

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 Ontstaan van Jutphaas en Wijkersloot	7
2.2 Ruimtelijke (hoofd)structuur	7
2.3 Bebouwingsstructuur en -typologieën	7
2.4 Groen en ecologie	11
2.5 Water	11
2.6 Monumenten en archeologie	15
2.7 Functionele structuur	17
2.8 Verkeer	21
2.9 Milieu	22
2.10 Belemmeringen	33
2.11 Sport, recreatie en toerisme	33
3. Beleidskader	35
3.1 Rijks-, provinciaal- en regionaal beleid	35
3.2 Gemeentelijk beleid	37
4. Planbeschrijving	45
4.1 Planuitgangspunten	45
4.2 Ruimtelijke hoofdpz	45
4.3 Nieuwe ontwikkelingen	45
4.4 Planaspecten	45
4.4.1 Groen en ecologie	45
4.4.2 Water	45
4.4.3 Monumenten en archeologie	46
4.4.4 Functionele structuur	47
4.4.5 Verkeer	49
4.4.6 Milieu	49
4.4.7 Belemmeringen	50
4.4.8 Sport, recreatie en toerisme	50
5. Juridische opzet	51
5.1 Planomschrijving	51
5.2 Opbouw van het plan	51
5.3 Bestemmingsbepalingen	51
5.4 Overige bepalingen	54
5.5 Staat van horeca-activiteiten	55
5.6 Staat van bedrijfsactiviteiten	55
5.7 Staat van na vrijstelling toelaatbare activiteiten in het kader van een aan huis verbonden beroep	56
6. Uitvoerbaarheid	57
6.1 Economische uitvoerbaarheid	57
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
6.2.1 Resultaten van het overleg ex artikel 10 Bro	57
6.2.2 Resultaten van de inspraak	78
6.2.3 Resultaten van het overleg met de PPC	107
Bijlagen	
1 Verslag van het overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	
2 Verslag van de inspraak	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot de herziening

De aanleiding tot de herziening van de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied Jutphaas-Wijkersloot 2006 wordt gevormd door de volgende redenen:

- De bestemmingsplannen die momenteel voor het gebied gelden zijn sterk verouderd. Dit blijkt onder andere uit het grote aantal herzieningen, dat na de vaststelling van het vorige bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.
- In het bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot uit 1987 is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden aan de specifieke bestemming voor een aantal percelen en de bestemmingen 'Bedrijven met bijbehorende erven'. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt een nieuwe regeling voor deze gebieden opgesteld;
- 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 Nieuwegein gestart met een actualiseringstraject waarin verouderde bestemmingsplannen worden geactualiseerd. Het eerste gebied dat in dit traject wordt aangepakt is Jutphaas-Wijkersloot.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 2006 bestaat uit een toelichting, voorschriften en een plankaart.

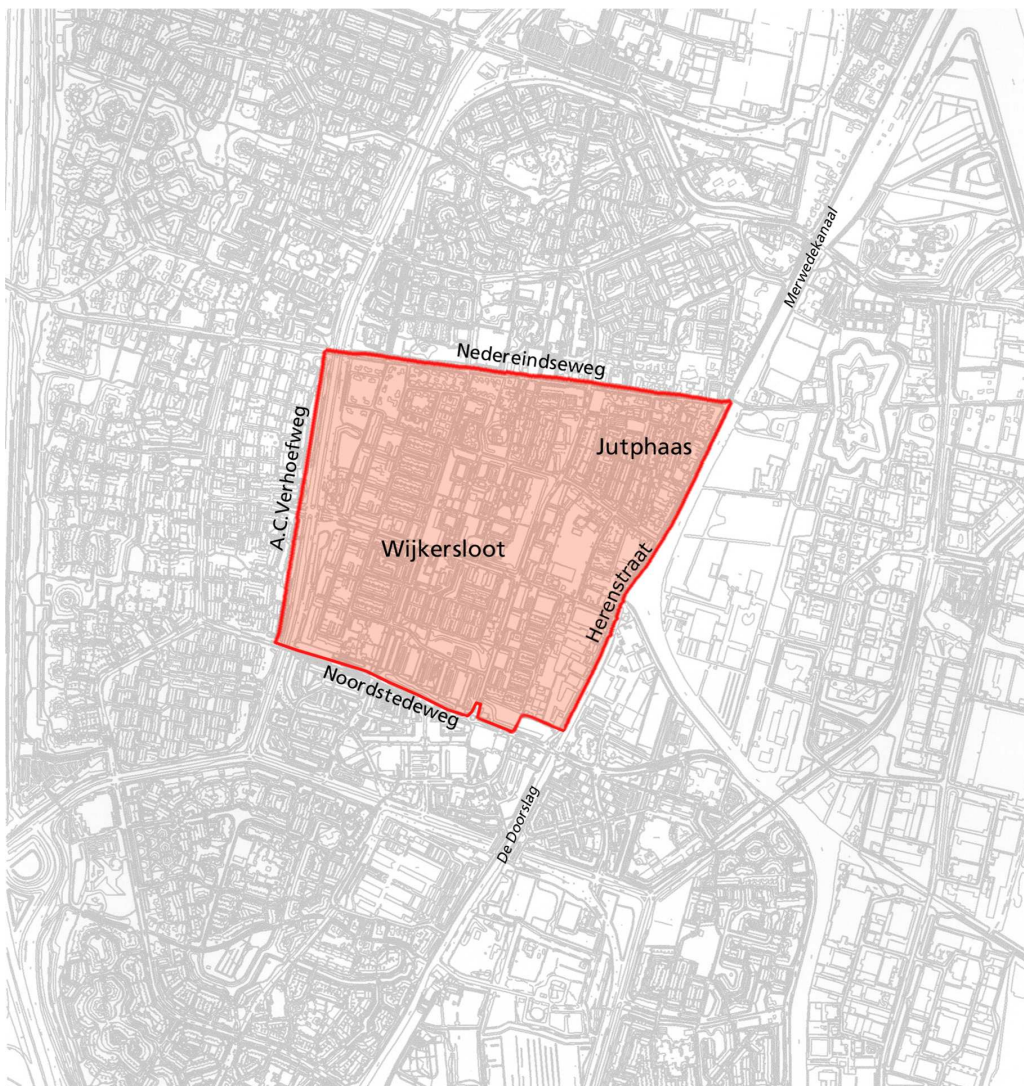
De toelichting van het bestemmingsplan geeft de aan het plan ten grondslag liggende gedachten weer. Bovendien zijn hierin de resultaten van het overleg met instanties en overheden en de uitkomsten van het overleg met de bevolking (de inspraak) opgenomen.

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 drie kaartbladen opgesplitst. Op twee kaartbladen staan de bestemmingen aangegeven en een derde kaartblad bevat het renvooi.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot omvat de wijken Jutphaas en Wijkersloot. De grenzen van het gebied worden gevormd door de Nedereindseweg, de Herenstraat, de Noordstedeweg en de A.C. Verhoefweg. Op de afbeelding 1 'Ligging plangebied Jutphaas-Wijkersloot' 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

Nieuwegein



Stadsontwikkeling
stedenbouw en ruimtelijke ordening

Ligging plangebied Jutphaas-Wijkersloot

Afb. 1

1.4 Vigerende regelingen

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

- *Bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot (1973):*
Vastgesteld op 29 oktober 1973 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 2 oktober 1974;
- *Bestemmingsplan Kerkveld (1978)*
Vastgesteld op 30 maart 1978 en goedgekeurd op 20 december 1978;
- *Bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot (1987):*
Vastgesteld op 23 april 1987 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 1 december 1987;
- *7e partiële herziening Jutphaas-Wijkersloot:*
Vastgesteld op 11 februari 1993 en goedgekeurd op 7 september 1993;
- *9e partiële herziening Jutphaas-Wijkersloot:*
Vastgesteld op 27 mei 1993 en goedgekeurd op 7 september 1993;
- *10e partiële herziening Jutphaas-Wijkersloot:*
Vastgesteld op 16 september 1993 en goedgekeurd op 14 januari 1994;
- *11e partiële herziening Jutphaas-Wijkersloot:*
Vastgesteld op 16 september 1993 en goedgekeurd op 14 januari 1993;
- *13e partiële herziening Jutphaas-Wijkersloot:*
Vastgesteld op 7 november 1996 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 4 april 2000;
- *14e partiële herziening Jutphaas-Wijkersloot:*
Vastgesteld op 16 februari 1995 en goedgekeurd op 29 augustus 1995;
- *16e partiële herziening Jutphaas-Wijkersloot:*
Vastgesteld op 14 maart 1996 en goedgekeurd op 16 juli 1996;
- *17e partiële herziening Jutphaas-Wijkersloot:*
Vastgesteld op 31 augustus 1999 en goedgekeurd op 26 november 1999;
- *18e partiële herziening Jutphaas-Wijkersloot:*
Vastgesteld op 15 april 1999 en goedgekeurd op 6 juli 1999;
- *19e partiële herziening Jutphaas-Wijkersloot:*
Vastgesteld op 14 december 1999 en goedgekeurd op 17 maart 2000.

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 het 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 Ontstaan van Jutphaas en Wijkersloot

De oudst bekende plekken in Nieuwegein waar bewoning plaatsvond, zijn de Nedereindseweg en het Kerkveld. Ter plaatse van de Nedereindseweg lag vanaf de 11e eeuw de eerste ontginningsbasis van waaruit de polders werden ontgonnen en verkaveld. De eerste Jutphase bewoning vond plaats aan het Kerkveld, dat uitgroeide tot een kleine nederzetting aan de Nedereindseweg. De ontwikkeling van het nieuwe Jutphaas is pas een eeuw later op gang gekomen rond Het Sluisje, na de aanleg van de Vaartsche Rijn, nu Merwedekanaal geheten. Ondertussen werden langs de Nedereindseweg boerderijen gesticht waardoor deze weg zich als een lang, veelal recht lint uitstreckte van Jutphaas tot bijna bij Montfoort. De ontwikkeling van Jutphaas voltrok zich langs de Vaartsche Rijn, zowel naar het noorden als naar het zuiden, zodat ook hier door de eeuwen heen een steeds langer en steeds dichter bebouwd lint ontstond, het dorp Jutphaas.

Pas in de 20e eeuw is achter deze linten het dorp uitgebreid, eerst met de Stormerdijkstraat en later respectievelijk de andere straten tot aan de Zwanenburgstraat. Het bedrijventerrein langs de Herenstraat werd in die periode geleidelijk aan ook ontwikkeld.

De ontwikkeling van Wijkersloot, globaal vanaf de Zwanenburgstraat, Hesselaan en Kruiderslaan naar het westen, is in de jaren '60 en begin '70 vrij snel tot stand gekomen. Dit gebeurde nog onder de oude gemeente Jutphaas. In 1971 werd deze gemeente opgeheven en ging op in de gemeente Nieuwegein, die een groeitaak kreeg om binnen tien jaar een stad te ontwikkelen met circa 20.000 woningen.

2.2 Ruimtelijke (hoofd)structuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van het plangebied wordt in sterke mate bepaald door de rechthoekige structuur van wijk- en buurtwegen die de wijk in negen min of meer rechthoekige buurten verdeelt. Deze buurten hebben ieder hun eigen karakteristiek, die tot uiting komt in bebouwingsstructuur, -typologie, -dichtheid, functionaliteit en leeftijd.

De verkavelingsvormen zijn afgestemd op de rechthoekige hoofdstructuur en heeft alle typerende kenmerken van een woonwijk uit de jaren '60: laagbouw in een rechthoekige strokenverkaveling naast een open, ruimtelijke structuur van middelhoogbouw en enkele hoogbouwaccenten. Daarmee wordt optimaal uitdrukking gegeven aan de ideeën van die tijd: 'licht, lucht en ruimte'.

Kenmerkend zijn verder de door de wijk verspreid liggende (bijzondere) voorzieningen. De eigenheid van de wijk Jutphaas-Wijkersloot wordt echter ontleend aan de verankering en inbedding van de wijk ten opzichte van de historische elementen van het Kerkveld en Jutphaas.

Alle randen van de wijk zijn sterk afgebakend door infrastructurele elementen. De stadsautoweg en de trambaan aan de westzijde en de kanalen 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 Nedereindseweg in het noorden en voor de Noordstedeweg aan de zuidzijde.

2.3 Bebouwingsstructuur en -typologieën

De negen buurten, voortkomend uit de hoofdstructuur, hebben alle hun eigen karakteristieken, die hieronder beschreven worden naar hun belangrijkste kenmerken. De verschillende onderscheiden buurten zijn op afbeelding 2 'Ruimtelijke hoofdstructuur' weergegeven.

De *noordoostelijke* buurt is de oudste en kent aan de Herenstraat een zeer karakteristiek, deels gesloten, historisch bebouwingslint waarin gemengde functies voorkomen. Naast de eveneens gemengde functies in het meer open

bebouwingslint langs de Nedereindseweg wordt de buurt verder gekenmerkt door wat oudere eengezinswoningen langs noord-zuid lopende straten. De buurt bestaat geheel uit laagbouw.

De *centraal oostelijke* buurt bestaat voor het grootste deel uit laagbouw eengezinswoningen. Langs de Sluyterslaan staan flatgebouwen in vijf lagen. Centraal in deze buurt ligt een groot speelveld. Langs de Herenstraat wordt de bebouwingskarakteristiek gekenmerkt door een aantal grote, vrijstaande en geschakelde villa's.

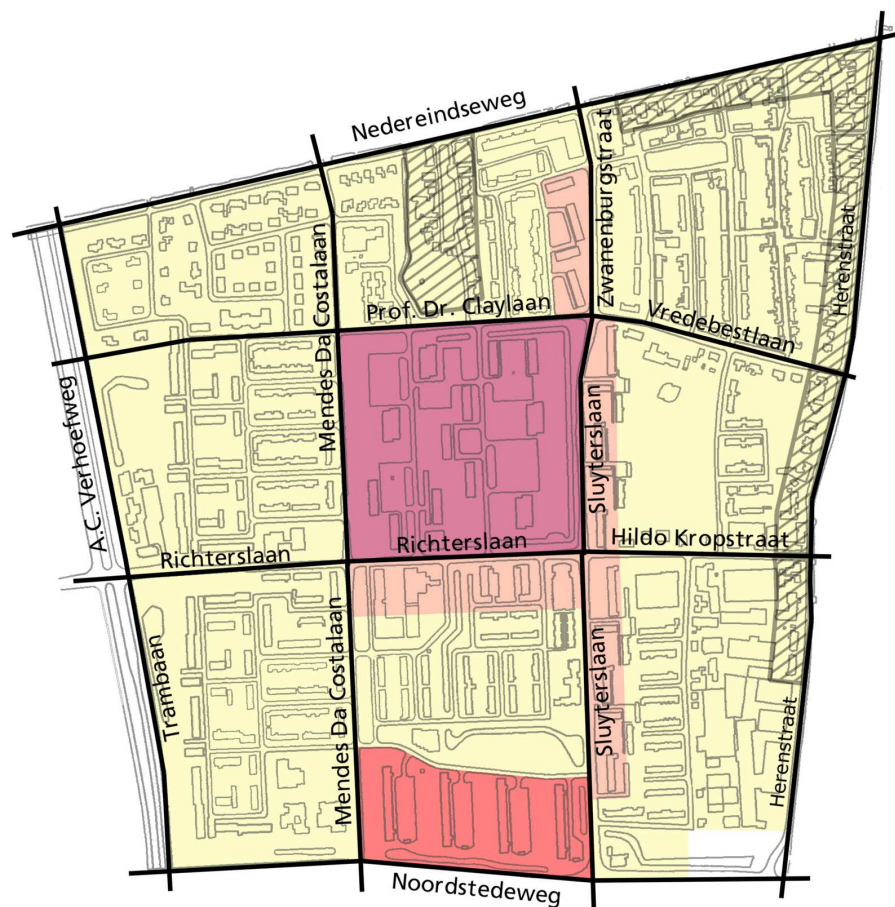
De *zuidoostelijke* buurt wordt gedomineerd door een bedrijventerrein met kleine en middelgrote bedrijven tussen de Herenstraat en de Kruyderlaan. Langs de Hildo Kropstraat komen uiteenlopende commerciële functies voor. Ook hier staan langs de Sluyterslaan dezelfde flatgebouwen in vijf lagen en tussen deze flats en de Kruyderlaan liggen eengezinswoningen aan korte oost-west lopende straten. Langs de Noordstedeweg in het zuiden, ligt een brede groenzone.

