apart bestemd, maar valt binnen andere bestemmingen zoals Verkeersdoeleinden, of Verkeers- en verblijfsdoeleinden. In de bestemming Groenvoorzieningen zijn tevens waterpartijen bijvoorbeeld voor de waterberging en waterlopen toegestaan. Binnen de bestemming zijn tevens fiets- en voetpaden mogelijk. In de bestemming Groenvoorzieningen is tevens de mogelijkheid geboden om, via een vrijstellingsbevoegdheid, bijvoorbeeld waterpartijen aan te leggen of het maaiveld te verlagen ten behoeve van extra capaciteit voor waterberging. De duikers, die de verschillende singels met elkaar verbinden, liggen vaak op gronden met de bestemming Groenvoorzieningen of in een verkeersbestemming. Om te voorkomen dat de duikers zouden worden wegbestemd, is de locatie ervan veiliggesteld door de dubbelbestemming Waterstaatsdoeleinden. De dubbelbestemming Waterstaatsdoeleinden is tevens van toepassing op de onderhoudsstroken langs het open water, de zogenaamde keurstroken, die binnen de bestemming Groenvoorzieningen gelegen zijn. Eveneens zijn binnen deze bestemming geluidswerende voorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming Groenvoorzieningen zijn gebieden aangewezen als ecologische verbindingszone. Deze gebieden zijn aangegeven met de aanduiding Ge. Om de ecologische functie veilig te stellen is een beperkt aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Bestemming Water (WA)

Deze bestemming is toegekend aan de in het plan gelegen (hoofd)waterlopen. Op deze gronden zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde mogelijk. Naast deze bepaling kunnen ook andere regelingen van toepassing zijn, zoals de Keur van het Waterschap en de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater.

Bestemmingen Verkeersdoeleinden (V en V V)

De diverse voorkomende verkeersfuncties zijn ondergebracht in twee bestemmingen: Verkeersdoeleinden en Verkeers- en Verblijfsdoeleinden. Er is onderscheid gemaakt tussen ontsluitingswegen en woonstraten.

De gebiedsontsluitingswegen zijn bestemd als Verkeersdoeleinden. Voor deze indeling is gekozen om het verschil in functie van de wegen goed te kunnen aangeven. De bestemming Verkeersdoeleinden is ruim genomen zodat ook aanpassingen aan wegen mogelijk zijn.

De bestemming Verkeers- en Verblijfsdoeleinden is aan de erftoegangswegen (de woonstraten) gegeven. Ook hier is de bestemming geoptimaliseerd, zodat kleine verkeerskundige ingrepen mogelijk worden gemaakt.

Bestemming Leidingenstrook (dubbelbestemming)

De bestemming Leidingenstrook heeft betrekking op de in het plangebied gelegen ondergrondse leidingen zoals een hogedrukgasleiding. Bouwwerken

ten dienste van de samenvallende bestemmingen zijn uitsluitend toegestaan na vrijstelling door burgemeester en wethouders.

Bestemming Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de hoofdwatergangen is de dubbelbestemming Waterstaatsdoeleinden opgenomen. Deze bestemming valt samen met de Keur van het waterschap. Voor deze gronden geldt een vergunningsplicht in het kader van de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater. Gronden binnen deze bestemming zijn primair bestemd voor de waterkering, waterberging en waterhuishouding. De overige daaraan gegeven bestemmingen zijn secundair. Dit houdt in dat wat in de voorschriften voor de ondergeschikte bestemming is toegestaan, uitsluitend toelaatbaar is als de belangen van de waterhuishouding of waterkering niet worden geschaad.

5.4 Overige bepalingen

Anti-dubbeltelbepaling

Met deze bepaling wordt geregeld dat gronden die bij een eerdere bouwaanvraag in aanmerking zijn genomen niet nog eens bij een nieuwe aanvraag om bouwvergunning worden meegenomen.

Bestaande afstanden en andere maten

Dit artikel heeft betrekking op de maten van bestaande bouwwerken die afwijken van de in het plan voorgeschreven maten. De bouwwerken dienen gebouwd te zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet. In die gevallen dat maten op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan meer, respectievelijk minder bedragen dan in de voorschriften is voorgeschreven, dan zijn deze maten als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Deze bepaling vindt zijn grondslag in art. 15 WRO en geeft aan wanneer en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van het plan. Hiermee wordt beoogd het plan enige flexibiliteit te bieden.

Algemene wijzigingsbevoegdheid

Deze bevoegdheid is opgenomen ten behoeve van geringe overschrijding van bestemmingsgrenzen wanneer dit noodzakelijk of van belang is voor een betere realisering van bestemmingen of bouwwerken.

Algemeen Procedurevoorschrift

Dit artikel bevat de te volgen procedurevoorschriften voor de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Overgangsbepalingen

Dit artikel bevat voorschriften die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen. Het gaat hierbij specifiek om de rechtstoestand van bouwwerken die op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van het bestemmingsplan zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden en die afwijken van de bebouwingsvoorschriften van dit plan. Tevens heeft dit artikel betrekking op het gebruik van de onbebouwde gronden en bouwwerken, voor zover dit gebruik op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan afwijkt van dat plan.