De *centraal zuidelijke* buurt kent aan de zuidzijde langs de Noordstedeweg een viertal hoogbouwflats in tien lagen en parkeervelden in een groene setting. Aan de Richterslaan ligt een winkelcentrum, op een deel waarvan gestapelde woningen in vijf lagen staan. Verderop aan de Richterslaan staan nog twee flatgebouwen in vijf lagen. Om het winkelcentrum Makado liggen parkeerterreinen. Zuidelijk van het winkelcentrum en de flatgebouwen staan eengezinswoningen. Een centrale groene zone met waterpartijen scheidt de laagbouw van de hoogbouw. De bebouwingsrichting in deze hele buurt is overwegend noord-zuid gericht.

De *zuidwestelijke* en de *centraal westelijke* buurten vertonen grote overeenkomsten. Beide worden gekenmerkt door een strook met drive-in woningen in de westrand langs een groene zone aan de A.C. Verhoefweg en de trambaan. De overige woningen in deze buurten zijn eengezinswoningen in blokken die overwegend in oost-west richting gebouwd zijn. De oostrand en de westrand zijn in noord-zuidrichting bebouwd en vormen daardoor de wanden van deze buurten. In de strook met de drive-in-woningen ligt het enige groen in deze buurten, bestaande uit kleine eenheden blokgroen opgenomen als semi-binnenterreinen tussen de woonblokken. Aan de Noordstedeweg in het zuidelijk deel ligt een scholencluster waarin twee scholen en een sportzaal zijn opgenomen, omringd door groen. Aan de Richterslaan staat een complex wooneenheden voor ouderen.

De *noordwestelijke* buurt heeft een geheel eigen karakter en bestaat uit louter vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De vrijstaande woningen met lage goten, staan op ruime erven in het westelijk deel en de halfvrijstaande woningen in het oostelijk deel. Centraal in het zuidelijk deel van de cluster staat een instelling voor gehandicaptenzorg.

De *centraal noordelijke* buurt kent weer verschillende delen met een eigen karakteristiek. Het westelijk deel bestaat uit vrijstaande woningen en patiowoningen en vormt daardoor een voortzetting van de noordwestelijke buurt. In het midden staat een medisch centrum in laagbouw. De oostelijke helft van de buurt bestaat uit eengezinswoningen aan een tweetal noord-zuid lopende straten. De eengezinswoningen worden aan de oost- en noordzijde begrensd door flatgebouwen in respectievelijk vijf en vier lagen. In de noord-oosthoek van deze cluster ligt winkelcentrum Nedereind met een klein parkeerterrein. Centraal in deze buurt ligt het historische Kerkveld. De begraafplaats aan de zuidzijde van het Kerkveld is een rijksmonument.



-  hoofstructuur en buurtindeling
-  laagbouw
-  middelhoogbouw
-  combinatie middelhoogbouw en hoogbouw
-  hoogbouw
-  historische elementen en linten

Nieuwegein



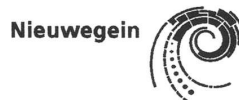
Stadsontwikkeling
stedenbouw en ruimtelijke ordening

Ruimtelijke hoofdstructuur

Afb. 2



- hoofdgroenstructuur
- gebouwen in het groen
- ecologische verbindingszone



Stadsontwikkeling
stedenbouw en ruimtelijke ordening

Hoofdgroenstructuur

Afb. 3

Hoewel het Kerkveld als plek historische waarde heeft, is de meeste bebouwing van vrij recente datum, maar zo gesitueerd dat de historische pleinvorm, met de verscheidenheid aan bouwvormen, kleinschaligheid en afwisseling in gesloten en open bebouwing zoals die vroeger bestond, zoveel mogelijk is nagestreefd in de nieuwe bebouwing.

Het centrale deel van de wijk, ook wel het 'middencarré' genoemd, wordt gekenmerkt door veel groen, waarin een viertal hoogbouwflats in vijftien lagen en acht middel hoogbouwflats in vier lagen, met de bijbehorende parkeervelden, verspreid liggen in een zeer ruime, groene setting. Aan de zuidzijde van het middencarré, aan de Richterslaan tegenover het winkelcentrum Makado staat een kantoorgebouw en daarnaast ligt een dierenweide.

2.4 Groen en ecologie

Jutphaas-Wijkersloot kent een geheel eigen, kenmerkende groenstructuur die sterk bepaald wordt door de combinatie met de bebouwing. Vooral de hoogbouw en middelhoogbouw zijn als losse gebouwen in het groen gesitueerd waardoor sprake is van een zeer ruimtelijke opzet en beleving van de wijk. De vrij grote groene ruimten tussen de gebouwen bestaan voornamelijk uit groenvoorzieningen en verder uit paden, wegen, en parkeerplaatsen. In de laagbouwbuurten zijn de openbare ruimten veel kleinschaliger en blijft de groenstructuur beperkt tot enkele kleinere groenplekken tussen de woonbebouwing, die echter juist door hun beperkte aantal en maat van essentieel belang zijn.

Op een aantal plaatsen, verdeeld over de wijk, zijn speelplaatsen en trapveldjes opgenomen in de groenvoorzieningen.

Aan de noordzijde van de Nedereindseweg ligt het park Kokkebogaard in het aangrenzende gebied Zuilenstein. Omdat dit park direct grenst aan Jutphaas-Wijkersloot vervult het ook een functie voor de inwoners van die wijk.

De hoofdgroenstructuur is weergegeven op afbeelding 3 'Hoofdgroenstructuur'.

2.5 Water

Watersysteem

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Alle waterpartijen en singels in het gebied zijn in beheer bij het Hoogheemraadschap. De singels langs de zuid- en westrand van het plangebied zijn met elkaar verbonden door duikers. Ook de singels in het centrale deel van het plangebied zijn door duikers met elkaar verbonden. Op deze manier lopen er in feite twee primaire watergangen door het gebied.

De waterstructuur binnen het plangebied is weergegeven op afbeelding 4 'Waterhuishouding'.

Het gebied valt binnen twee peilvakken, die deel uitmaken van het bemalingsgebied Nieuwegein-West.

In de watergangen aan de west- en zuidzijde van het gebied wordt een peil gehanteerd van NAP -0.50 m. De watergang in het centrale deel van het gebied kent een peil van NAP +0.27 m. Een deel van de watergang langs de Noordstedeweg heeft een peil van NAP 0.10 m en de watergang langs de Nedereindseweg heeft tot de watergang aan de westzijde een peil van +0.14 m. Er wordt water ingelaten vanuit de Hollandse IJssel via een afsluitbare duiker ter hoogte van de zuidkant van de Herenstraat en vanuit het Merwedekanaal ter hoogte van de Nedereindseweg. De afwatering vindt plaats via de wijk Zuilenstein in noordelijke richting, via de Nedereindsewetering in westelijke richting en via de wijk Stadscentrum en Doorslag in zuidelijke richting. Het overtollige water wordt vervolgens in het noorden door het poldergemaal Galecop uitgemalen op het Amsterdam-Rijnkanaal en in het zuiden door een gemaal op de De Doorslag.

Het oppervlaktewater heeft in Jutphaas-Wijkersloot een functie voor de aan- en afvoer van water, berging van hemelwater, ontvangen van water uit riooloverstorten en verder voor de beleving en recreatie.

Uit recente berekeningen in het kader van de Watervisie is gebleken dat er in het plangebied over het algemeen voldoende capaciteit is voor piekberging, maar dat in het gebied omkaderd door de Werkmanlaan, het Raedeckerplantsoen, de Wiegerslaan en de Sluyterslaan mogelijk inundatie kan optreden. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen hoe groot de noodzaak tot aanvullende maatregelen is.

De duikerleidingen vormen in verschillende opzichten een knelpunt. Bij peilafvoer van hemelwater schiet de capaciteit tekort en veroorzaken ze opstuwings in het oppervlaktewater. De duikers zijn verder onderhoudsgevoelig doordat zich in de duikers makkelijk slib ophoopt. Vanuit oogpunt van waterkwaliteit en ecologie zijn dergelijke duikers ongewenst. Het Waterschap ziet verder als nadeel van de duikers dat hierdoor de samenhang tussen de diverse waterpartijen niet zichtbaar is.

Grondwater

De drooglegging –het verschil tussen oppervlaktewaterpeil en maaiveldpeil- in het plangebied varieert tussen de 1,15 m en 1,85 m.

De enige drainageleiding in het gebied ligt in de Kruyderlaan.

De grondwaterstand varieert van NAP +0,50 m langs de Herenstraat tot NAP -0,40 m in het westelijk deel. Het grondwater stroomt in westelijke richting.

Riolering

In Jutphaas liggen twee gemengde rioolstelsels. Ten oosten van de Sluyterslaan en ten westen van de Mendes da Costalaan. Dat betekent dat in deze gebieden het vuilwater en het hemelwater in één riool, gecombineerd worden afgevoerd.

Het gebied tussen de Sluyterslaan en de Mendes da Costalaan kent een zogenaamd gescheiden stelsel, waarbij het hemelwater wordt overgestort op het oppervlaktewater van de singelpartijen. Het verzamelde afvalwater wordt trapsgewijs via een tweetal gemalen aan respectievelijk de Hildo Kropstraat en de Noordstedeweg door een persleiding naar het stamrioel in de wijk Batau gepompt. In totaal bevinden zich in het plangebied 8 overstorten uit het hemelwaterrioel en 8 overstorten uit het gemengd stelsel waarvan 3 in Wijkersloot en 5 in Jutphaas

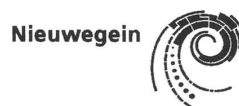
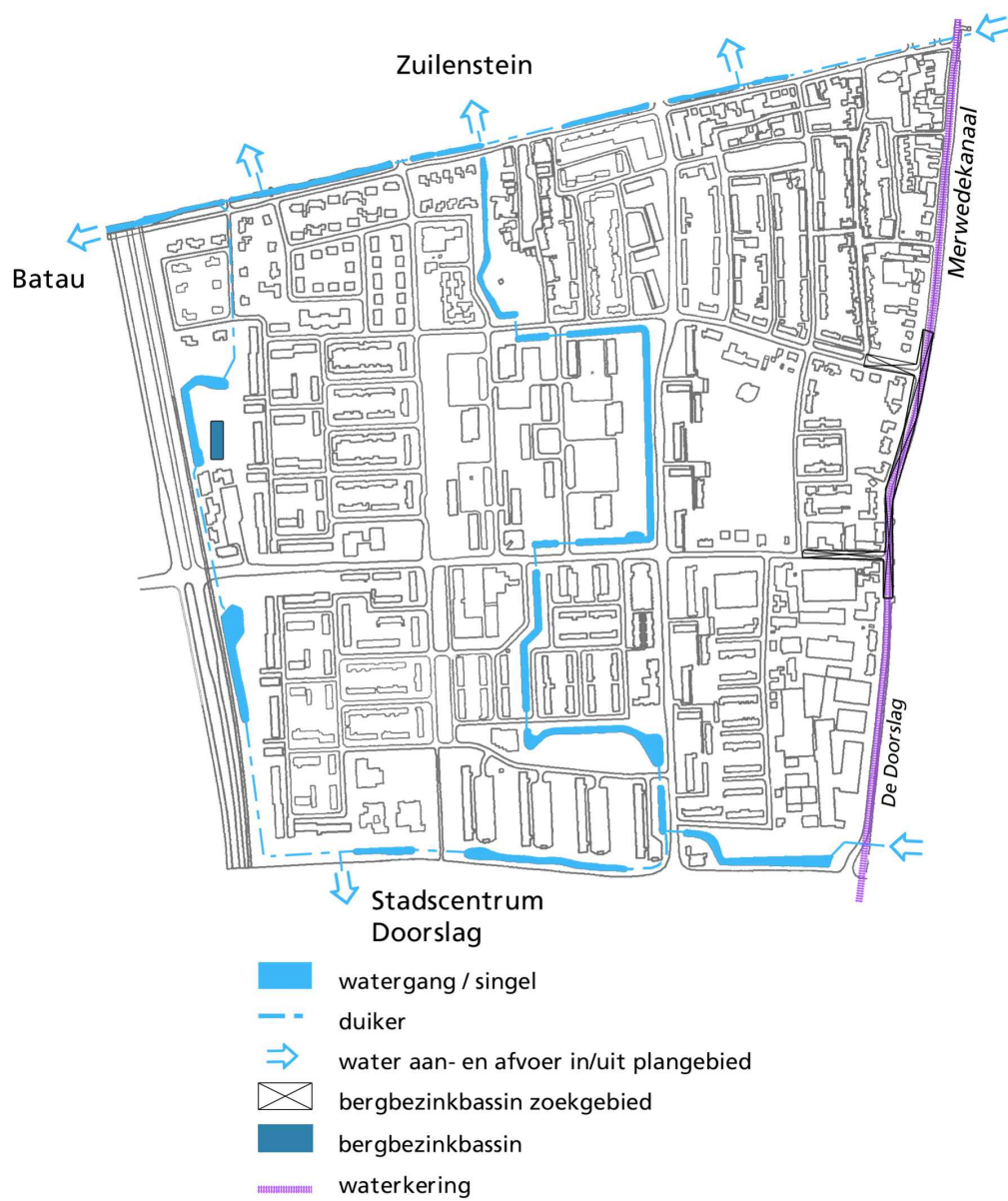
Waterkwaliteit

De kwaliteit van het oppervlaktewater is matig. Dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de aanwezigheid van twee gemengde rioolstelsels in het gebied.

In de singel aan de Breitnerlaan wordt sedert 2001 de waterkwaliteit met regelmaat gemeten. Voor zuurstof is een zeer sterke overschrijding van de norm (MTR) gemeten en voor fosfor en koper duidelijke overschrijding. Voor de overige kwaliteitsparameters voldoet de waterkwaliteit aan de MTR-norm. Hierbij moet opgemerkt worden dat er gemeten is in de nabijheid van een riooloverstort welke naar alle waarschijnlijkheid de oorzaak is van deze resultaten. In 2005 is deze riooloverstort gesaneerd, waarna een verbetering van de kwaliteit is te verwachten. Nadat de baggerwerkzaamheden zijn afgerond zal de waterkwaliteit opnieuw worden gemeten.

Waterkering

De kade langs het Merwedekanaal en de De Doorslag doet dienst als waterkering. Ter bescherming van deze waterkering zijn beschermingszones aangewezen. Ontwikkelingen binnen deze zones dienen voorgelegd te worden aan de beheerder van de waterkering. Daarmee wordt voorkomen dat de belangen van de waterkering worden geschaad.



Stadsontwikkeling
stedenbouw en ruimtelijke ordening

Waterhuishouding

Afb. 4



- rijksmonument
- gemeentelijk monument
- gemeentelijk monument in procedure
- waardevol object
- nominatie beschermd dorpsgezicht

Nieuwegein



Stadsontwikkeling
stedenbouw en ruimtelijke ordening

Waardevolle elementen

Afb 5

2.6 Monumenten en archeologie

Binnen het plangebied komen diverse elementen voor die herinneren aan de ontwikkeling van het oude Jutphaas. Er is een aantal panden als rijks- of gemeentelijk monument aangewezen en er zijn daarnaast nog enkele panden en een hele straat in procedure om als gemeentelijk monument te worden aangewezen. Het plangebied kent ook een zogenaamd 'waardevol element'. Bovendien is er een voornemen om een beschermd dorpsgezicht aan te wijzen.

Daarnaast komen er in het plangebied enkele terreinen van meer of minder hoge archeologische betekenis voor en is er een vrij groot deel van het plangebied waar een hoge trefkans op archeologische vondsten aanwezig is.

De monumenten staan weergegeven op afbeelding 5 'Monumenten en waardevolle objecten'. De archeologische vindplaatsen en de trefkans op archeologische vondsten zijn weergegeven op een kaartje bij de paragraaf 'Archeologie' hierna.