Slotbepaling

Dit artikel bevat de formele titel waaronder de voorschriften van het onderhavige bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. Tevens is in dit artikel de vaststellingsverklaring opgenomen.

5.5 Bijlagen bij de voorschriften

Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 van de voorschriften)

De staat van Bedrijfsactiviteiten maakt deel uit van de voorschriften van het bestemmingsplan. De bedrijvenlijst is gebaseerd op de basiszoneringslijst, die is opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (tweede druk 2001). In deze basiszoneringslijst zijn vrijwel alle algemeen voorkomende bedrijfstypen ondergebracht volgens de standaard Bedrijfsindeling 1993 (SBI) van het Centraal Bureau van de Statistiek.

Staat van horeca-activiteiten (bijlage 2 van de voorschriften)

Het bestemmingsplan 'Fokkesteeg – Merwestein' biedt mogelijkheden voor de vestiging van horecabedrijven. Om te voorkomen dat zich horecabedrijven vestigen die verstorend kunnen werken op de omgeving is een Staat van horeca-activiteiten opgenomen. In deze staat is een onderscheid gemaakt in drie categorieën, namelijk 'lichte horeca', 'middelzware horeca' en 'zware horeca'. In het plangebied is alleen de mogelijkheid geboden voor 'lichte horeca' en 'middelzware horeca' in het winkelcentrum.

Staat van na vrijstelling toelaatbare activiteiten in het kader van een aan huis verbonden beroep (bijlage 3 van de voorschriften)

Deze staat behoort bij de regeling voor aan huis verbonden beroepen, zoals deze is opgenomen in alle bestemmingen waarin wonen is toegelaten. Deze regeling sluit meldings- en vergunningplichtige bedrijven in het kader van de Wet milieubeheer uit. Deze staat bevat een aantal bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, waarvan is beoordeeld dat de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten past in een woonomgeving. Voor deze bedrijven geldt dat zij, ondanks een meldingsplicht op grond van de Wet milieubeheer, na vrijstelling door burgemeester en wethouders toch toelaatbaar zijn als aan huis verbonden beroep.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan omvat gerealiseerde woonwijken en een bedrijventerrein en is consoliderend van aard. De exploitatieopzet vormt een onderdeel van de jaarrekening van het gemeentelijk Grondbedrijf. Omdat het plan consoliderend is opgezet zullen er ten aanzien van de exploitatieopzet geen wijzigingen optreden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Resultaten van het overleg ex artikel 10 Bro 1985

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening toegezonden aan een aantal instanties. In de hieronder opgenomen lijst is weergegeven aan welke instantie het plan is toegezonden.

1. Vrom inspectie, Regio Noord-West Overheden Utrecht
2. Dienst Kadasters en Openbare Registers, Directie Noordwest
3. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noordwest
4. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit, Directie Regionale Zaken, vestiging West
5. Dienst Landelijk Gebied, Regio West
6. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Utrecht
7. Ministerie van Defensie, Defensie Interservice Commando, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen
8. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
9. RIVM
10. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen
11. Hoofdinspectie primair onderwijs en (voortgezet) onderwijs, Inspecteur van het basisonderwijs Nieuwegein
12. Bestuur Regio Utrecht
13. Burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
14. Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht
15. Burgemeester en wethouders van de gemeente Vianen
16. Burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein
17. Recreatieschap Stichtse Groenlanden
18. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
19. KPN Operator vaste Net Straalverbindingen
20. KPN OVN OAS Rayon Midden
21. Vitens
22. B.V. Nederlandse Gasunie
23. ProRail B.V.
24. Connexxion
25. ENECO Energie Infra Utrecht N.V.
26. Tennet B.V.
27. Nuon Power Generation
28. Kamer van Koop handel en Fabrieken voor Utrecht en Omstreken, afdeling regiostimulering
29. Natuur en Milieufederatie Utrecht
30. Kamer van Koophandel Utrecht
31. Koninklijk Verbond Horeca afdeling Nieuwegein
32. Vereniging voor Industrie en handel "Nieuwegein"
33. Politie Utrecht
34. IVN, Vereniging voor Natuur- en Milieu-educatie
35. Waternet
36. Midnet Regio Zuid
37. Gemeentelijke Monumentencommissie

38. Brandweer, afdeling Preventie
39. Vogelwacht
40. Mitros Wonen
41. Stichting Middenstandscentrale Nieuwegein
42. Jutphaas Wonen
43. Supermarkt C-1000
44. Wijknetwerk Stadscentrum Merwestein
45. Wijknetwerk Fokkesteeg
46. Ecolab B.V. Productiebedrijf
47. Ecolab B.V.
48. N.V. Sportinrichtingen Nieuwegein
50. Veiligheidsregio Utrecht (BRUL)

Van de onder nummers 2, 5, 7, 9, 11, 13, 14, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 50 genoemde instanties is geen reactie ontvangen. Alle overige instanties hebben gereageerd.

Negen van hen (te weten de nummers 3, 4, 6, 8, 15, 16, 17, 19, 23) hebben te kennen gegeven dat het plan hen geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen.