Monumenten

In het bestemmingsplangebied bevindt zich een aantal rijksmonumenten. Deze monumenten bevinden zich in het oude deel van het gebied. Het gaat hierbij om:

- Nedereindseweg 3: De in 1819/20 gebouwde Nederlands Hervormde kerk. De kerk is van het type zaalkerk en heeft een dakruiter en kleine uitbouw ter plaatse van de toegang;
- Herenstraat 18: De voormalige herberg 'De Zwaan'. Het pand heeft twee bouwlagen met een schilddak en een tuitgevel aan de achterzijde;
- Herenstraat 19: een waarschijnlijk uit de 17e eeuw daterend pand. Karakteristiek voor het pand is de witgepleisterde trapgevel die voorzien is van zogeheten schijnvoegen;
- Herenstraat 37-38: Voormalige bakkerij met woning. Het vrijstaande gebouw valt op door zijn vorm: een afgeknotte in- en uitzwenkende gevel;
- Herenstraat 48: Dit pand is van oorsprong een smederij met woning. In het evenwijdig aan de weg gebouwde pand is het historische smederij-interieur bewaard gebleven;
- Herenstraat 50: Voormalige ambtswoning van het hoofd van openbare lagere school. Het vrijstaande woonhuis met tuin is in eclectische stijl vormgegeven;
- Herenstraat 71A: Voormalige stoomkorenmolen 'De Batavier'. Het betreft een gepleisterd bakstenen gebouw van vier bouwlagen;
- Herenstraat 73-74: Het pand 'De Doorslag' is een halfvrijstaand statig neoclassicistisch herenhuis van twee bouwlagen;
- Kerkveld 56: Het terrein van de Algemene Begraafplaats bestaat uit een terpachtige verhoging. De toegang van het terrein wordt gemarkeerd door een smeedijzeren toegangshek en op het terrein bevindt zich een lijkenhuisje. De begraafplaats is een van de belangrijkste relictten van de ontstaansgeschiedenis van Jutphaas.

Ook bevindt zich in Jutphaas-Wijkersloot een tweetal gemeentelijke monumenten:

- Herenstraat 45: Voormalige herenboerderij 'Huize Nieuwenstein' behoort tot het type dwarshuisboerderij;
- Herenstraat 66-67: Dubbele twee-onder-een-kap middenstandswoning, waarvan de bouwstijl geïnspireerd is op de Amsterdamse School.

De voormalige Lagere School aan de Kerkstraat 38-50/Schoolstraat 2, het Elisabethshofje aan het Kerkveld 14-19 en de Stormerdijkstraat zijn in procedure om als gemeentelijk monument te worden aangewezen

Waardevolle objecten

Het pand aan de Herenstraat 31-32 heeft een bijzondere kwaliteit en wordt diensgevolge als een 'waardevol object' aangemerkt. Dit pand is tussen 1910 en 1920 gebouwd voor de directeur van de 'Tram- en Bargedienst', later van de autobusonderneming 'De Twee Provinciën'.

Het aanmerken van een object als 'waardevol object' geeft aan het object geen formele status. Daarvoor is in de gemeentelijke monumentenverordening geen procedure geregeld. Het gaat hierbij om objecten die in hun omgeving de kwaliteit hebben beeldondersteunend, beeldbepalend of anderszins waardevol te zijn.

Beschermde dorpsgezicht

Er is een voornemen om de historische delen van de Herenstraat en Het Sluisje aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. Deze min of meer aaneengesloten, oude wand van bebouwing heeft een grote onderlinge samenhang, zowel qua hoogte als volume. De meeste panden zijn in architectonisch opzicht van goede kwaliteit en het gebied is cultuurhistorisch waardevol omdat het aan een grote oude handelsroute lag, namelijk langs de Vaartse Rijn. De procedure tot aanwijzing is echter nog niet gestart. Vanwege de wens tot aanwijzing wordt echter al wel veel aandacht besteed aan het behoud van het stedenbouwkundige en historische karakter van dit deel van Jutphaas. In geval van bouwkundige en architectonische ingrepen in dit gebied wordt de Monumentencommissie om advies gevraagd.

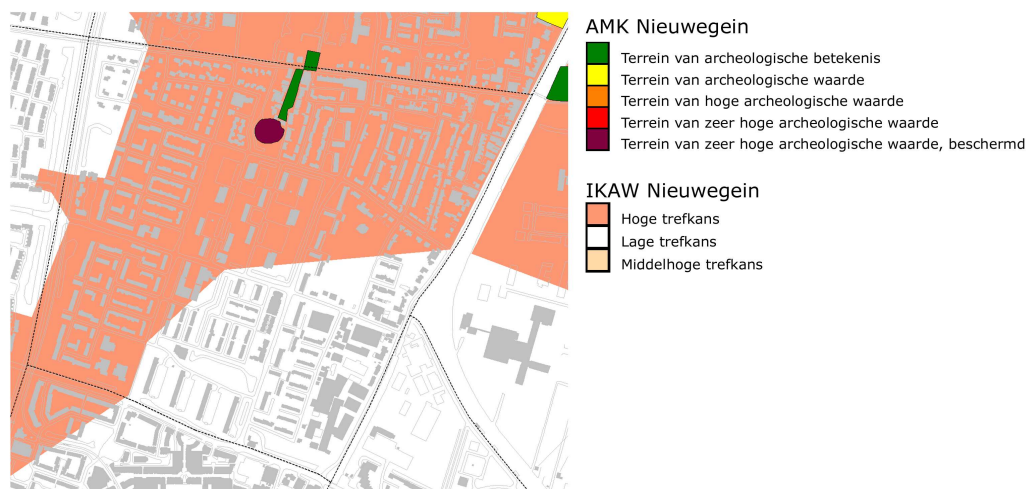
Archeologie

Archeologische Monumentenkaart

In het gebied Jutphaas-Wijkersloot bevindt zich een tweetal terreinen waarvan bekend is dat er archeologische waarden aanwezig zijn. Deze terreinen staan op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB).

De begraafplaats Kerkveld is een archeologische vindplaats van zeer hoge betekenis. Er is een zichtbare verhoging in het terrein waarneembaar, die vroeger omgracht was. Hierop heeft een tufstenen kerk gestaan. Op dit moment is er nog een restant van een bakstenen toren en van een opvolger daarvan. Op het oostelijke deel van de verhoging liggen oudere graven van belangrijke families uit het verleden (Malapert, Van Plettenburg, en anderen). Verder ligt op het terrein het noordelijke uiteinde van een inheems Romeinse nederzetting die bij nieuwbouw grotendeels is vernietigd.

Het Kerkveld zelf, waar resten van de eerste bewoning van Jutphaas in de bodem worden bewaard, is van archeologische betekenis. Direct aansluitend aan het Kerkveld, maar buiten de plangrens in het gebied Zuilenstein, ligt nog een terrein van archeologische betekenis.



Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden

In een deel van het plangebied Jutphaas-Wijkersloot is er, volgens de gegevens van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (AMK) van het ROB, een hoge trefkans op archeologische vondsten. Bij ruimtelijke ingrepen in gebieden met een (middel)hoge 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.

2.7 Functionele structuur

Wonen

In Jutphaas-Wijkersloot staan 2833 woningen (1 januari 2004). Het aantal inwoners bedraagt 6247. De gemiddelde woningbezetting is 2,21 en dat ligt beduidend onder het Nieuwegeinse gemiddelde van 2,35 en is op Stadscentrum/Merwestein na het laagst in Nieuwegein.

Een aanzienlijk deel van de woningvoorraad in de wijk bestaat uit meergezinswoningen, 49%, tegen 51% eengezinswoningen. Dat is veruit het hoogst in Nieuwegein waar het gemiddelde uitkomt op 31% meergezinswoningen. Verder staat ruim 51% van de woningen als koopwoning te boek en 49% als huurwoning, waarvan het overgrote deel (94%) in de sociale huursector valt.

Jutphaas-Wijkersloot heeft hiermee, met Hoogzandveld, het hoogste percentage huurwoningen van Nieuwegein. Veel van de huurwoningen hebben daarbij een, voor Nieuwegeinse begrippen, betrekkelijk lage huur waardoor de wijk aantrekkelijk is voor starters.

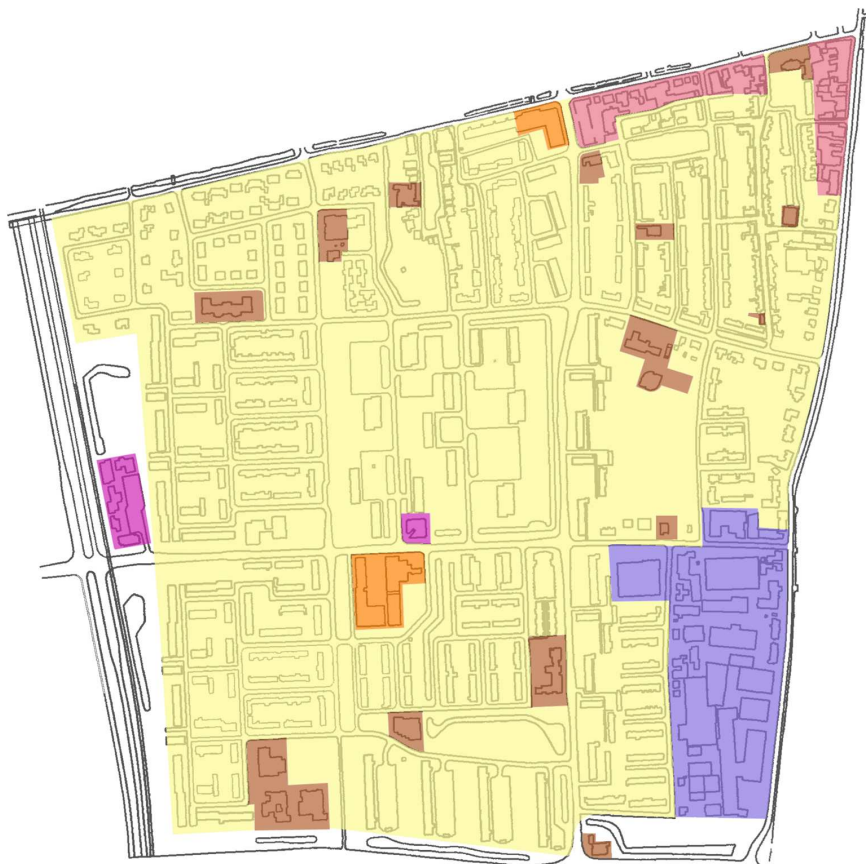
Op afbeelding 6 'Functionele structuur' is de structuur van de wijk weergegeven.

Bedrijven

Eind 2002 waren er in Jutphaas-Wijkersloot 270 bedrijven gevestigd met één of meer fulltime werkzame personen. Deze bedrijven boden werkgelegenheid aan 1105 personen. Het kleinbedrijf heeft in de wijk een relatief hoog aandeel in vergelijking met Nieuwegein als geheel. Een branche die in de wijk relatief opvallend aanwezig is wat betreft werkgelegenheid, is de detailhandel met 39 winkels en ruim 200 fulltime werknemers. De zakelijke dienstverlening is de grootste bedrijfstak met 58 bedrijven en 236 fulltime werknemers, maar is in vergelijking met geheel Nieuwegein toch minder sterk vertegenwoordigd, zowel wat betreft het aantal bedrijven als het aantal banen.

Het relatief hoge voorzieningenniveau in de wijk is een gevolg van de centrumfunctie die Jutphaas van oudsher heeft gehad. De meeste winkels in het gebied zijn actief in de voedings- en genotsmiddelen branche.

De wijk kent een tweetal locaties waar bedrijven geconcentreerd zijn. Op het bedrijventerrein tussen de Herenstraat en de Kruyderlaan zijn 385 personen werkzaam in 61 bedrijven. Opvallende bedrijven zijn hier de bouwmarkt en de supermarkt. Daarnaast bevat het bedrijventerrein ook diverse bijzondere functies zoals een belhuis, een kapper en een sportschool. Er is op dit bedrijventerrein een tendens waar te nemen die meer neigt naar dienstverlening en (perifere) detailhandel dan naar industriële bedrijven, waarin het vigerende bestemmingsplan voorziet. Aan de Richterslaan, bij de tramhalte, zijn 7 bedrijven gevestigd in kleinschalige kantoorgebouwen waar 51 mensen werken. De overige 202 bedrijven met hun 669 werknemers zijn verspreid over de wijk, maar voornamelijk geconcentreerd in de winkelcentra. De verschillende bedrijven en voorzieningen zijn opgenomen in afbeelding 7 'Voorzieningen en bedrijven'.



- wonen
- gemengde voorzieningen
- winkelcentrum
- maatschappelijke voorzieningen
- bedrijventerrein
- kantoren

Nieuwegein



Stadsontwikkeling
stedenbouw en ruimtelijke ordening

Functionele structuur

Afb. 6

Detailhandel en dienstverlening

Het plangebied bevat twee winkelcentra, een historisch winkellint en diverse grootschalige detailhandelsvestigingen op het bedrijventerrein.

Aan de Richterslaan ligt het buurtwinkelcentrum Makado. Hier is naast de detailhandel o.a. een chinees restaurant, een cafetaria en een reisbureau gevestigd.

Ter hoogte van de Zwanenburgstraat ligt het buurtwinkelcentrum Nedereind. In dit kleine buurtwinkelcentrum zijn o.a. een kapper en een stomerij gevestigd.

Het winkelgebied in Jutphaas bestaat uit de winkelconcentratie rondom 't Sluisje en de winkeluitloopzones langs de Herenstraat en de zuidzijde van de Nedereindseweg. Het noordelijk deel van zowel Het Sluisje als van de Herenstraat vallen overigens buiten het bestemmingsplangebied. De afgelopen jaren is er sprake geweest van een geringe teruggang van het aantal detailhandelsvestigingen. Daarbij is een tendens zichtbaar geworden dat winkels worden vervangen door kleinschalige commerciële functies (baliefuncties, kleinschalig ambacht en zakelijke dienstverlening). Daarnaast bevat het winkelgebied Jutphaas nog diverse horeca en andere commerciële dienstverlenende functies. In het recentelijk gereedgekomen appartementencomplex aan de Zwanenburgstraat zijn op de begane grond commerciële functies gevestigd.

Op het bedrijventerrein zijn eveneens enkele detailhandelsvestigingen aanwezig. De meest opvallende zijn de bouwmarkt aan de Herenstraat en de supermarkt aan de Hildo Kropstraat. In het westelijk deel van de Hildo Kropstraat was een beddenspeciaalzaak gevestigd.

Horeca

Naast diverse kleinschalige horecavestigingen in de winkelcentra en aan de Nedereindseweg, is er langs de Herenstraat sprake van een horecaconcentratie. De Herenstraat is een goede vestigingslocatie voor restaurants, cafetaria's en cafés vanwege de ligging aan het Merwedekanaal en zijn toeristische functie met aanlegsteigers voor pleziervaartuigen en vanwege de rustieke en historische omgeving.

Aan de Hildo Kropstraat is een poolcentrum gevestigd op de verdieping van een bedrijfspand en aan dezelfde straat is onlangs een bouwvergunning verleend voor het verbouwen van een bedrijfspand tot restaurant.

Maatschappelijke voorzieningen

Doordat de wijk ten tijde van de groeiperiode al een centrale functie had en omdat het stadscentrum tegen de wijk aan ligt kent zij vanouds een relatief groot aantal maatschappelijke voorzieningen. In eerste instantie waren dat vooral scholen, maar door onderwijsvernieuwingen die leidden tot centralisatie, schaalvergroting en samenvoeging zijn er daarvan een aantal uit de wijk verdwenen. De locaties werden deels ingenomen door commerciële, dienstverlenende functies en woningen en deels door andere maatschappelijke functies. Het gevolg van deze ontwikkelingen is dat de wijk thans aanzienlijk minder locaties voor maatschappelijke voorzieningen heeft, maar dat deze nochtans aansluiten bij de behoefte. De resterende maatschappelijke functies zijn een medisch centrum aan de Mondriaanlaan, een buurthuis aan het Kerkveld, de begraafplaats aan het Kerkveld, kerkgebouwen aan Het Sluisje en het Nijpelsplantsoen, het Leger des Heils aan de Sluyterslaan, een Koninkrijkzaal aan de Zwanenburgstraat, basisscholen aan de Bendienlaan, de Mendes da Costalaan en de Sluyterslaan, een instelling voor gehandicaptenzorg aan de Rietveldlaan, een sportzaal aan de Nanningalaan, een cluster met peuterspeelzaal en centrum voor dagactiviteiten en arbeidsrehabilitatie aan de Vredebestlaan-Hesselaan en tenslotte een kunstenaarscentrum aan de Schoolstraat en in de Stormerdijkstraat.



- bedrijven
- kantoren
- detailhandel
- dienstverlening
- horeca
- leisure
- maatschappelijke voorzieningen



Stadsontwikkeling
stedenbouw en ruimtelijke ordening

Voorzieningen en bedrijven

Afb. 7

2.8 Verkeer

Verkeersstructuur:

Bij een groot deel van de ontwikkeling van de wijk Jutphaas-Wijkersloot is de wegenstructuur bepalend geweest. Hoofdkenmerk hierin is een rechthoekig patroon met een hiërarchisch systeem van wijk- en buurtwegen en woonstraten.