De reactie van de overige instanties (te weten 1, 10, 12, 18, 20, 21, 22, 26, 30, 35, 37, 47) worden hierin puntsgewijs weergegeven, met steeds het commentaar van de gemeente.

Als coördinerend orgaan van de Rijksdiensten, heeft Vrom Inspectie, Regio Noord-West namens Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Rijkswaterstaat, Ministerie van Landbouw, Natuur en voedselkwaliteit en Ministerie van Economische zaken gemeld dat genoemde instanties geen opmerkingen hebben met betrekking tot het voorontwerp.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A1	Vrom Inspectie, Regio Noord-West Overheden Utrecht Naar aanleiding van uw verzoek om advies ex artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening over het bestemmingsplan 'Fokkesteeg-Merwestein 2007' bericht ik u het volgende.	
A1.1	Luchtkwaliteit In de toelichting wordt de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit omschreven. Daarbij is aangegeven dat de grenswaarden in de huidige situatie worden overschreden. Voorts is er aandacht gegeven aan het luchtkwaliteitsplan. Er wordt echter niet expliciet aangegeven in hoeverre de (beperkte) ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt als dan niet zullen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Indien u prefereert door te gaan met het plan adviseer ik u duidelijk te motiveren of de ontwikkeling die u met het plan mogelijk maakt als dan niet zal leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit en in hoeverre er	<i>Het bestemmingsplan legt de huidige situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn daarom niet te verwachten.</i>

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	(concrete) compenserende maatregelen worden genomen. Ik wijs u daarbij op het risico dat u loopt dat het plan niet voldoet aan de eisen die door de Raad van State worden gesteld.	
A1.2	Voorts wijs ik u erop dat op pagina 61 onder het kopje 4.4.2 bedrijven bij punt 4.2.2.2 luchtkwaliteit aangegeven is dat er vanwege de afwezigheid van de gevoelige bestemmingen geen onderzoek naar de luchtkwaliteit is uitgevoerd. Ik ga er vanuit dat dit een omissie is. Luchtkwaliteit beperkt zich immers niet tot gevoelige bestemmingen of bedrijvigheid. Als coördinerend orgaan van de Rijksdiensten, kan ik u tenslotte medelen dat de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Rijkswaterstaat, Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en ministerie van Economische Zaken geen opmerkingen hebben met betrekking tot het voorontwerp. <u>Aanvullende reactie</u> Naar aanleiding van mijn reactie in het kader van artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening over het bestemmingsplan 'Fokkesteeg-Merwestein 2007' is verzocht om een nadere toelichting op de eerdere reactie.	<i>Deze opmerking is correct. De tekst is ter plaatse in de toelichting aangepast.</i> <i>Wij nemen kennis van deze reactie.</i>
A1.3	Luchtkwaliteit Ten aanzien van de luchtkwaliteit heb ik u gewezen op het feit dat de roelichting onvolledig is ten aanzien van het onderzoek naar de Luchtkwaliteit. In de toelichting is op pagina 61 uitsluitend ten aanzien van <i>bedrijvigheid</i> geconcludeerd dat, aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen zijn er geen aanleiding is om nader onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren. Daarbij is echter geen conclusie getrokken naar aanleiding van eventueel andere ontwikkelingen met gevolgen voor de luchtkwaliteit. Ik verzoek u om de conclusies ten aanzien van de luchtkwaliteit te baseren op alle ruimtelijke aspecten. Ik heb u reeds gewezen op het risico dat u loopt indien blijkt dat het plan niet voldoet aan de eisen die door de Raad van State worden gesteld.	<i>Deze opmerking is correct. De tekst is ter plaatse in de toelichting aangepast.</i>
A1.4	In mijn reactie heb ik verwezen naar de ontwikkeling naar woningbouw. Naar blijkt is voor deze ontwikkeling (woningbouw Kamperveste) een separate bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 20 van de Wet op	<i>Het bestemmingsplan legt de huidige situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn daarom niet te verwachten.</i>

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	maken van opmerkingen. <u>Economische uitvoerbaarheid</u> Het plan voorziet niet in ontwikkelingen die voor rekening en risico van de gemeente komen. Het bestemmingsplan omvat gerealiseerde wijken en is conserverend van aard. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht. <u>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u> Het plan moet nog worden aangevuld met de resultaten van de inspraak. III. Conclusie Ik verzoek u met de gemaakte opmerkingen in de verdere planprocedure rekening te houden. Ik ga ervan uit dat u het ontwerpplan zelf controleert op kleine onvolkomenheden als foutieve verwijzingen en dergelijke.	<i>Wij nemen kennis van deze reactie.</i> <i>Deze opmerking is correct. Het plan is aangevuld met het inspraakverslag dat in paragraaf 6.2.2 is opgenomen in deze toelichting.</i> <i>Wij houden in de verdere planprocedure rekening met de door u gemaakte opmerkingen. Het plan is gecontroleerd op juistheid.</i>
A12	Bestuur Regio Utrecht In het kader van artikel 10 Bro overleg ontving Bestuur Regio Utrecht op 14 juni 2007 het voorontwerp bestemmingsplan "Fokkesteeg – Merwestein 2007". Zoals bekend is, worden plannen door Bestuur regio Utrecht zowel ruimtelijk als programmatisch aan het Regionaal Structuurplan (RPS) 2005-2015 en het bijbehorende uitvoeringscontract 2005-2015. Het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan is vooral conserverend van aard. De bestemmingsplannen die momenteel nog voor dit gebied gelden, zijn sterk verouderd. Voor verschillende onderwerpen is nieuw beleid ontwikkeld en is de feitelijke situatie veranderd sinds het vorige bestemmingsplan. Om deze redenen bent u overgegaan tot het maken van een nieuw bestemmingsplan, waarin een actualiseringslag wordt gemaakt.	
A12.1	<u>Ruimtelijke toets</u> Het plangebied wordt begrensd door de volgende wijken: Plettenburg-de Wiers, Zandveld, Stadscentrum en Oudegein. Het voorontwerp bestemmingsplan is voor het deel Fokkesteeg aangeduid als zijnde 'Groen stedelijk/suburbaan milieu'. Het voorontwerp bestemmingsplan is voor het deel Merwestein niet geheel in overeenstemming met de plankaart behorende bij het RSP 2005-2015. Het deelgebied Merwestein staat op de plankaart RSP voornamelijk aangeduid als 'Werkgebied kantoren' en als	<i>In overleg met het Bestuur Regio Utrecht (BRU) wordt deze reactie voor nu voor kennisgeving aangenomen omdat het BRU heeft aangegeven dat er ruimtelijk geen bezwaar is tegen het voorontwerp bestemmingsplan.</i> <i>Omdat het echter in formele zin gaat om een afwijking van het RSP zal het ontwerp bestemmingsplan nog in het RCT en eventueel in de Stuurgroep RSP worden voorgelegd voor definitieve instemming.</i>

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A12.2.	‘ Werkgebied bedrijven ’. Een klein deel van het gebied is weergegeven als ‘ Natuur ’. Aangezien het een conserverend plan betreft, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, verbaasd het mij dat de functieaanduidingen niet overeenstemmen. Verwacht mocht worden dat de gemeente deze bestemmingen bij het opstellen van het RSP zou hebben ingebracht. Gezien het karakter van het plan en het ontbreken van (grote) projecten en ontwikkelingen lijkt er ruimtelijk gezien geen bezwaar te zijn tegen het voorontwerp bestemmingsplan. Omdat het echter in formele zin gaat om een afwijking van het RSP, is toestemming van het Regionaal Coördinatie Team (RCT) en eventueel de Stuurgroep RSP nodig. Omdat de eerstvolgende RCT-bijeenkomst plaatsvindt, nadat de reactietermijn verlopen is, stel ik voor te zijner tijd het ontwerp bestemmingsplan aan het RCT voor te leggen. Indien u echter eerder definitieve instemming wilt, kan dit via een schriftelijke ronde. <u>Programmatische toets</u> In programmatisch opzicht zijn geen ontwikkelingen voorzien in het plangebied. Wel wordt aangegeven dat de ontwikkeling Kamperveste mogelijk is gemaakt ten opzichte van eerdere bestemmingsplannen. Op 21 januari 2003 is een artikel 19 aanvraag binnengekomen bij Bestuur Regio Utrecht, waarin Nieuwegein een afgifte van verklaring van geen bezwaar voor de bouw van 23 eengezinswoningen en 19 appartementen aan de Kamoperveste/Bilteveste. Bestuur Regio Utrecht heeft hiermee ingestemd. Ik constateer nu dan ook met genoegen dat dit plan reeds is opgeleverd. Zoals eerder aangegeven, zie ik uit naar het ontwerp bestemmingsplan. Overigens stuur ik u de voor de plantoetsing van Bestuur Regio Utrecht minder relevante bijlagen van het bestemmingsplan retour.	<i>Wij nemen kennis van deze reactie en sturen u het ontwerp bestemmingsplan toe voor definitieve instemming van het Regionaal Coördinatie Team en eventueel de Stuurgroep RSP.</i> <i>Zie ook reactie weergegeven onder A2.1</i>
A18	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden U heeft ons in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, het voorontwerp bestemmingsplan Fokkesteeg-Merwestein gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen word in dit stadium	