In de loop van de tijd hebben aanpassingen van de wegenstructuur plaatsgevonden. Door het instellen van maatregelen als éénrichtingsverkeer en het aanbrengen van wegversmallingen is de functie als doorgaande verkeersverbinding van de Nedereindseweg, de Herenstraat en de Mendes da Costalaan verdwenen.

Bij de 'Categorisering Wegen' die is vastgelegd in het Verkeersveiligheidsplan zijn de wegen en straten in Nieuwegein ingedeeld op basis van de landelijk vastgestelde categorieën in: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. In Jutphaas-Wijkersloot kunnen de volgende categorieën worden onderscheiden:

gebiedsontsluitingsweg 70 km/u (A.C. Verhoefweg), gebiedsontsluitingsweg 50 km/u (Noordstedeweg, Richterslaan en gedeelte Sluyterslaan) en erftoegangsweg (alle overige wegen in de wijk).

Recent zijn er verkeerstechnische maatregelen getroffen. De aansluitingen van erftoegangswegen op gebiedsontsluitingswegen (met 50 km/u-regime) zijn zoveel mogelijk door middel van uitritconstructies vormgegeven. Binnen de verblijfsgebieden wordt de voorrang op kruispunten alleen nog geregeld indien er sprake is van een hoofdfietsroute (Herenstraat en Nedereindseweg) of van een busroute (Sluyterslaan en Zwanenburgstraat). In die gevallen wordt de voorrang geregeld door middel van voorrangskruispunten.

Als flankerende maatregelen zijn er op essentiële plaatsen drempels, plateaus en dergelijke aangebracht.

Langzaam verkeer

Door het plangebied lopen twee hoofdfietsroutes. De Herenstraat maakt deel uit van de noord-zuid gerichte hoofdfietsroute in de doorgaande verbinding tussen Vianen en IJsselstein via Nieuwegein naar Utrecht. Daarop sluit een oost-west lopende fietsroute aan via de Nedereindseweg richting Montfoort en De Meern. Als secundaire ontsluitende fietsroutes kunnen nog worden onderscheiden: de Mendes da Costalaan, de Sluyterslaan/Zwanenburgstraat, de Richterslaan/Hildo Kropstraat en de Noordstedeweg.

Naast gebruik van het bestaande profiel in de woonstraten zijn fietssuggestiestroken aanwezig langs een aantal bredere doorgaande wegen. Aparte, vrijliggende fietspaden zijn onder andere aanwezig tussen de Mendes da Costalaan en de Noordstedeweg en in de groenzone aan de westzijde van het plangebied.

Openbaar vervoer

Door het plangebied loopt een aantal buslijnen die het plangebied ontsluiten. Deze buslijnen lopen via de Noordstedeweg, de Sluyterslaan en de Zwanenburgstraat. Westelijk langs het plangebied loopt de sneltramlijn. Direct ten noorden van de Richterslaan is de tramhalte Wijkersloot gelegen die als verzorgingsgebied een belangrijk deel van de wijk bedekt. Van meer indirecte invloed op het plangebied zijn de haltes Batau-Noord en Stadscentrum.

Parkeren

Het parkeren binnen het plangebied is op verschillende wijze vormgegeven. In de gebieden met laagbouw woningen is hoofdzakelijk sprake van langsparkeren. De gebieden met zowel laagbouw als gestapelde woningen kennen parkeren in hofjes. Grotere parkeerterreinen met geconcentreerde parkeerplaatsen zijn te vinden bij de hoogbouw aan het Nijpelsplantsoen, het Wenckebachplantsoen en het Van Herwijnenplantsoen, bij de winkelcentra Nedereind en Makado en bij de sneltramhalte.

Op het Wenckebachplantsoen en het Van Herwijnenplantsoen heeft een

overschot aan parkeerplaatsen er een aantal jaren geleden toe geleid dat er parkeerplaatsen zijn vervallen ten gunste van meer groen. In de omgeving van de Ten Baanstraat en Herenstraat is de vraag naar parkeerplaatsen groter dan het aanbod, waardoor in deze gebieden met grotere loopafstanden rekening moet worden gehouden om een vrije parkeerplaats te vinden. De omgeving van het bedrijventerrein Kruyderlaan en Herenstraat vraagt speciale aandacht. Door een steeds verdere intensivering van het ruimtegebruik van de beschikbare terreinen is het veelal niet meer mogelijk om binnen perceelsgrenzen aan de parkeernormering te kunnen voldoen. Desondanks blijkt dat een eventueel tekort aan benodigde parkeerruimte op eigen terrein zonder noemenswaardige problemen op de openbare weg kan worden opgevangen.

2.9 Milieu

Weg- en railverkeergeluid

Geluidgevoelige bestemmingen

Voor weg- en railverkeergeluid stelt de Wet geluidhinder normen voor de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen. De normen gelden alleen binnen geluidzones van wegen en spoorlijnen, waaronder specifieke (snel)tramlijnen. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor hoger beroepsonderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen. Andere gebouwen, zoals kantoren en winkels, zijn niet geluidgevoelig. Voor deze gebouwen gelden dan ook geen geluidnormen.

Geluidzones

Alle wegen hebben een geluidzone, behalve wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u geldt en wegen die liggen binnen een als woonerf aangeduid gebied. De omvang van de geluidzone wordt bepaald door de soort weg, het aantal rijstroken van die weg en het soort gebied. Voor wegen gelden de zonebreedtes volgens navolgende tabel.

Zonebreedtes wegen

Wegtype	Aantal rijstroken	Zonebreedte*	
		Gebied binnen bebouwde kom	Gebied buiten bebouwde kom
Auto(snel)weg	1 of 2	250	250
	3 of 4	400	400
	5 of meer	600	600
Andere wegen**	1 of 2	200	250
	3 of 4	350	400
	5 of meer	350	600

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

** Met uitzondering van wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u geldt en wegen die liggen binnen een als woonerf aangeduid gebied.

Binnen dit bestemmingsplan zijn vooral¹ de geluidzones van de volgende wegen relevant:

- A.C. Verhoefweg
- Noordstedeweg
- Richterslaan
- Sluyterslaan

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.

¹ Alleen de drukste wegen zijn genoemd. Deze hebben in 2015 (op een deel van de weg) een verwachte etmaalintensiteit van 5.000 of meer. Andere, niet genoemde, wegen kunnen echter ook relevant zijn.

Verplicht onderzoek

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 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 Wet op de ruimtelijke ordening).

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

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) voor de geluidbelasting door wegverkeer. Voor het railverkeergeluid is de voorkeursgrenswaarde 57 dB(A). Als de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, moet hiervoor ontheffing verleend zijn door Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Utrecht. Een ontheffing kan alleen verkregen worden, als voldaan is aan bepaalde voorwaarden. Deze voorwaarden staan in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, het Besluit geluidhinder spoorwegen en het provinciale beleid. 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 kan variëren van 51 tot 65 dB(A) bij wegverkeergeluid en 58 tot 70 dB(A) bij railverkeergeluid.
- Iedere *nieuwe woning* heeft een geluidluwe gevel² waaraan een verblijfsruimte met een te openen raam of deur - in die gevel - ligt. Zo wordt een goede afstemming van de ruimtelijke ordening en desbetreffende bouwkundige uitwerking op de geluidssituatie gegarandeerd. Bovendien moet er naar gestreefd worden dat één van de buitenruimten aan een geluidluwe gevel ligt. 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 door *nieuwe infrastructuur* 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 65 dB(A), gaat het

² Een geluidluwe gevel is een gevel waarop de geluidbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde.

bij railverkeergeluid 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 50 dB(A) bij wegverkeergeluid en 57 dB bij railverkeergeluid. Dan moet hiervoor ontheffing verleend zijn door Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Utrecht. Een ontheffing kan alleen verkregen worden, als voldaan is aan bepaalde voorwaarden. Deze voorwaarden staan in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en het Besluit geluidhinder spoorwegen. 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 kan variëren van 60 dB(A) tot 70 dB(A).
- De geluidwering van de gevels is voldoende. Afhankelijk van de hoogte van de geluidbelasting en de bouwkundige opbouw van de gevels kan het voor geluidgevoelige gebouwen noodzakelijk zijn de geluidwering te verbeteren.

Industriegeluid

Deze paragraaf doet verslag van het industriegeluid door gezoneerde industrieterreinen. Geluid afkomstig van inrichtingen die niet op deze terreinen liggen wordt hierna behandeld in de paragraaf 'Hinder door bedrijven'.

Geluidgevoelige bestemmingen

Voor industriegeluid stellen de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer normen voor de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor hoger beroepsonderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen. Andere gebouwen, zoals kantoren en winkels, zijn niet geluidgevoelig. Voor deze gebouwen gelden dan ook geen geluidnormen.

De normen uit de Wet geluidhinder gelden alleen binnen geluidzones. In die normen gaat het om de gecumuleerde geluidbelasting die veroorzaakt wordt door alle inrichtingen (bedrijven) op een gezoneerd industrieterrein.

De Wet milieubeheer geeft normen die per inrichting afzonderlijk gelden. De Wet milieubeheer is ook van kracht voor inrichtingen die niet op een gezoneerd industrieterrein liggen.

Gezoneerde industrieterreinen en geluidzones

Binnen dit bestemmingsplan liggen geen gezoneerde industrieterreinen en geluidzones hiervan.

Verplicht onderzoek

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 situaties³:

Aangetoond moet worden dat de toegestane geluidbelasting door het gezonde 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 Wet op de ruimtelijke ordening).

Hinder door bedrijven

In Jutphaas-Wijkersloot is sprake van een vrij sterke menging van bedrijven en wonen. Van oudsher komen verspreid tussen de woonbebouwing nog bedrijven voor, met name langs de oude linten van de Herenstraat en de Nedereindseweg en in Jutphaas. In de meeste gevallen levert dat geen problemen op omdat het gaat om bedrijven uit de lagere categorieën die weinig of geen hinder opleveren voor hun omgeving. Een concentratie van bedrijven is gevestigd in het bedrijventerrein tussen de Herenstraat en de Kruyderlaan. Daar bevinden zich enkele bedrijven uit een zwaardere categorie, alsmede een aantal bedrijven als sportscholen, groothandelsbedrijven en garagebedrijven die echter geen overlast opleveren. Ecolab, dat net buiten het plangebied ligt aan de overkant van de De Doorslag geeft sporadisch uitstoot van stof en geur, echter zonder dat sprake is van overlast.

Bodemkwaliteit

In het plangebied is een aantal locaties bekend die in meer of mindere mate verontreinigd zijn. In het algemeen kan gesteld worden dat percelen langs de historische linten, de Herenstraat, de Nedereindseweg en het Kerkveld, alsmede het bedrijventerrein tussen Herenstraat en Kruyderlaan verdacht zijn. Hier hebben in het verleden bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging tot gevolg hebben gehad. De locaties waarvan bekend is dat ze verontreinigd zijn, of niet afdoende gesaneerd, bevinden zich ook in deze gebieden en bovendien ter plaatse van een chemische wasserij op het Makadocenter. Dit geldt eveneens voor de locaties waar thans bodembedreigende activiteiten plaatsvinden. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe grootschalige bouw mogelijkheden mogelijk gemaakt op deze verdachte percelen. Bovendien zijn in het gebied Herenstraat/t Sluisje geen nieuwe woonbestemmingen op de begane grond mogelijk. Bij uitbreiding van bebouwing zal in het kader van de bouwaanvraag meer inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit ter plaatse.

Luchtkwaliteit Normen

In Europees verband zijn kwaliteitsnormen voor de luchtverontreiniging vastgesteld. Deze normen zijn geïmplementeerd in het Nederlandse Besluit luchtkwaliteit 2005. 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'.

³ Hiervan is sprake als er geen nieuwe of gewijzigde situaties zijn.

Hoewel het Besluit luchtkwaliteit 2005 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 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
PM10	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

Stof	Jaargemiddelde concentratie [µg/m ³]	Piekconcentraties [µg/m ³]	Jaar
NO ₂	52	260 ^a	2004
	50	250 ^a	2005
	48	240 ^a	2006
	46	230 ^a	2007
	44	220 ^a	2008
	42	210 ^a	2009
PM10	42	55 ^b	2004

^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.

Verplicht onderzoek

Bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan moeten de grenswaarden volgens het Besluit luchtkwaliteit 2005 in acht worden genomen. Dit kan alleen gebeuren als er goed inzicht is in de lokale luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit bij bestaande situaties in dit bestemmingsplan kan goed aan de hand van al beschikbare onderzoeken⁴ 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

⁴ 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 2015, Luchtverontreiniging in Nieuwegein' van 15 augustus 2005, opgesteld door gemeente Nieuwegein.

grenswaarden gehaald worden ofwel dat de luchtkwaliteit niet slechter wordt. Er is een Wet luchtkwaliteit in voorbereiding. Hierin zullen ontwikkelingen die zo klein zijn dat deze niet in betekenende mate⁵ bijdragen aan de lokale luchtverontreiniging naar verwachting worden uitgesloten van een onderzoeksverplichting.

Bestaande situaties

Het actuele beeld van de luchtkwaliteit is vastgelegd in de rapportage 'Luchtkwaliteit 2004, Luchtverontreiniging in Nieuwegein' van 1 augustus 2005 van de gemeente Nieuwegein. De rapportage 'Luchtkwaliteit 2015, Luchtverontreiniging in Nieuwegein' van 1 augustus 2005 geeft het verwachte toekomstige beeld. Aan de hand van beide rapportages is de luchtkwaliteit voor de bestaande situaties in dit bestemmingsplan getoetst aan de normen. Hierbij is het volgende geconstateerd.

Jaargemiddelde concentratie NO₂

De grenswaarde (40 µg/m³) voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ werd in 2004 langs de A.C. Verhoefweg, Noordstedeweg, Sluyterslaan en de Richterslaan overschreden tot maximaal 43 m buiten de weg. Binnen dit gebied ligt bebouwing, waaronder woningen. Bij één woning langs de Sluyterslaan was het concentratieniveau ook hoger dan de plandrempel (52 µg/m³). De plandrempel werd hier met 3 µg/m³ overschreden. In 2015 wordt de grenswaarde minder overschreden, maar nog niet overal gehaald. De overschrijding treedt vooral op tussen de bebouwing en de weg. Uitgaande van een realistisch scenario wordt alleen de woning langs de Sluyterslaan, waarvoor de plandrempel in 2004 werd overschreden, nog blootgesteld aan een overschrijding. In een conservatief scenario treedt de overschrijding op bij 13 woningen langs de Richterslaan, en bij drie woningen en twee scholen langs de Sluyterslaan.

Piekconcentraties NO₂

In 2004 werd al overal voldaan aan de grenswaarde (200 µg/m³) voor de uurgemiddelde concentratie NO₂ die ten hoogste 18 keer per jaar overschreden mag worden. Voor 2015 wijzigt dit positieve beeld niet.

Opgemerkt wordt dat de grenswaarden voor NO₂ al vanaf 2010 gelden. De luchtkwaliteit in 2015 komt op hoofdlijnen overeen met de situatie in 2010. Hoewel de verwachte emissies voor 2010 hoger zijn dan voor 2015, is er in 2015 weer meer verkeer dan in 2010. Deze effecten werken compenserend, wat resulteert in het volgende beeld voor de situatie in 2010. Dicht bij de wegen zijn de concentratieniveaus NO₂ maximaal 10% hoger dan in 2015. Op enige afstand van de wegen is geen duidelijk verschil ten opzichte van de situatie in 2015.

Jaargemiddelde concentraties PM₁₀

De grenswaarde (40 µg/m³) voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ werd in 2004 alleen langs de Sluyterslaan overschreden. De grenswaarde werd hier tot maximaal 2 m buiten de weg overschreden. Binnen dit gebied ligt geen bebouwing. In 2015 wordt de grenswaarde overal gehaald, behalve boven de wegen.

Piekconcentraties PM₁₀

In 2004 werd dicht bij de A.C. Verhoefweg, Noordstedeweg, Sluyterslaan en de Richterslaan niet voldaan aan de grenswaarde (50 µg/m³) voor de 24 uurgemiddelde concentratie PM₁₀ die ten hoogste 35 keer per jaar overschreden mag worden. Deze grenswaarde werd tot maximaal 21 m buiten de weg overschreden. Binnen dit gebied ligt bebouwing, waaronder woningen.