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij u ons advies.	
A18.1	Onze conclusies Wij adviseren positief over het plan. In het vooroverleg hebben wij een aantal opmerkingen gemaakt op de toelichting, de voorschriften en de plankaart die u hebt verwerkt in dit voorontwerp. Tot slot Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het vervolgproces. Tevens verzoeken wij u ons het definitieve bestemmingsplan toe te sturen, op het moment dat u deze naar de provincie stuurt voor een verklaring van geen bezwaar.	<i>Wij nemen kennis van deze opmerking. Het definitieve bestemmingsplan zal naar u worden toegezonden.</i>
A20 A20.1	KPN BV Met belangstelling heb ik kennis genomen van het bestemmingsplan Fokkesteeg-Merwestein 2007. Bij nadere uitwerking van dit plan verzoek ik u rekening te houden met de belangen van KPN. In hoofdlijnen bestaan deze uit de volgende zaken. - het creëren van tracés aan beide zijden in openbare grond, in bermen en open verhardingen; - het handhaven van de bestaande tracés; o.a. Zinkers & Boringen; - het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting; - het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN; - het vrijhouden van straalverbindingspaden van KPN van hoge objecten. Om te controleren of voor dit gebied beperkingen gelden, verzoek u vriendelijk contact op te nemen met: KPN Operator Vaste Net Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn.	<i>KPN Vaste Net Straalverbindingen heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot opmerkingen. De straalpaden lopen buiten het plangebied.</i>
A21 A21.1	Vitens Wij hebben uw voorontwerp bestemmingsplan Fokkesteeg – Merwestein in goede orde ontvangen. Met dit bestemmingsplan worden verouderde bestemmingsplannen geoptimaliseerd en gedigitaliseerd. De feitelijke situatie is op sommige plaatsen gewijzigd en wordt hiermee gelegaliseerd. Indien er binnen het bestaande plangebied alsnog ontwikkelingen gaan plaatsvinden zal er uiteraard ook rekening moeten worden	<i>Wij nemen met instemming kennis van deze reactie.</i>

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	gehouden met de plaats waar drinkwaterleidingen zich thans bevinden of moeten worden aangebracht. De ligging van de ondergrondse infrastructuur dient zodanig te zijn, dat de aanwezigheid van andere leidingen geen gevaar mogen opleveren voor de drinkwatervoorziening. Derhalve doen wij een beroep op u om het overleg hierover vroegtijdig op te starten. Wij wensen u veel succes bij de verdere ontwikkeling van dit bestemmingsplan.	
A22	Gasunie	
A22.1	Naar aanleiding van uw brief van 14 juni 2007, waarmee u ons bovengenoemd (voor)ontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed toekomen, delen wij u mee dat in dit plangebied geen leidingen of stations van ons bedrijf aanwezig zijn.	<i>Wij nemen kennis van deze reactie.</i>
A26	Tennet	
	Met referte aan uw brief d.d. 14 juni 2007 2007 deelt TenneTTSO B.V. u namens Saranne B.V. het volgende mede.	
A26.1	In het gebied dat is aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan 'Fokkesteeg-Merwestein', heeft onze vennootschap noch ondergrondse hoogspanningskabels, noch bovengrondse hoogspanningslijnen. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.	<i>Wij nemen kennis van deze reactie.</i>
A30	Kamer van Koophandel Utrecht	
	Wij hebben met belangstelling kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Fokkesteeg-Merwestein 2007', dat u ons toezond in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het plan geeft ons aanleiding tot de volgende opmerkingen.	
A30.1	Beroepsuitoefening aan huis U geeft aan de mogelijkheden voor beroepsuitoefening aan huis in dit bestemmingsplan te hebben verruimd. Dit initiatief juichen wij toe.	<i>Wij nemen met instemming kennis van deze reactie.</i>
A30.2	Toelichting op Staat van Bedrijfsactiviteiten In de Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) verwijst u in de laatste alinea naar het algemene locatiebeleid voor bedrijven en	<i>Deze opmerking is correct. De tekst is ter plaatse in de toelichting conform uw opmerking aangepast.</i>

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A30.3	voorzieningen. Daarbij gebruikt u de omschrijving A- en B- locaties'. Deze termen zijn afkomstig uit het niet meer vigerende ABC-locatiebeleid en daarom niet relevant. Wij stellen u voor om in deze passage te verwijzen naar de vestigingsmilieus uit het provinciale locatiebeleid, vastgelegd in het Streekplan 2005-2015. De locatie van Ecolab BV betreft ons inziens een 'algemeen bedrijvenmilieu', de overige bedrijvenlocaties in het bestemmingsplan zijn te typeren als 'algemeen woon/werkmilieu'. Woondoeleinden In de omschrijving van de bestemmingbepaling 'woondoeleinden' (blz. 79) is een typefout geslopen: in artikel 3.2.2. verwijst u naar artikel 3.2.2 onder d'. Dit moet zijn 'artikel 3.2.1'.	<i>Deze opmerking is correct. De juiste verwijzing is in de voorschriften ter plaatse conform uw opmerking aangepast.</i>
A35	Waternet Naar aanleiding van uw brief van 14 juni 2007 doet Waternet u hierbij het wateradvies toekomen op het voorontwerp bestemmingsplan 'Fokkesteeg-Merwestein 2007'. Waternet voert taken uit namens het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en vecht (AGV) en de gemeente Amsterdam.	
A35.1	U heeft ons gevraagd om een reactie in het kader van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Waternet is in het plangebied echter geen belanghebbende. Als waterbeheerder zal het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden een wateradvies geven. Met betrekking tot de drinkwaterwinning heeft Waternet ook geen belang in het plangebied, aangezien het inlaatpunt en de transportleidingen niet binnen het plangebied zijn gelegen. Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.	<i>Wij nemen kennis van deze opmerking.</i>
A37	Gemeentelijke Monumentencommissie Nieuwegein In de vergadering van 4 juli 2007 heeft de commissie het voorontwerp bestemmingsplan 'Fokkesteeg-Merwestein 2007' besproken. Met veel interesse heeft de commissie kennis genomen van het plan. De commissie heeft twee opmerkingen.	
A37.1	Op bladzijde 7 van de Toelichting staat in de beschrijving van de geschiedenis van de wijk Fokkesteeg dat de wijk in de jaren '80 gebouwd zou zijn. Volgens	<i>Deze opmerking is correct. De toelichting is ter plaatse in de betreffende paragraaf conform uw opmerking aangepast.</i>

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	de commissie is dit in de jaren '70 van de twintigste eeuw gebeurd.	
A37.2	De (potentiële) monumenten en waardevolle objecten zijn correct opgenomen in de Toelichting. Op de plankaart ontbreekt echter het gemeentelijk monument Vreeswijksestraatweg 10. De commissie zou graag zien dat het pand als zodanig op de Plankaart wordt aangegeven.	<i>De plankaart is op dit punt conform uw opmerking aangepast.</i>
A47	Ecolab B.V. Hierbij zeggen wij u dank voor de ons geboden mogelijkheid op dit vooroorontwerp te mogen reageren, een gelegenheid waarvan wij dan ook gaarne gebruik maken. Onze opmerkingen zijn op te splitsen in twee onderdelen. <i>I. De door DHV opgestelde kwalitatieve risico-analyse (QRA)</i>	
A47.1	De genoemde – door DHV opgestelde-QRA dateert van juli 2006. Gezien het feit dat goedkeuringsinstantie RIVM ons medegedeeld heeft dat deze QRA slechts beperkt bruikbaar is, kan deze versie niet als definitief worden beschouwd. Inmiddels hebben wij DHV verzocht op korte termijn met een herziene versie te komen. Zodra deze in ons bezit is, ontvangt u deze informatie.	<i>In de briefrapportage van het RIVM (kenmerk 119/07 CEV Koo/sij-1677) geeft het RIVM aan de risico's als gevolg van de expeditieruimte door een invoerfout overschat zijn. Dit houdt in dat de risico's in de nieuwe QRA, naar alle verwachting, lager zullen uitvallen. De conclusie van de verantwoording van het groepsrisico als gevolg van Ecolab, namelijk dat het bedrijf positief bestemd kan worden, blijft hierdoor onverminderd dezelfde. Zodra de gegevens van de nieuwe QRA beschikbaar zijn, zal de tekst worden aangepast."</i>
A47.2	Wij verzoeken u ons in de gelegenheid te stellen – zodra de nieuwe gegevens van DHV beschikbaar zijn- nogmaals op dit voorontwerp –bestemmingsplan- en dan specifiek wat betreft het QRA-aspect terug te kunnen komen teneinde onze definitieve reactie af te geven. <i>II. Inhoudelijke opmerkingen betreffende een aantal onderdelen/passages van het voorontwerp.</i>	<i>Zodra de gegevens van de nieuwe QRA beschikbaar zijn, zal de tekst worden aangepast." U kunt op het ontwerpplan reageren in de zienswijzenperiode.</i>
A47.3	Blz. 22, 'Benoemen Brugwal 13 als gemeentelijk monument'. Wij zijn o.i. op geen enkele wijze op de hoogte gesteld van het voornemen dat een procedure zou worden opgestart teneinde dit object tot gemeentelijk monument te benoemen. Onze reactie en vragen met betrekking tot dit thema zullen we de betreffende instanties in een separaat schrijven doen toekomen.	<i>Uw opmerking is juist. Onze excuses hiervoor. Het college had het voornemen om een aantal gemeentelijke monumenten aan te wijzen. Voor een deel van deze panden was de procedure nog niet opgestart en waren de eigenaren dus ook nog niet ingelicht. Eén van die panden is Brugwal 13 op het terrein van Ecolab BV. De procedure voor het aanwijzen van een gemeentelijk monument staat los van de bestemmingsplanprocedure. Daarom zal de afhandeling van dit onderwerp</i>

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
		<i>separaat gebeuren. Hierover bent u bij brief 5 september 2007 (kenmerk 2007/13300) geïnformeerd. Nog aan te wijzen monumenten zullen in het vervolg niet zonder medeweten van de eigenaar in een bestemmingsplan opgenomen worden.</i>
A47.4	Blz.33 t/m 38, ` Bevi, QRA, plaatsgebonden en groepsrisico, rampenbestrijding, zelfredzaamheid, maatregelen en conclusies. Zie a.u.b. boven onder punt 1.	<i>Zie reactie weergegeven onder A 47.1 en A47.2</i>
A47.5	Blz. 91 en 92, ` Bestemmingsomschrijving, bouwvoorschriften, nadere eisen, vrijstellingen gebruiksvoorschriften`. Wij gaan ervan uit dat de aan Ecolab in het verleden verleende vergunningen en de door de gemeente Nieuwegein met Ecolab gemaakte afspraken met betrekking tot de bestaande en geprojecteerde gebouwen, het bebouwingspercentage, de toegestane hoogtes van de gebouwen enz. enz. niet negatief zullen worden beïnvloed door het nieuwe bestemmingsplan.	<i>De herziening van het bestemmingsplan is gebonden aan het uitgangspunt dat alleen de bestaande situatie is opgenomen. Wij willen met dit bestemmingsplan slechts het bestaande beleid actualiseren en voor het overige uitgaan van de bestaande situatie. Ontwikkelingen waarover tijdens het planproces besluitvorming heeft plaatsgevonden zijn meegenomen in het plan.</i>