⁵ Het begrip 'in betekenende mate' wordt nader ingevuld in de in voorbereiding zijnde Wet luchtkwaliteit

Met uitzondering van één woning langs de Sluyterslaan en 13 woningen langs de Richterslaan waren de concentratieniveaus bij de woningen lager dan de plandrempel ($55 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

In 2015 wordt de grenswaarde in een groter gebied, en dus bij meer woningen, overschreden dan in 2004. De overschrijding vindt dan plaats tot maximaal 51 m buiten de weg (in een conservatief scenario). De overschrijding wordt vooral veroorzaakt door de hoge achtergrondconcentratie. Dit is een landelijk probleem waar het verkeer in Nieuwegein slechts beperkt verantwoordelijk voor is.

Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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.

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 m^2 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 woningen, 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 afgeweken⁶. 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.

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

⁶ Dit zijn bijvoorbeeld het zwaarwegend belang van het beperkt kwetsbare object of vervangende nieuwbouw.

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 volgens de 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, spoorwegemplacements, 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 200 kg ammoniak, en inrichtingen waarin propaan wordt opgeslagen (tenminste 0,15 m³) niet vallende onder het Besluit voorzieningen en installaties. VROM zal nog met een aanvullende lijst zogenaamde niet-categoriale inrichtingen komen.

Consequenties voor het plangebied

In het plangebied bevinden zich geen bedrijven die onder het BEVI vallen. Buiten het plangebied bevindt zich één Bevi-bedrijf, Ecolab, dat van invloed is op het plangebied.

Ecolab

Ecolab valt onder BEVI omdat het valt onder het Besluit risico's zware ongevallen (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 niet brandbaar zijn (waspoeders: irriterend of schadelijk).

Veiligheidsafstanden Ecolab

In BEVI is bepaald dat voor Brzo bedrijven niet uitgegaan 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 opgesteld⁷

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 de wijk Jutphaas-Wijkersloot worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op het groepsrisico (zie hieronder). Het plan is consoliderend van aard.

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. Daarnaast is in de "risicoanalyse methodiek CPR 15 bedrijven" 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

⁷ rapport: "Kwantitatieve Risicoanalyse (QRA) Ecolab Nieuwegein", registratienummer MD-BL20060723, versie 2, juli 2006 definitief

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 m^2) geen pluimstijging optreden en/of 30 minuten lang aanhouden? Mogelijk dat een vuurbelastingsonderzoek hierover meer uitsluitsel kan geven.

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 over het plangebied. De $PR=10^{-5}$ contour ligt geheel op eigen terrein van Ecolab.

In de wijk Jutphaas-Wijkersloot 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 wordt 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 3.280 meter. 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: $3,5 \times 10^{-7}$). In de toekomstige situatie (na realisatie van de binnenstad) is de maximale overschrijding voor een bevolkingsgroep van 200 personen, 12 maal de oriënterende waarde (kans: 3×10^{-7}). Als gevolg van de nieuwe binnenstad berekent de QRA een toename van het groepsrisico. De expeditieruimte (opslag van gereed product) is hierbij maatgevend. Zonder deze ruimte wordt in zowel de huidige als toekomstige situatie voldaan aan de oriëntatiewaarde.

In de wijk Jutphaas-Wijkersloot zijn ten opzichte van het oude bestemmingsplan twee zeer beperkt nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, buiten de $PR=10^{-6}$ contour. Het betreft vervangende woningbouw aan de Ten Baanstraat, waar 12 woningen gesloopt werden en 18 wooneenheden teruggebouwd. En een herontwikkeling aan de Armensteeg voor 9 nieuwe woningen en twee kleine winkels. Een dergelijke geringe toename van het aantal aanwezigen (circa 70 personen) op meer dan 500 meter van de CPR-loods en 650 meter van de expeditie heeft geen waarneembare invloed op de hoogte van het groepsrisico.

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

Toekomstig groepsrisico

Momenteel worden de bestemmingsplannen in de directe omgeving van het bedrijf herzien (Jutphaas-Wijkersloot, Merwestein-Fokkesteeg en Plettenburg-De Wiers). De plannen zijn consoliderend van aard en maken geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De aanwezigheid van personen zoals gebruikt voor de bepaling van het groepsrisico komt derhalve globaal overeen met het aantal aanwezigen dat het bestemmingsplan mogelijk maakt. In de te herziene bestemmingsplannen wordt de vestiging van nieuwe BEVI-bedrijven onmogelijk gemaakt (en in Jutphaas-Wijkersloot en Merwestein-Fokkesteeg bevinden zich geen BEVI-bedrijven). Dit betekent dat ook in de toekomst domino-effecten als gevolg van andere risicobedrijven uit te sluiten zijn.

De enige nieuwe ontwikkeling in de (nabije) omgeving van Ecolab is het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad. Ook in dit bestemmingsplan wordt de vestiging van BEVI-bedrijven onmogelijk gemaakt. Ruimtelijke ontwikkelingen op nog grotere afstand van Ecolab zullen niet of nauwelijks van invloed zijn op het 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.

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 (uitgezonderd kantoorgebouw Palmtorens: 2007/2008). Dit betekent dat op het moment dat de nieuwe Binnenstad ontwikkeld is, de oriëntatiewaarde van het groepsrisico onderschreden wordt.

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

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 (3.280 meter) is groot. De grootste kans echter op schadelijke effecten doet zich voor op relatief korte afstand van het bedrijf, waardoor vluchten tot, bijvoorbeeld, 1.000 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 men hierdoor niet terug naar de bron hoeft te 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 de supermarkt en de zonnestudio aan de Hildo Kropstraat als verminderd zelfredzaam aan te merken. Op enige afstand van het bedrijf bevinden zich nog andere objecten met een verminderde zelfredzaamheid, zoals 2 winkelcentra, 3 basisscholen, een kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang. 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

De huidige overschrijding van het groepsrisico (zolang onvoldoende maatregelen zijn genomen) is een probleem voor heel Nieuwegein. De expeditieruimte is hierbij maatgevend. In overleg met de brandweer en het bedrijf zal zo spoedig mogelijk nagegaan worden welke maatregelen vóór de verplichte sanering van 2010 genomen kunnen worden om de risico's te verkleinen. Hierbij moet gedacht worden aan:

- Een gescheiden opslag van gevaarlijke (schadelijke) producten van de overige (niet-gevaarlijke) producten.
- Het verwijderen van brandbare stoffen uit de expeditieruimte (stapels houten pallets, lege verpakkingen, etc.).
- Het aanbrengen van rookmelders, compartimenteringen en eventueel blussystemen.
- Het voorkomen van brandoverslag vanuit andere opslagen.

Daarnaast zal in overleg met de brandweer een rampenbestrijdingsplan worden opgesteld. In een dergelijk plan zal nader bepaald worden wanneer, en tot welke afstand het gebied geëvacueerd moet worden. Ook zal hierin speciale aandacht besteed worden aan de verminderde zelfredzaamheid van een aantal objecten.

Conclusie

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

- De overschrijding van het groepsrisico is tijdelijk, doordat vanwege de verplichte sanering van het plaatsgebonden risico tevens het groepsrisico zal afnemen tot beneden de oriëntatiewaarde. Een QRA zal dit moeten aantonen.
- De ontwikkelingen aan de Armensteeg en de Ten Baanstraat hebben geen noemenswaardige invloed op de hoogte van het groepsrisico.
- Dit en de overige bestemmingsplannen rondom Ecolab (die nog vastgesteld moeten worden) zijn consoliderend van aard en risicobedrijven worden er uitgesloten.
- In overleg met het bedrijf en de brandweer wordt nagegaan welke aanvullende maatregelen mogelijk zijn op korte termijn (en vóór sanering).
- Voor het bedrijf zal een rampenbestrijdingsplan opgesteld worden.
- De nieuwe binnenstad wordt pas gerealiseerd nadat sanering heeft plaatsgevonden. Dit betekent dat de toename van het groepsrisico zoals geschetst in de nieuwe situatie in de praktijk niet verwezenlijkt zal worden.
- Een uitzondering op het vorige punt 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. Bovendien gaat het om een tijdelijke situatie.

Om domino-effecten met Ecolab in de toekomst te voorkomen worden risicovolle inrichtingen in het plangebied uitgesloten.

Route gevaarlijke stoffen

Behalve de routes voor gevaarlijke stoffen over de rijkswegen A2, A12 en A27 loopt er vanaf de A12 een route door Nieuwegein over de Laagravenseweg, de Plettenburgerbaan, de Zuidstedeweg, de Binnenwal en de Brugwal naar de fabrieken van Ecolab. De afstand van deze routes tot het plangebied maakt dat deze geen consequenties hebben voor het plangebied.

2.10 Belemmeringen

Straalpad

Schuin over het plangebied, van zuidwest naar noord, loopt een straalpad. Het straalpad vormt de verbinding tussen de straaltorens in Lopik en Utrecht. Om het straalpad niet te belemmeren geldt binnen het plangebied een beperking voor de bouwhoogte, die varieert van maximaal 62 meter in het zuidwesten tot 59 meter in het noorden.

Kabels en leidingen

Binnen het plangebied is een groot aantal kabels en leidingen aanwezig. Echter geen van deze kabels of leidingen heeft een planologische relevantie in de zin van het opnemen van beschermingszones.

2.11 Sport, recreatie en toerisme

Naast de mogelijkheden die de openbare groenvoorzieningen bieden voor recreëren, komt in het plangebied nog een aantal specifieke recreatievormen voor. Aan de Richterslaan ligt een dierenweide en aan de Hesselaan ligt een groot speelveld, waarvan een deel als sportveld in gebruik is voor de korfbalsport en de rest beschikbaar is als openbaar 'trapveld' voor uiteenlopend recreatief gebruik.

Voorts staan er in het plangebied enkele gebouwde sportvoorzieningen. De sportzaal Wijkersloot aan de Nanningalaan is een goed geoutilleerde accommodatie met een kantine en vergaderruimte. Op het bedrijventerrein Herenstraat-Kruyderlaan zijn enkele commerciële sportvoorzieningen gevestigd. Voorbeelden hiervan zijn een sportschool, een fitnessruimte, een dansschool e.d. Hierbij wordt de consument tegen betaling een vrijetijdsbesteding geboden.

Het oude deel van Jutphaas, langs de Herenstraat en het Merwedekanaal, waar de historische kern ligt en wat tevens een concentratiegebied is van winkels en horeca, heeft toeristische aantrekkingskracht. Er vinden diverse jaarlijkse evenementen plaats, zoals de kunstmarkt en de wielerronde.

Ook de fysieke infrastructuur is toegesneden op toerisme. De Rijnhuizerbrug vormt een schakel in de fietsverbinding tussen Nieuwegein en Houten en maakt dat diverse sportaccommodaties en cultuurhistorische monumenten, zoals het kasteel Rijnhuizen en het fort Jutphaas, direct bereikbaar zijn. Vanaf de Rijnhuizerbrug in zuidelijke richting, ligt langs de westelijke oever van het Merwedekanaal een plankier waaraan boten en schepen kunnen aanleggen en dat vanaf de kade optimaal toegankelijk en geschikt is om te verpozen.

3 Beleidskader

3.1 Rijks-, provinciaal- en regionaal beleid

Regionaal structuurplan; Een RSP voor tien (1999)

Het regionaal structuurplan vormt een integraal afwegingskader, een toetsingskader voor planologische besluiten en een uitvoeringskader voor de periode 1995-2005. Naast algemene beleidsuitgangspunten worden de kenmerken van stedelijke gebieden voor de bestaande situatie in 1995 en de gewenste toekomstige situatie gegeven.

Het plangebied wordt voor de bestaande situatie vrijwel geheel gekenmerkt als een suburbaan woonmilieu. Alleen het zuidelijk deel wordt als woonwijk met overwegend gestapelde woningbouw gekenmerkt. De zone langs de Herenstraat is als historische kern benoemd. Voor de situatie in 2015 wordt hierin geen verandering nagestreefd.

Streekplan 2005-2015

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

- 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 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. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd;
- Het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid is 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 2000 woningen.

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

Provinciaal archeologiebeleid

Het provinciaal beleid voor de archeologische monumentenzorg is er op 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, in het Streekplan en in de Handleiding Bestemmingsplannen Buitengebied. Archeologisch onderzoek wordt in principe geadviseerd bij ruimtelijke plannen indien bodemingrepen 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 Monumentenkaart (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 (bijvoorbeeld 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 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 verwachtingswaarde wordt door de provincie in principe altijd verkennend veldonderzoek geadviseerd met als doel te bepalen of de verwachte waarden ook daadwerkelijk aanwezig zijn. Bij de ruimtelijke ingrepen die zullen plaatsvinden in Jutphaas-Wijkersloot zal dit advies opgevolgd worden.

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 21e 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 meeliftten 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

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 ruimtelijke 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 die op Europees, nationaal en provinciaal niveau zijn geformuleerd. Het plan sluit goed aan op de vierde Nota Waterhuishouding en de provinciale plannen op het gebied van water en milieu. Verder 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 doelen wordt gestreefd naar robuuste, zelfvoorzienende en veerkrachtige watersystemen. Randvoorwaarde hierbij is dat de doelen tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten gerealiseerd kunnen worden. De maatregelen in het waterbeheersplan zijn hierop gebaseerd. Met de gemeente Nieuwegein wordt een waterplan opgesteld. Tevens worden er plannen gemaakt voor extra waterafvoer.

3.2 Gemeentelijk beleid

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. Bij deze herziening van het bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot wordt uitgegaan van handhaving van het bedrijventerrein tussen de Herenstraat en de Kruyderlaan en van de kantoren aan de Richterslaan. 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.

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

Het beleidskader voor het detailhandelsbeleid is neergelegd in deze nota. Deze gaat uit van het streven naar een gezonde en levensvatbare winkelstructuur met één hoofdwinkelcentrum en diverse wijk- en buurtwinkelcentra. Naast nog een zevental doelstellingen is per winkelcentrum een beleidsstrategie uitgewerkt. Voor het winkelcentrum Makado betekent dit, dat het gehandhaafd kan worden als buurtwinkelcentrum. De aanbeveling om de inrichting en directe omgeving van het winkelcentrum Nedereind te verbeteren in verband met de recente ontwikkeling van het nieuwbouwcomplex aan de Zwanenburgstraat is inmiddels voor een deel gerealiseerd. Dit heeft geleid tot een kleine verruiming van het bebouwd oppervlak.

Als winkelgebied van Jutphaas wordt de winkelconcentratie rondom 't Sluisje en de Herenstraat/Utrechtsestraatweg tezamen met het zuidelijk deel van de Nedereindseweg tot en met huisnummer 43 benoemd. In het winkelconcentratiegebied zullen kleinschalige uitbreidingen en nieuwe winkels van beperkte omvang toegelaten worden. Wanneer in dit gebied een winkel- of werkfunctie beëindigd wordt zal die bij voorkeur opgevolgd worden door een andere werkfunctie. Hierdoor blijft de gewenste menging van wonen en werken in stand.

Op de begane grond van het nieuwe complex aan de Zwanenburgstraat kunnen alleen dienstverlenende functies worden toegelaten. Detailhandel is om planologische redenen hier uitgesloten.

In het plangebied komen enkele vormen van perifere detailhandel voor, dat betekent detailhandel buiten de daarvoor aangewezen (winkel)centra. Aan de Herenstraat is een bouwmarkt gevestigd en aan de Hildo Kropstraat een supermarkt. Alle twee liggen ze in het bedrijventerrein Herenstraat-Kruyderlaan. Detailhandelsvormen als een bouwmarkt en woninginrichting passen binnen het Nieuwegeinse beleid hierover en kunnen in dit gebied worden toegelaten. Een supermarkt is echter in principe ongewenst op die locatie. Echter, omdat deze supermarkt hier al lange tijd is gevestigd, kan ook deze worden toegelaten op de

huidige locatie. Op het bedrijventerrein Herenstraat-Kruyderlaan, met name geconcentreerd langs de Hildo Kropstraat, komen diverse functies voor in de sfeer van ambachtelijke, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening, baliefuncties en lichaamsverzorging.

Perifeer detailhandelsbeleid

Het gemeentelijke PDV-beleid is verwoord in de nota 'Evaluatie detailhandelsbeleid oude kernen en beleid perifere detailhandel'. Het beleid is gebaseerd op het laatstelijk in 1993 gewijzigde rijksbeleid perifere detailhandel. Bij het begrip perifere detailhandel wordt uitsluitend bedoeld de categorieën:

- Brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
- Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedingsmiddelen en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen;
- Detailhandel in volumineuze goederen: auto's motoren, boten, caravans en grove bouwmaterialen en bouwgrondstoffen.

Voor deze drie categorieën wordt zonder meer een uitzondering gemaakt op het verbod van detailhandel buiten de winkelcentra. De vestiging is rechtstreeks mogelijk op gronden met de bestemming bedrijfsdoeleinden.

Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden vrijstelling te verlenen aan andere vormen van detailhandel, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling: woninginrichting (waaronder meubels; min. 1500 m²), tuincentra, bouwmarkten (min. 1000 m²), keukens en sanitair.

Medewerking tot vrijstelling op het verbod van detailhandel vallend onder deze vierde categorie wordt per individueel geval en locatie afgewogen. Aspecten waarop een aanvraag zal worden getoetst zijn o.a. de mate van verstoring van de huidige winkelstructuur, de verkeersdruk en parkeeraspecten. Onderzoek waarin wordt aangetoond dat de vestiging niet structuurversturend werkt voor de detailhandel kan hiervan onderdeel zijn.

Interne beleidslijn 'vrijstelling detailhandelsverbod Kruyderlaan'

Voor de Kruyderlaan is het PDV-beleid nader gespecificeerd. Hiervoor geldt de interne beleidslijn 'vrijstelling detailhandelsverbod Kruyderlaan', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 7 september 1999. Naar aanleiding van gesprekken met bewoners van de Kruyderlaan is in deze interne beleidslijn vastgelegd dat aanvragen om vrijstelling van het detailhandelsverbod voor het bedrijventerrein aan de Kruyderlaan beoordeeld zullen worden op verkeers- en parkeeraspecten en getoetst aan het detailhandelsbeleid. In de belangenafweging omtrent de vrijstelling zal aan de belangen van de bewoners van de Kruyderlaan een groot gewicht worden toegekend. De belangen van de bewoners concentreren zich op een gezonde en veilige woonomgeving waarbij de nadruk ligt op verkeersveiligheid en voldoende parkeerruimte.

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.

Horecabeleid

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. Dit betekent voor het plangebied dat alleen binnen het horecaconcentratiegebied Jutphaas en de winkelcentra Nedereind en Makado horeca gewenst is. De vormen van horeca waar het dan om gaat zijn café, restaurant en cafetaria e.d.. Ook bezorgdiensten (pizza e.d.) en afhaaldiensten zijn mogelijk binnen de genoemde delen van het plangebied. Daarbuiten is nieuwe horeca niet gewenst, ook niet op het bedrijventerrein. Bestaande horeca wordt echter geaccepteerd.

Prostitutiebeleid

Naar aanleiding van het opheffen van het bordeelverbod in oktober 2000 is door de gemeente Nieuwegein beleid opgesteld. Het prostitutiebeleid is vastgelegd in een wijziging in de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV). De beleidslijn gaat uit van één gelijke regeling voor de gemeenten binnen het politiedistrict Lekstroom (Nieuwegein, Houten, Lopik en IJsselstein). Voor het hele district wordt een beleidslijn gevoerd waarbij het bestaande aantal aanwezige bordelen, escortbureaus e.d. gehandhaafd blijft. In Nieuwegein worden seksinrichtingen aangemerkt als een bedrijfsactiviteit. Dergelijke activiteiten zijn planologisch alleen mogelijk in bestemmingen voor bedrijven. Het bestemmingsplan maakt deze activiteiten in de bestemming Bedrijven mogelijk.

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.

Voor de binnen het bestemmingsplangebied gelegen groengebieden, watergangen en kanalen is natuurontwikkeling als nevenfunctie aangegeven. De hoofdfunctie is recreatie en beleving, waterberging of scheepvaart. Alleen voor delen van het groengebied langs de trambaan en begraafplaats Kerkveld is natuurontwikkeling als hoofdfunctie benoemd, hetgeen door middel van een specifieke bestemming wordt weergegeven.

Gemeentelijk rioleringsplan 2002-2006

In dit plan worden de gemeentelijke doelstellingen voor de riolering en het rioolbeheer beschreven en een strategie voor de planperiode uitgezet. Hoewel het stuk hoofdzakelijk technische en beheersaspecten behandelt, zijn enkele uit de opgestelde strategie voortkomende maatregelen relevant voor het bestemmingsplan.

Binnen de gemeente zijn diverse zogeheten overstorten aanwezig. Bij de afvoer van grote hoeveelheden regenwater vindt via deze overstorten de lozing van ongezuiverd water op het oppervlaktewater plaats. Hoewel dit slechts een beperkt aantal keren per jaar voorkomt wordt niet voldaan aan de wettelijke kwaliteitseis die gesteld gaat worden aan de vervuilingswaarde van het op het oppervlaktewater te lozen water. Om aan deze kwaliteitseis te voldoen is in het gebied Jutphaas-Wijkersloot de sanering van vier bestaande overstorten voorzien en de realisatie van drie bergbezinkbassins en een bergbezinkleiding.

Als uitvloeisel van de in het rioleringsplan gestelde maatregelen is in een aanvullend rapport de locatie aangegeven waar de drie noodzakelijke bergbezinkbassin gerealiseerd dienen te worden. De beoogde locaties zijn:

- De Hildo Kropstraat of de Herenstraat nabij de kruising van beide wegen;
- De Vredebestlaan of de Herenstraat nabij de kruising van beide wegen;
- Het parkgebied tussen de Ansinghlaan en de trambaan.

Waterplan

De gemeente Nieuwegein werkt samen met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de Watermaatschappij Hydron aan een Waterplan. Het eerste onderdeel hiervan is de Watervisie, die een integrale beleidsvisie geeft over de wijze waarop het waterbeheer in Nieuwegein in de meest brede zin kan worden vormgegeven. De Watervisie is in 2004 vastgesteld. Het ingezette beleid uit de Watervisie wordt thans uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. De Watervisie en het uitvoeringsprogramma samen vormen het Waterplan Nieuwegein. In het kader van de ontwikkeling van het Waterplan wordt een voorbeeldproject voorbereid, met de bedoeling om enerzijds samen met burgers en betrokken instanties het thema water bredere aandacht te geven en anderzijds om door middel van een concreet project de educatie over water vorm te geven. Het voorbeeldproject behelst het afkoppelen van hemelwater in een woonbuurt in Wijkersloot.

Voor het plangebied liggen er verder concrete plannen om van drie gemengde overstorten in Wijkersloot er twee op te heffen. De resterende overstort heeft een bergbezinkbassin als randvoorziening gekregen in de groenzone tussen de trambaan langs de A.C.Verhoefweg en de Ansinghlaan.

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 De Doorslag, 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, 'laagdrempelig 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. Investeringsom 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.

Nota Kinderboerderij en dierenweides (2002)

In deze nota wordt vooral ingegaan op de veranderingen en een nieuwe aanpak voor de kinderboerderij IJsselstee. Ten aanzien van de vijf dierenweides, waaronder één in Jutphaas-Wijkersloot aan de Richterslaan, wordt gesteld dat het wenselijk is deze te behouden, omdat deze een belangrijk onderdeel vormen van een gevarieerde woonomgeving.

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 het landelijk Nationale Pakket (raadsbesluit d.d. 3 juli 1997, raadstuk nr. 1997-253).

Het Nieuwegeinse maatregelenpakket kent een basisniveau, dat hoger ligt dan het standaardniveau uit het Nationaal Pakket. Om aan het basisniveau te voldoen moeten, naast de vaste maatregelen uit het Nationaal Pakket, alle kostenneutrale variabele maatregelen, maatregelen in het kader van aanpasbaar bouwen en variabele maatregelen met meerkosten van 1% van de stichtingskosten (inclusief grondkosten) worden meegenomen. 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.

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.

Sociale Veiligheid

Onder 'Sociale Veiligheid' wordt verstaan het creëren van een omgeving waarin men zich vrij van dreiging of confrontatie met geweld kan bewegen. De menselijke beleving van onveiligheid beweegt zich tussen onveiligheidsgevoelens en de werkelijke onveiligheid. Rekening houdend met dit aspect kunnen de factoren informeel toezicht, persoonlijke controle en het imago van een gebied bijdragen aan een grotere veiligheidsbeleving.

In het plangebied Jutphaas-Wijkersloot is over het algemeen op de meeste plekken sprake van een redelijk tot goede sociale veiligheid en zijn er goede alternatieve keuzemogelijkheden van routes voor voetgangers en fietsers. Binnen het kader van het wijknetwerk is de continuïteit in de aandacht voor sociale veiligheid in de wijk gewaarborgd.

Bouwplan Ten Baanstraat

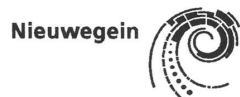
Aan de Ten Baanstraat is recent vervangende woningbouw gerealiseerd. De nieuwbouw is in de plaats gekomen van de inmiddels gesloopte woningen. Deze nieuwbouw is in het bestemmingsplan opgenomen. Het plan omvatte de sloop van 12 kleine eengezins huurwoningen en de nieuwbouw van 12 sociale- en 6 vrije sector huurappartementen, beide voor senioren. Dit segment is een aanvulling in de wijk en maakt doorstroming binnen de wijk mogelijk.

Ontwikkeling Herenstraat-Armensteeg

Voor de herontwikkeling van de locatie Herenstraat 39-40/Armensteeg 1 bestaan bij een private partij plannen. De gemeente Nieuwegein heeft hiervoor een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld, waarin de randvoorwaarden voor een eventuele herontwikkeling zijn vastgelegd. Wat bouwmassa's betreft worden bouwhoogten aangegeven met een accent op de hoek van de straat. Het project behelst de bouw van vrije sector koopwoningen, 4 stadswoningen en 5 appartementen, alsmede winkelruimten aan de Herenstraat en een parkeerkelder onder het gebouw. Een bouwvergunning is aangevraagd.



-  nieuwbouwlocatie Ten Baanstraat
-  nieuwbouwlocatie Herenstraat / Armensteeg



Stadsontwikkeling
stedenbouw en ruimtelijke ordening

Nieuwbouwlocaties

Afb. 8

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 meegenomen voor zover het bestaand beleid betreft. Daarnaast wordt het beleid dat in de afgelopen periode is ontwikkeld meegenomen.

Voor de opzet van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de bestaande toestand op het moment van de eerste tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de bestaande functies zoveel mogelijk worden gerespecteerd in passende bestemmingen en dat de bestaande hoofdvormen en plaatsing van hoofdgebouwen zoveel mogelijk worden vastgelegd in bouwvlakken en goot-, en bouwhoogtes. Dit leidt tot een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan.

De bestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 1987 worden zoveel mogelijk overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, tenzij vanuit nieuw beleid en wensen van eigenaren, of een ongewenste planologische ontwikkeling een andere bestemming wenselijk is.

4.2 Ruimtelijke hoofdopzet

De bestaande ruimtelijke hoofdstructuur, zoals die beschreven is in paragraaf 2.2, is uitgangspunt voor de ruimtelijke hoofdopzet van het bestemmingsplan. Het rechthoekig patroon van buurt- en wijkwegen, de groen- en waterstructuur en de karakteristieken van de buurten vormen daarin de hoofdelementen.

Dat betekent dat de opzet van het bestemmingsplan zodanig gedetailleerd moet zijn dat de karakteristieke kenmerken van de wijk tot op het niveau van het individuele erf zo goed mogelijk kunnen worden vastgelegd.

4.3 Nieuwe ontwikkelingen

In het bestemmingsplan is een tweetal ontwikkelingen opgenomen waarvoor recent besluiten zijn genomen (zie afbeelding 8).

In de Ten Baanstraat is recent een wooncomplex met vervangende nieuwbouw gereedgekomen. Voor de hoek Herenstraat/Armensteeg wordt een wooncomplex met winkelruimte voorbereid.

De plannen voor de Ten Baanstraat en de Herenstraat/Armensteeg zijn concreet en integraal, gedetailleerd in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen.

4.4 Planaspecten

4.4.1 Groen- en ecologie

Er zijn in de wijk voldoende groenvoorzieningen aanwezig. 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. De dierenweide aan de Richterslaan is als een specifieke bestemming opgenomen en de gronden met natuurontwikkeling zijn apart aangeduid.

4.4.2 Water

Om te kunnen bepalen op welke wijze het water in het bestemmingsplan moet worden opgenomen is in de inventarisatiefase voor dit bestemmingsplan overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het overleg had betrekking op de gegevensuitwisseling en bespreking van de huidige en de gewenste beheertoestand van het watersysteem, de riolering,

de waterkwaliteit en de waterkeringen in het plangebied. De uitkomsten van dit overleg zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Een verslag van de bespreking is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Watersysteem

Het watersysteem kent momenteel alleen de aanwezige duikers als knelpunten voor wat betreft de waterafvoer en waterberging. Op termijn wordt echter door klimaatverandering wel problemen verwacht met betrekking tot piekberging. In het kader van het Waterplan is berekend welke inundatie er zal optreden bij een extreme bui onder de huidige klimaatomstandigheden. Ook is gekeken naar het effect van klimaatveranderingen in de toekomst. Binnen het plangebied blijkt dat in het gebied grofweg omkaderd door de Werkmanlaan, het Raedeckerplantsoen, de Wiegerslaan en de Sluyterslaan mogelijk inundatie kan gaan optreden. Dit zal nog verder onderzocht worden, maar het geeft aan dat er waarschijnlijk noodzaak is voor aanvullende piekberging. Vooralsnog is het van belang om de bestaande watergangen in het plangebied vast te leggen en te beschermen door concrete bestemming van het oppervlaktewater en een dubbelbestemming van de duikers en de beschermingszones van de keur rondom watergangen. Bovendien moet op alle gronden met de bestemming groenvoorziening in principe waterberging gecreëerd kunnen worden, in afwachting van het bepalen van de juiste locaties.

Riolering

Voor het plangebied liggen er concrete plannen om van de drie gemengde overstorten in Wijkersloot er twee op te heffen. De resterende overstort heeft een bergbezinkbassin als randvoorziening gekregen in de groenzone tussen de trambaan langs de A.C. Verhoefweg en de Ansinghlaan. In Jutphaas wordt één overstort opgeheven en worden er drie voorzien van een randvoorziening. Daarvoor wordt aan de oostzijde van het plangebied ruimte gereserveerd als zoekgebied in de Vredebestlaan, de Hildo Kropstraat en de Herenstraat (zie afbeelding 4). De komende jaren zal een inspanning worden geleverd om het hemelwater van schoon, niet uitlogend verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel.

Waterkwaliteit

Na de omvorming van de gemengde rioolstelsels, de sanering van de overstorten en de afkoppeling van het schone hemelwater wordt een belangrijke verbetering van de waterkwaliteit verwacht. De oevers van de waterpartijen, die bijna overal van beschoeiing zijn voorzien, zullen de komende jaren waar mogelijk een natuurlijke inrichting krijgen. Zowel de ecologische waarde als de belevingswaarde zijn hiermee gediend.

Waterkering

Langs het Merwedekanaal en de 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.

4.4.3 Monumenten en archeologie

De binnen het plangebied aanwezige terreinen met archeologische betekenis zijn in het bestemmingsplan als zodanig aangeduid, evenals het gebied met hoge trefkans op archeologische vondsten, de rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten.

Een beschermd dorpsgezicht kan thans, bij gebrek aan status, niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Wanneer te zijner tijd een dergelijke

bescherming op het gebied komt te rusten zal daarvoor een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

4.4.4 Functionele structuur *Wonen*

De veranderende en vergrijzende samenleving vraagt om flexibiliteit en diversiteit in woonvormen en woningtypen. In een bestaande wijk als Jutphaas-Wijkersloot kan daarop ingespeeld worden door mogelijkheden te bieden om grondgebonden woningen uit te breiden. Aan- en uitbouwen kunnen hierin voorzien bij de tussenwoningen, terwijl hoekwoningen 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 gedeelte van de woning als werkruimte te gebruiken. Een toename van menging van functies in monofunctionele gebieden wordt nagestreefd, waarbij voorop staat dat deze functies elkaar verdragen. Verder is het uitgangspunt daarbij dat in woonbuurten wonen de hoofdfunctie blijft, ook voor de individuele woning en dat in de plandelen met meer gemengde functies het accent op de hoofdfunctie werken ligt.

In het plangebied waren op het moment van de eerste tervisielegging van het plan twee projecten in ontwikkeling genomen waarbij woningen worden gebouwd. In de Ten Baanstraat zijn door de woningcorporatie twee blokken met 12 verouderde eengezinswoningen vervangen door twee nieuwbouwblokken in twee lagen met 18 gestapelde appartementen voor ouderen.