6.2.2 Resultaten van de inspraak

Er zijn na afloop van de inloopavond en tijdens de inspraakperiode de volgende reacties ingediend.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
B1	Van Wijk Holding Nieuwegein B.V. Hierbij maken wij gebruik van de mogelijkheid om in te spreken op het voorontwerp Bestemmingsplan "Fokkesteeg / Merwestein 2007". Wij zijn eigenaar van het perceel, bekend als Lemsterschans 2/Graaf Florisweg 4 en als zodanig belanghebbende bij het hiervoor genoemde bestemmingsplan. Momenteel is het op het perceel staande gebouw in gebruik als kantoor en bedrijfsruimte. In samenwerking met het architectenbureau Jaco D. de Visser uit Vreeswijk is het plan ontstaan om de locatie te ontwikkelen tot woningbouw met voorzieningen. Voor de woningbouw wordt als doelgroep gedacht aan senioren, waarbij vanzelfsprekend zal worden voldaan aan alle eisen die senioren heden ten dage aan wonen stellen. Met voorzieningen doelen wij op wijkgebonden voorzieningen, zoals bijvoorbeeld het "onder een hoed" bijeen brengen van verschillende zorginstanties. Voor de bewoners van	

B1.1	de wijk biedt dat vele voordelen. Gezien de ligging van het perceel wordt ook gedacht aan bovenwijkse voorzieningen, zoals bijvoorbeeld welzijnswerk, kinderopvang en sport. Naar onze mening wordt met dit plan naadloos aangesloten bij de doelstellingen zoals die in de toelichting van het bestemmingsplan zijn genoemd. Hierbij wijzen wij op de volgende vermeldingen. Blz. 45 en 46: De Nota Ruimte biedt meer mogelijkheden voor het realiseren van woningbouw. Het Streekplan hanteert als hoofdbeleidslijn: een zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van het bestaand stedelijk gebied. Het Regionaal Structuurplan noemt het verbeteren van de kwaliteit van woon- en leefklimaat. De Fokkesteege-Merwestein is aangewezen als Groenstedelijk/Suburbaan Milieu waarin de woonfunctie dominant is. Blz. 50-52: Het gemeentelijk beleid is er op gericht om de mogelijkheden voor aanvullende woningbouw zoveel mogelijk te benutten en kansen te creëren. Daar waar mogelijk krijgt huisvesting voor senioren prioriteit. Het Nieuwegeinse Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 2005-2010 richt zich op intensief en zorgvuldig ruimtegebruik waarbij niet alleen invulling wordt gegeven aan wonen, maar ook aan zorg. Gelet op gehandicapten en ouderen, moet er aangepast gebouwd worden. Om onze plannen te kunnen realiseren moet het nieuw vast te stellen bestemmingsplan daartoe die mogelijkheid bieden. Niet volstaan kan worden met de bestemming zoals die momenteel aan de locatie is gegeven. In dit verband is van belang dat in paragraaf 4.1 van het voorontwerp staat vermeld dat als vanuit nieuw beleid en wensen van eigenaren of een gewenste planologische ontwikkeling, een andere bestemming wenselijk is, het nieuwe bestemmingsplan daar mogelijkheden voor zal bieden.	<i>Omdat voor meerdere plangebieden verschillende onderwerpen nieuw beleid is ontwikkeld en binnen deze plangebieden ook de feitelijke situatie is veranderd ten opzichte van het vorige bestemmingsplan zijn wij in opdracht van de raad van Nieuwegein gestart met een actualiseringslag. Het uitgangspunt van de raad hierbij is dat alleen ruimte is voor een nieuwe ontwikkeling in het plan, als de procedure hiervoor geheel is doorlopen. Gezien de planologische procedures die voor uw verzoek om een functiewijziging naar woonbestemming met wijkgebonden voorzieningen doorlopen moet worden, zou dat een aanzienlijke vertraging opleveren voor dit bestemmingsplan. Mede gezien de uitgangspunten van de raad is het dan ook ongewenst uw verzoek in deze fase van de actualisering van het plan op te nemen in dit bestemmingsplan zonder dat daarvoor de benodigde wettelijke planologische procedures en daarbij behorende onderzoeken, zoals luchtkwaliteit, parkeeronderzoek etc., geheel is doorlopen. Dit houdt in dat uw verzoek op dit moment niet kan worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.</i> <i>De gemeente kan wel het verzoek om uitbreiding afzonderlijk beoordelen. Indien het verzoek ruimtelijk inpasbaar is kan de ontwikkeling door middel van een vrijstellingsprocedure mogelijk gemaakt worden. Hiertoe moet een verzoek aan het college worden ingediend. U heeft hiervoor reeds een principeverzoek ingediend. Naar aanleiding dit verzoek heeft het college op 31 juli 2007 besloten in principe bereid te zijn u op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen en zodoende het realiseren van de appartementen en voorzieningen voor u mogelijk te maken. De procedure kan pas daadwerkelijk worden opgestart als u een verzoek om vrijstelling indient en aan de gestelde voorwaarden voldoet.</i>
B2	Daarnaast hebben wij uit diverse krantenartikelen vernomen dat u recent te kennen heeft gegeven om 1.600 extra woningen in de komende tien jaar te willen bouwen, waarbij actief zal worden gezocht naar mogelijkheden om kantoren om te	<i>Het gemeentelijk huisvestingsbeleid is geformuleerd in de Woonvisie 'Kijk hier wil ik wonen'. Eén van de beleidsuitgangspunten is de mogelijkheden voor aanvullende woningbouw zoveel mogelijk te benutten. Bij het indienen van uw principeverzoek</i>

	zetten naar woningen. Als mogelijke bouwlocatie is hierbij zowel de Lemsterschans als de Graaf Florisweg genoemd, het gebied waarin ons perceel is gelegen.	<i>voor het omzetten van een kantoorlocatie in een appartementencomplex met voorzieningen, heeft u aangegeven dat senioren de doelgroep is van zowel de appartementen als de voorzieningen. Uw aanvraag draagt zodoende bij aan het realiseren van de ambitie van het college om 1.600 extra woningen te realiseren, met specifieke prioriteit voor huisvesting van senioren. U voorziet daarmee in een belangrijke maatschappelijke behoefte. Vandaar dat we u reeds onze principemedewerking onder bepaalde voorwaarden hebben toegezegd bij schrijven van 6 augustus 2007. Zie ook reactie weergegeven onder B1.1</i>
B.3	Zoals eerder opgemerkt, passen onze plannen in de gewenste planologische ontwikkeling en is het onze wens om invulling te geven aan het nieuwe beleid. Om die reden vragen wij u dan ook om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat op de locatie Lemsterschans 2/Graaf Florisweg 4 woningbouw kan worden gerealiseerd met bijvoorbeeld op de parterre de functie maatschappelijke voorzieningen (zoals tandartsen en zorginstellingen) De bestemmingsplanvoorschriften lezende zou de bestemming "gemengde doeleinden 2" daar geschikt voor zijn; dan wel de bestemming "maatschappelijke doeleinden" op de parterre en "woondoeleinden" daarboven.	<i>Voor de beantwoording wordt verwezen naar de eerdere reactie weergegeven bij B1.1</i>
B3.1	Het thans opnemen van die bestemming in het nu aan de orde zijnde bestemmingsplan heeft als voordeel dat niet (nog lopende het thans in gang gezette bestemmingsplantraject) alweer gewerkt moet worden met een artikel 19 WRO procedure voor het door ons ontwikkelde plan. Daarbij speelt tevens dat de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening die in 2008 in werking zal treden, het niet meer toelaat om een projectprocedure te voeren die niet direct daarna gevolgd wordt door een bestemmingsplanprocedure. Het meenemen van onze plannen bespaart derhalve veel ambtelijke werkzaamheden.	<i>De koppeling tussen uw aanvraag en het bestemmingsplan is bewust niet gemaakt. Nu de principemedewerking is uitgesproken is er geen reden te verwachten dat de daadwerkelijke vrijstelling pas na het in werking treden van de nieuwe wet (waarschijnlijk medio 2008) plaatsvindt. Ten opzichte van de doorlooptijd van een bestemmingsplan, kunt u door het doorlopen van een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 2 zelfs aanzienlijke tijdswinst boeken. Uw suggestie nemen wij daarom niet over. Zie ook de reactie weergegeven bij B1.1</i>

6.3 Handhaving

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Een goede handhaving begint al bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Indien bij het maken van het bestemmingsplan met een aantal factoren rekening worden gehouden, kan de handhaving van het plan na inwerkingtreding worden vereenvoudigd. Bij het onderhavige plan is als volgt met deze factoren omgegaan.

Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop is door een informatiebijeenkomst tijdens de inspraakprocedure extra bekendheid gegeven aan het plan, naast de gebruikelijke (deels wettelijk voorgeschreven) bekendmakingen.

Voldoende maatschappelijk draagvlak voor het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in voldoende mate door de belanghebbenden worden ondersteund. Uiteraard zal niet iedereen het voor de volle 100% eens zijn met het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter zeer wenselijk.

In dit verband wordt opgemerkt dat op basis van de inspraakprocedure het aantal (particuliere) inspraakreacties één is. Zie in dit verband het inspraakverslag zoals in paragraaf 6.2.2 is opgenomen in deze toelichting.

Een inzichtelijke en realistische regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend, flexibel of ingewikkeld. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De voorschriften van het plan behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is.

Actief controle- en aanschrijvingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

De zorg van de gemeente blijft dan ook uitgaan naar een duidelijk en actief aanschrijvingsbeleid en naar voldoende ambtelijke capaciteit voor de benodigde controles en handhavingprocedures. Leidraad hierbij is het door de gemeente vastgestelde beleidskader 'handhaving fysieke veiligheid'. Met name de hoofdstukken 4 en 6 geven aan hoe de gemeente invulling geeft aan haar handhavingstaak met betrekking tot bestemmingsplannen. Uitgangspunt daarbij is het door de gemeenteraad vastgestelde 'basisniveau'.