Op de hoek van de Herenstraat en de Armensteeg wordt in een particuliere ontwikkeling 4 stadswoningen gerealiseerd aan de Armensteeg en 5 appartementen met winkelruimte op de begane grond aan de Herenstraat. Hiervoor is reeds een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO gestart. De nieuwbouwlocaties zijn weergegeven in afbeelding 8 'Nieuwbouwlocaties'.

Bedrijven

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 Jutphaas-Wijkersloot wordt uitgegaan van handhaving van het bedrijventerrein tussen de Herenstraat en de Kruyderlaan en van de kantoren aan de Richterslaan.

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.

Detailhandel en dienstverlening

Het beleidskader voor het detailhandelsbeleid is neergelegd in de 'Beleidsvisie buurt- en wijkwinkelcentra Nieuwegein' van 2002.

Voor het winkelcentrum Makado betekent dit, dat het gehandhaafd kan worden als buurtwinkelcentrum.

De aanbeveling om de inrichting en directe omgeving van het winkelcentrum Nedereind te verbeteren is door de recente ontwikkeling van het nieuwbouwcomplex aan de Zwanenburgstraat inmiddels voor een deel gerealiseerd. Dit heeft geleid tot een kleine verruiming van het bebouwd oppervlak.

Ten aanzien van het winkelgebied Jutphaas leidt de nieuwe beleidsvisie tot een verruiming van het winkelconcentratiegebied en de mogelijkheden voor vestiging van detailhandel, dienstverlening en horeca. De toevoeging van de gehele zuidzijde van de Nedereindseweg, tot en met huisnummer 43, aan het winkelconcentratiegebied leidt tot koppeling en versterking van de winkelgebieden Nedereind en Het Sluisje. In het winkelconcentratiegebied zullen kleinschalige uitbreidingen en nieuwe winkels van beperkte omvang

toegelaten worden. Wanneer in dit gebied een winkel- of werkfunctie beëindigd wordt zal die bij voorkeur opgevolgd worden door een andere werkfunctie. Hierdoor blijft de gewenste menging van wonen en werken in stand. Op de begane grond van het nieuwe complex aan de Zwanenburgstraat kunnen alleen dienstverlenende functies worden toegelaten. Detailhandel is om planologische redenen hier uitgesloten.

In het plangebied komen enkele vormen van perifere detailhandel voor. Dat betekent detailhandel buiten de daarvoor aangewezen (winkel)centra. In het bedrijfengebied tussen de Herenstraat en de Kruyderlaan kan in het algemeen perifere detailhandel, hetzij direct of via een vrijstelling, worden toegestaan. Aan de Herenstraat is de bouwmarkt gevestigd en aan de Hildo Kropstraat de supermarkt. Beide liggen in het bedrijventerrein Herenstraat-Kruyderlaan. Daarin passen detailhandelsvormen als een bouwmarkt binnen het Nieuwegeinse beleid te dien aanzien. Een supermarkt is echter in principe ongewenst op die locatie, maar deze wordt specifiek bestemd als detailhandel, evenals de aanwezige andere detailhandelsfuncties in dit gebied.

Voor de bedrijven aan de Kruyderlaan geldt een uitzondering op het beleid ten aanzien van perifere detailhandel, in die zin dat productiegebonden detailhandel en detailhandel in explosiegevaarlijke stoffen, auto's, boten, caravans en grove bouwmaterialen niet rechtstreeks zijn toegestaan. Dat is wel mogelijk door middel van een vrijstellingsbevoegdheid, maar er zal geen vrijstelling worden verleend aan bedrijven die mogelijk verkeersoverlast kunnen veroorzaken.

De binnen het plangebied aanwezige standplaatsen (bijvoorbeeld een vis- of een snackkraam) zijn niet bestemd, aangezien het niet gaat om gebouwen. De regulering van dergelijke vormen van detailhandel of horeca verloopt via andere regelgeving.

Horeca

Het horecabeleid is vastgelegd in de nota 'Horecaonderzoek Nieuwegein' van 1992. Daarin 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 wordt ook in de winkelcentra horeca toegestaan. Dit betekent voor het plangebied dat alleen binnen het horecaconcentratiegebied Jutphaas en de winkelcentra Nedereind en Makado horeca gewenst is. De vormen van horeca waar het dan om gaat zijn café, restaurant en cafetaria e.d.. Ook bezorgdiensten (pizza e.d.) en afhaaldiensten zijn mogelijk binnen de genoemde delen van het plangebied. Overigens behoren pure bezorgdiensten niet tot de horeca, maar moeten dergelijke diensten, op grond van jurisprudentie, als detailhandel worden gezien. Buiten de winkelcentra en de drie concentratiegebieden is nieuwe horeca niet gewenst, ook niet op het bedrijventerrein. Aan de Hildo Kropstraat is onlangs vergunning verleend voor de vestiging van een restaurant. Deze was in het vigerende bestemmingsplan toegestaan en kon dus om planologische redenen niet geweigerd worden. Dergelijke ontwikkelingen zijn thans, op grond van het vigerende horecabeleid, ongewenst en worden door de regelgeving in het nieuwe bestemmingsplan voorkomen. Hoewel er geen formele kaart van het horecaconcentratiegebied bestaat, zijn er goede argumenten om het horecaconcentratiegebied gelijk te laten vallen met het winkelconcentratiegebied Jutphaas.

Maatschappelijke voorzieningen

In zijn algemeenheid wordt in de toekomst een toename van het ruimtebeslag voor zorg- en maatschappelijke dienstverlening voorzien. Als oorzaken hiervoor kunnen genoemd worden de toenemende vergrijzing, vermaatschappelijking, extramuralisering en hogere kwaliteitseisen. Het is echter nog niet duidelijk waar deze extra ruimte nodig zal zijn.

Voorts is er een pilotproject gestart met als doel voorwaarden te scheppen voor een woonservice-zone in het plangebied. Hierbij wordt vooralsnog gedacht aan de omgeving van het Nijpelsplantsoen, vanwege de nabijheid van veel voorzieningen. Ook hiervoor is nog onvoldoende duidelijk waar dit extra ruimtebeslag nodig is. Om voor dergelijke voorzieningen in het plangebied enige ruimte te scheppen kan in het algemeen worden gestreefd naar ruimere bouwmogelijkheden voor de maatschappelijke functies in de vorm van ruimere bouwgrenzen en hogere bebouwingsdichtheid. Aangezien de woonservice-zone nog onvoldoende is uitgekristalliseerd, is hiermee in het bestemmingsplan nog geen rekening gehouden. De ruimte voor vormen van beschermd wonen zal vooralsnog gezocht moeten worden in de bestaande woningvoorraad. Mogelijkheden als woninguitbreiding en -samenvoeging staan daarvoor ter beschikking. Het gezondheidscentrum heeft een dringende ruimtebehoefte, aan welke tegemoet wordt gekomen door een grotere bouwhoogte.

4.4.5 Verkeer

In de binnen het plangebied aanwezige verkeersstructuur worden geen grootschalige wijzigingen voorzien. De bestaande verkeersstructuur is dan ook volgens de bestaande situatie opgenomen in het bestemmingsplan. Om flexibiliteit te bieden in de inrichting van het wegprofiel wordt in het bestemmingsplan geen onderscheid gemaakt tussen trottoirs, fietspaden, rijwegen en bijbehorende groenzones en -bermen van beperkte omvang. Hierdoor is het mogelijk om binnen de verkeersbestemmingen, indien nodig, profielaanpassingen en parkeeroplossingen te realiseren.

4.4.6 Milieu

MER of m.e.r.-beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage is een lijst met activiteiten met bijbehorende gevallen opgenomen. Indien een activiteit voldoet aan het bij die activiteit beschreven geval moet er of een MER of een m.e.r.-beoordeling worden opgesteld.

Voor dit bestemmingsplan zijn er geen relevante activiteiten uit de bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage die aanleiding geven een m.e.r.-beoordeling of een MER op te stellen.

Ook in de Provinciale Milieuverordening staan geen activiteiten waarvoor een MER of m.e.r.-beoordeling moeten worden opgesteld.

Weg- en railverkeergeluid

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen en de aanleg van nieuwe infrastructuur. Er zijn geen nieuwe situaties.

Voorts wordt dit bestemmingsplan niet vastgesteld of herzien in verband met voorgenomen wijzigingen aan de infrastructuur. Er zijn dus geen gewijzigde situaties.

Bedrijven

Het plangebied kent een vrij sterke menging van functies. Woningen en bedrijven staan vaak dicht bij elkaar in de buurt. Om mogelijke hinder te voorkomen worden nieuwe bedrijven die hinder kunnen veroorzaken niet toegestaan. De bestaande bedrijven die als hinderlijk worden aangemerkt en buiten de toegelaten categorieën vallen worden echter wel positief bestemd door een specifieke bestemming. De overlast van deze bedrijven voor hun omgeving wordt tot een minimum beperkt door hun milieuvergunning.

Bodem en risico

Ten aanzien van de milieuaspecten bodem en risico geeft de huidige situatie geen aanleiding tot verontrusting. Het beleid is er op gericht om tot maatregelen over te gaan en nadere eisen te stellen wanneer er sprake is van nieuwbouw of herontwikkeling. Voor het bestemmingsplan geeft dit geen

aanleiding tot speciale aandacht in de vorm van beperkende bestemmingen of voorschriften.

Luchtkwaliteit

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe situaties.

De gemeenteraad heeft in de najaarsnota 2005 een budget beschikbaar gesteld om een Luchtkwaliteitsplan voor de gemeente Nieuwegein op te stellen. In dit Luchtkwaliteitsplan worden de, door de gemeente Nieuwegein, mogelijk uit te voeren maatregelen opgenomen waarbij per maatregel o.a. wordt aangegeven, de effectiviteit, kosten en realisatietermijn van de betreffende maatregel. Dit Luchtkwaliteitsplan is naar verwachting eind juli 2006 gereed. 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.

4.4.7 Belemmeringen

Een straalpad dient, vanaf een aangegeven hoogte, gevrijwaard te blijven van obstakels. In het plangebied geldt die beperking vanaf een hoogte van 59 m +NAP, in een strook 100 m ter weerszijden van het straalpad. Omdat nergens in het plangebied bebouwing met een dergelijke hoogte is toegestaan, wordt geen specifieke regeling voor het straalpad opgenomen.

4.4.8 Sport, recreatie en toerisme

Zowel de dierenweide aan de Richterslaan als het sportveld en het trapveld aan de Hesselaan worden als belangrijke recreatieve voorzieningen beschouwd en worden dan ook in het bestemmingsplan in hun specifieke hoedanigheid bestemd. De sportzaal Wijkersloot is een belangrijke accommodatie. Er wordt aan gedacht deze uit te breiden. Uitgangspunt hierbij is dat een eventuele uitbreiding binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan moet plaatsvinden, hetgeen wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het toeristisch-recreatief beleid van de gemeente Nieuwegein is neergelegd in het beleidsplan 'Toeristisch-recreatief product Nieuwegein', uit 1992 en is gericht op het bevorderen van toerisme en recreatie in de gemeente Nieuwegein.

In Jutphaas is de toeristische aantrekkingskracht in het recente verleden verbeterd door de aanleg van de Rijnhuizerbrug en het plankier en de kade langs de Herenstraat. De Rijnhuizerbrug vervult ook een belangrijke verbinding tussen de Neder- en Overeindseweg, waarvan in de 'Structuurnota Openluchtrecreatie in en om Nieuwegein', uit 1994, het belang werd aangegeven voor herstel van de oost-westverbinding voor fietsers.

5 Juridische opzet

5.1 Planomschrijving

Dit bestemmingsplan 'Jutphaas-Wijkersloot 2006' van de gemeente Nieuwegein heeft de juridische opzet van een gedetailleerd eindplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het plan is conserverend van aard en fungeert dan ook als een beheersplan.

5.2 Opbouw van het plan

Een bestemmingsplanregeling is vervat in de plankaart en in de planvoorschriften. Deze twee onderdelen zijn juridisch bindend. Daarnaast maakt deze toelichting deel uit van het bestemmingsplan. Genoemde onderdelen staan niet los van elkaar maar dienen in nauwe samenhang met elkaar te worden beschouwd.

De twee plankaarten zijn getekend op een topografische ondergrond met een schaal 1:1000. Door middel van coderingen en arceringen zijn de verschillende bestemmingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is beschreven in hoofdstuk drie van de voorschriften. Op de derde plankaart is het renvooi opgenomen.

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 algemene vrijstellingsbepalingen 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 bestemmingen. Bij elke bestemming is gekozen om de bij die bestemming behorende gebruiks- en bebouwingsbepaling bij het betreffende voorschrift toe te voegen. De gebruiks- en bebouwingsbepaling bevat voorschriften omtrent het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden. Onder meer is bepaald dat met de bestemming strijdig gebruik verboden is. Tevens is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen inzake het meest doelmatig gebruik ('de toverformule').

In de strafbepaling wordt verklaard dat overtreding van de gebruiksvoorschriften op grond van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten strafbaar is.

Bestemming Woondoeleinden

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. Andere functies binnen deze bestemming zijn met een specifieke bestemming opgenomen.

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 het te bebouwen erf.

Bestemming Maatschappelijke doeleinden

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. Tevens is er een mogelijkheid voor het realiseren van een dienstwoning per bouwperceel.

Bestemmingen Gemengde doeleinden

De bestemming gemengde doeleinden is op gebieden met een grote menging van functies gelegd. Het betreft detailhandel, horeca, dienstverlening, ambachtelijke bedrijven, maatschappelijk doeleinden en wonen. Omdat het gemeentelijk beleid voor deze gebieden een onderscheid maakt ten aanzien van de functies die hier onder vallen, is een opdeling gemaakt in vier bestemmingen.

Het oude centrumgebied van Jutphaas langs de Herenstraat en 't Sluisje is bestemd tot Gemengde doeleinden 1. Binnen deze bestemming is een groot aantal functies mogelijk, met wonen op de verdieping. Waar ook op de begane grond wordt gewoond is dit met een nadere aanduiding op de plankaart aangegeven.

De in het plangebied gelegen winkelcentra Nedereind en Makado zijn bestemd tot Gemengde doeleinden 2. In de winkelcentra is de mogelijkheid geboden voor detailhandel, dienstverlening en horeca. Op de verdieping van een winkelcentrum zijn de aanwezige woningen mogelijk gemaakt.

De bestemming Gemengde doeleinden 3 is bedoeld voor percelen waar op de begane grond uitsluitend dienstverlening en ambachtelijke bedrijven zijn toegestaan en op de verdiepingen wonen. Dergelijke zones zijn veelal aan de rand van winkelcentra te vinden. In het bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot gaat het om een complex aan de Zwanenburgstraat.

In het plangebied komen op verspreide locaties in de woonwijk detailhandelsvestigingen en een horecavestiging voor. Hier wordt door middel van de bestemming Gemengde doeleinden 4 de mogelijkheid geboden voor vestiging van ambachtelijke bedrijven, dienstverlening en wonen, gespecificeerd met een aanduiding voor detailhandel of horeca.

Wanneer horeca wordt toegestaan is dit met een staat van horeca-activiteiten geregeld. In paragraaf 5.5 wordt meer over de staat van horeca-activiteiten uitgelegd.

Bestemming Kantoren

Deze bestemming is toegekend aan gebieden en afzonderlijke panden met hoofdzakelijk kantoorfunctie. Binnen het plangebied gaat het om de kantoren bij de tramhalte Wijkersloot, het kantoorpand aan de Richterslaan en enkele zelfstandige kantoorfuncties aan de Kruyderlaan en de Herenstraat. Binnen deze bestemming is een aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening mogelijk.

Bestemming Bedrijfsdoeleinden

De binnen het plangebied voorkomende bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Voor het plangebied gaat het om het bedrijventerrein Kruyderlaan/Hildo Kropstraat en een perceel aan de Nedereindseweg ter hoogte van het Kerkveld. 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. 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 3A bepaald. Een staat van direct toegelaten bedrijfsactiviteiten is als bijlage bij de voorschriften opgenomen. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op de staat van bedrijfsactiviteiten.

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.

Langs de Kruyderlaan is een zone opgenomen waar, ingevolge de interne beleidslijn 'vrijstelling detailhandelsverbod Kruyderlaan', aan een vrijstelling voor perifere detailhandel bijzondere voorwaarden worden gesteld ten aanzien van voorkoming van verkeersoverlast voor de omwonenden. In die zone is de vestiging van productiegebonden detailhandel en detailhandel in explosiegevaarlijke stoffen, auto's, boten, caravans en grove bouwmaterialen niet rechtstreeks toegestaan, maar wel via een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid. Deze zone is op de plankaart aangegeven door een arcering binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden.

Bestemming Sportdoeleinden

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 Nutsdoeleinden

Met deze bestemming worden de in het plan voorkomende grotere voorzieningen van openbaar nut geregeld. Een voorbeeld hiervan is het gemaal op de hoek van de Dr. Hesselaan en de Hildo Kropstraat. Kleine voorzieningen van openbaar nut zijn niet specifiek bestemd, maar zijn mogelijk gemaakt in de relevante bestemmingen en in de algemene vrijstellingsbevoegdheid.

Bestemming Groenvoorzieningen

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 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. Specifieke voorzieningen voor de waterhuishouding, zoals een bergbezinkbassin, zijn nader op de plankaart aangeduid.

Vanwege de extra bouw mogelijkheden voor hokken of schuilgelegenheden is de dierenweide aan de Richterslaan met een nadere aanduiding in het plan opgenomen. De groengebieden met als hoofdfunctie natuurontwikkeling zijn op de plankaart voorzien van een aanduiding Ge.

Bestemming Water

Deze bestemming is toegekend aan de in het plan gelegen (hoofd)waterlopen. Op deze gronden zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen 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

De diverse voorkomende verkeersfuncties zijn ondergebracht in drie bestemmingen: Verkeersdoeleinden, Verkeers- en Verblijfsdoeleinden en Verkeersdoeleinden Railverkeer. Er is onderscheid gemaakt tussen ontsluitingswegen en woonstraten (zgn. 30 km gebieden en woonerven). 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. Binnen de bestemming Verkeersdoeleinden Railverkeer valt het tracé en de halte van de sneltram die langs de A.C. Verhoefweg loopt. Er is gekozen om de baan specifiek te bestemmen en niet onder de bestemming Verkeersdoeleinden te laten vallen vanwege andere geluidsnormen die voor railverkeer gelden.

Bestemming Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

De in het plangebied gelegen archeologische vindplaatsen die bescherming behoeven, zijn in deze bestemming ondergebracht. Het gaat hier om een bestemming die samenvalt met andere in het plangebied voorkomende bestemmingen. Bouwwerken ten dienste van de samenvallende bestemmingen zijn uitsluitend toegestaan na vrijstelling door burgemeester en wethouders, waarbij voor de verlening van vrijstelling een afweging dient plaats te vinden van de in het geding zijnde belangen en vooraf aangetoond moet worden dat door de bouw de archeologische waarden niet worden geschaad. Ter bescherming van de archeologische waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Bestemming Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de hoofdwatgangen en waterkeringen 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.

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.

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 Staat van horeca-activiteiten (bijlage 1 van de voorschriften)

Het bestemmingsplan 'Jutphaas-Wijkersloot' 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 de (winkel)centra.

5.6 Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 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' (versie 2001). In deze basiszoneringslijst zijn vrijwel alle algemeen voorkomende bedrijfstypen ondergebracht volgens de Standaard Bedrijfsindeling 1993 (SBI) van het Centraal Bureau van de Statistiek.

Van de bedrijfstypen zijn kenmerken weergegeven over de milieuhinder die ze kunnen veroorzaken. Zo wordt voor elk van de hinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar afstanden aangegeven die moeten worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige bestemmingen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- het betreft 'gemiddelde' bedrijven met gangbare voorzieningen binnen het gedefinieerde bedrijfstype;
- het betreft woningen in een rustige woonwijk met weinig verkeer;
- de afstand geldt in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de gevel van de woning.

Op basis van de grootste afstand die dient te worden aangehouden tot hindergevoelige bestemmingen worden verschillende bedrijfscategorieën onderscheiden:

Categorie 1: grootste afstand 0 of 10 meter;

Categorie 2: grootste afstand 30 meter;

Categorie 3: grootste afstand 50 of 100 meter; etc.

De opeenvolgende afstanden worden ook wel afstandsstappen genoemd.

Voor categorie 3 is een onderscheid gemaakt in categorie 3A en 3B. Dit zijn de bedrijven met een grootste afstand van respectievelijk 50 meter en van 100 meter.

De Staat van bedrijfsactiviteiten geeft de bedrijven weer die in dit bestemmingsplan toegelaten kunnen worden. Voor de samenstelling van deze lijst heeft een inhoudelijke selectie plaatsgevonden van alle bedrijfstypen die zijn genoemd in de basiszoneringslijst uit de VNG-uitgave. Alle

bedrijfsactiviteiten die vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet (zonder meer) op het bedrijventerrein zijn gewenst, zijn uit de lijst geschrapt, waaronder:

- Bedrijven die zijn ingedeeld in de milieucategorieën met een hinderafstand groter dan 50 meter;
- Bedrijvigheid die vanwege de geografische gesteldheid van het plangebied niet voorkomt, zoals aardolie- en gaswinning, delfstoffenwinning, land- en bosbouw, etc.;
- Bedrijvigheid die is gericht op detailhandel. Conform het gemeentelijke pdv-beleid zijn wel, onder voorwaarden, enkele vormen van perifere detailhandel toegestaan. Hierop wordt in paragraaf 3.2 (Gemeentelijk beleid) nader ingegaan.

Op basis van bovengenoemde criteria voor te schrappen bedrijven uit de basiszoneringslijst van de VNG, is de conclusie dat in het plangebied bedrijven kunnen worden toegelaten in de categorieën 1, 2, en 3A. Hierbij wordt onder categorie 3A verstaan: bedrijven die een kleinere hinderafstand hebben van 50 meter .

Overigens voorziet het bestemmingsplan wel in de nodige flexibiliteit ten aanzien van de Staat van bedrijfsactiviteiten en, op basis daarvan, de toegelaten vormen van bedrijvigheid. Binnen de bedrijfstypen kunnen zich immers grote verschillen voordoen in milieuhinder, door bijvoorbeeld schaalgrootte en productieproces. In deze situaties verdient de concrete milieu-informatie over een bedrijf de voorkeur boven de indicatieve informatie in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Om deze reden is er in de voorschriften een vrijstellingsbepaling opgenomen, waardoor ook bedrijven die in één categorie hoger zijn genoemd en bedrijven die niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten toch kunnen worden gevestigd op het bedrijventerrein. Als voorwaarde hiervoor geldt, dat dergelijke bedrijven naar aard en invloed ten aanzien van elk van de verschillende hinderaspecten overeenkomen met de bij recht toegelaten bedrijven.

5.7 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

Het concept voorontwerp bestemmingsplan is besproken in de raadscommissie Ruimtelijke Inrichting en Milieu (RIM). Daarna is het plan voorgelegd aan de instanties, bedoeld in artikel 10 Bro. Verder is er een inspraakbijeenkomst gehouden voor bedrijven en andere ondernemers in het plangebied en een inloopavond voor andere belangstellenden. Daarnaast heeft het voorontwerp gedurende vier weken ter inzage gelegen.

Het verslag van de inspraak is als bijlage 2 in deze toelichting opgenomen.

Op de volgende bladzijden zijn de resultaten weergegeven van het overleg met de wettelijke instanties, de inspraak en het overleg met de Provinciale Planologische Commissie.

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 instanties advies is gevraagd en of deze gereageerd hebben. Naast de instanties die gereageerd hebben is vermeld van welke instantie wij namens de geadresseerde een reactie ontvingen en daarnaast is het volgnummer weergegeven waaronder de reacties zijn opgenomen in een tabel waarin alle reacties en de beantwoording zijn weergegeven.

geadresseerde instantie	reactie ja/nee	reagerende instantie	volgno .
• VROM-Inspectie, Regio Noord-West	ja	Ministerie van VROM, Vrom-Inspectie	A1
• Ministerie van VROM,	nee		
Rijkspanologische Dienst, Inspectie Ruimtelijke Ordening West			
• Ministerie van VROM, Inspectie Volkshuisvesting	nee		
• Ministerie van VROM, Inspectie Volksgezondheid en Milieuhygiëne	nee		
• Ministerie van VROM, Dienst Kadaster en Openbare Registers, Directie Noordwest	nee		
• Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West	ja	Ministerie van Economische Zaken	A2
• Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Directie Noordwest	ja	Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij	A3
• Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directie Utrecht	ja	Ministerie van Verkeer en Waterstaat	A4
		Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat	
• Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Regionale Directie West-Nederland	ja	Defensie Interservice Commando (Ministerie van Defensie)	A5
• Hoofdinspectie primair onderwijs en (voortgezet) speciaal onderwijs, Inspecteur van het basisonderwijs Nieuwegein	nee		

• Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek	nee		
• Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, Rijksdienst voor de Monumentenzorg	ja	Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen Rijksdienst voor de Monumentenzorg	A6
• Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen	ja	Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen	A7
• Bestuur Regio Utrecht	ja	Bestuur Regio Utrecht	A8
• Burgemeester en wethouders van de gemeente Houten	ja	Gemeente Houten	A9
• Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht	nee		
• Burgemeester en wethouders van de gemeente Vianen	ja	Gemeente Vianen	A10
• Burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein	ja	Gemeente IJsselstein	A11
• Recreatieschap Stichtse Groenlanden	nee		
• Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	ja	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)	A12
• KPN Operator Vaste Net	ja	KPN Telecom bv	A13
• N.V. Hydron Midden-Nederland	ja	N.V. Hydron Midden-Nederland	A14
• N.V. Nederlandse Gasunie, Gasunie West	ja	Gastransport Services (onderdeel NV Nederlandse Gasunie)	A15
• ProRail, Regio Randstad Noord	ja	ProRail (Railinfrabeheer BV)	A16
• Connexxion	nee		
• REMU Infra N.V.	ja	Eneco Energie Infra Utrecht (vh REMU)	A17
• Tennet B.V.	ja	Tennet (namens Saranne BV, vh SEP)	A18
• Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en Omstreken	ja	Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en omstreken	A19
• Stichtse Milieufederatie	ja	Natuur en Milieu Utrecht (vh Stichtse Milieufederatie)	A20
• Vereniging voor Industrie en Handel 'Nieuwegein'	nee		
• Seniorenraad Nieuwegein	nee		
• Milieuraad Nieuwegein	nee		
• IVN, Vereniging voor Natuur- en Milieu-educatie	nee		
• Groengroep Nieuwegein	nee		
• Vrouwen Advies commissie	nee		
• Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland	ja	Waterleidingbedrijf Amsterdam	A21
• Midnet regio zuid	nee		
• Gemeentelijke Monumentencommissie	ja	Gemeentelijke Monumentencommissie	A22
• Brandweer, afdeling Preventie	ja	Brandweer Nieuwegein	A23
• Vogelwacht	nee		
• Koninklijke horeca NL	ja	Horeca Nederland	A24
• Winkeliersvereniging Jutphaas	ja	Ondernemersvereniging Jutphaas	A25
• Mitros Wonen	ja	Mitros Wonen	A26
• Jutphaas Wonen	nee		
• Stichting Middenstandscentrale	ja	Stichting Middenstand Centrale Nieuwegein	A27
• Dynamis, P&A retail vastgoed managers	ja	Dynamis ABC (namens SBB, eigenaar wc Makadocenter)	A28
• Winkeliersvereniging Makado	nee		
• Adelbrecht Vastgoed b.v.	ja	Adelbrecht Vastgoed Beheer, (namens FWREI, eigenaar wc Nedereind)	A29
• Field Willow Real Estate Investments	nee		
• Stichting Sociaal Fonds Bouwnijverheid	nee		

De reacties van de instanties die gereageerd hebben zijn in onderstaande tabel weergegeven, met daarnaast steeds het commentaar van burgemeester en wethouders.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A1	Ministerie van VROM, Vrom Inspectie	
A1.1	<i>Water</i> Hoewel in het voorontwerp enige aandacht is geschonken aan wateraspecten is mij niet duidelijk geworden of het voorontwerp wel is onderworpen aan de Watertoets. Van alle ruimtelijk relevante besluiten van rijk, provincie, kaderwetgebieden en gemeenten over het hoofd- en regionale watersysteem moeten de effecten op de waterhuishouding getoetst worden door het bevoegd gezag. De zogeheten 'watertoets', een eerste concrete uitwerking van de startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw, vormt daarbij een waarborg dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook over waterkwaliteit en verdroging). Het plan dient het advies te bevatten van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder dienen te worden gemotiveerd.	Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan betrokken. Er heeft overleg plaatsgevonden over de manier hoe water in het bestemmingsplan moet worden ingepast. Het verslag van dit overleg is in het plan als bijlage opgenomen.
A1.2	<i>Milieucategorie-indelingen voor bedrijven, detailhandel en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten</i> Bij de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' wordt voor de bestemde bedrijven verwezen naar categorieën zoals genoemd in de Staat van inrichtingen in bijlage 3 en de aanduiding op de kaart. Op de kaart ontbreekt deze categorie-aanduiding echter. Ik verzoek u de plankaart op dit punt aan te passen.	De bedrijven uit bijlage 3 zijn niet met hun categorie aangeduid op de plankaart, maar met een driehoek-symbool. Hierbij moet opgemerkt worden dat in het aangepaste plan deze aanduiding niet meer voorkomt, omdat we gekozen hebben voor een andere insteek met betrekking tot de bestemming van de bestaande bedrijven, detailhandel en dienstverlening. Zie ook de beantwoording weergegeven bij A19.1.
A2	Ministerie van Economische Zaken <i>geen op- of aanmerkingen</i>	
A3	Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij <i>geen op- of aanmerkingen</i>	
A4	Ministerie van Verkeer en Waterstaat Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat	

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A4.1	Ik wil u, wellicht ten overvloede, wijzen op de watertoets. De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening en moet sinds 14 februari 2001 worden toegepast op alle ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige impact. Het is een instrument gericht op het informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk het beoordelen van de waterhuishoudkundige effecten van een ruimtelijk plan. Hiervoor dient de initiatiefnemer voor een ruimtelijk plan in een vroeg stadium (nog voor het overleg ex artikel 10 Bro) contact op te nemen met de waterbeheerders. In het voorliggend plan zijn wel paragrafen opgenomen m.b.t. de huidige en toekomstige waterhuishouding (2.5 en 4.3.2); het is echter niet duidelijk in hoeverre deze zijn afgestemd met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.	Per abuis is in het plan niet duidelijk verwoord dat de waterparagrafen in overleg met de gemeentelijke waterbeheerder en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zijn opgesteld. Zie ook de beantwoording weergegeven bij A1.1 en A12.1 t/m A12.13. Het plan is op dit punt aangevuld.
A5	Defensie Interservice Commando (Ministerie van Defensie) <i>geen op- of aanmerkingen</i>	
A6 A6.1	Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen Rijksdienst voor de Monumentenzorg De Nedereindseweg behoort tot de oudst bekende plekken in Nieuwegein, waar bewoning heeft plaatsgevonden en waarlangs nog diverse rijksmonumenten zijn te vinden. Kenmerkend voor de Nedereindseweg is onder andere, de aan de noordzijde nog aanwezige begrenzing van een groene zoom langs het water. Deze vormt een zeer karakteristieke zachte begrenzing van de weg. In de plankaart is deze zone echter niet specifiek genoemd als groengebied, maar aangeduid als verkeersgebied, terwijl de plankaart elders wel smalle stroken groen langs water aangeeft. Wij pleiten ervoor de voornoemde groenstroken vanwege hun karakteristiek voor dit oudste stukje Nieuwegein, en vanwege hun ruimtelijke kwaliteit, als zodanig te bestemmen en op de plankaart aan te geven.	Wij kunnen ons vinden in de aangevoerde argumenten om de groenstrook langs de noordzijde van de Nedereindseweg een groenbestemming te geven en daarmee de karakteristiek van deze zone te benadrukken. Het plan is hierop aangepast.
A7	Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen I. Het provinciaal beleid Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in het streekplan Utrecht.	

volgno. reactie**beantwoording gemeente**

	Op de streekplankaart heeft het plangebied de aanduiding stedelijk gebied. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming. II. Planbeoordeling Het plangebied van het bestemmingsplan 'Jutphaas-Wijkersloot 2003' omvat de wijken Jutphaas en Wijkersloot. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een actuele regeling voor het betreffende gebied. De thans geldende bestemmingsplannen zijn sterk verouderd. U geeft in uw plantoelichting aan dat dit voor meer gebieden geldt. Het verheugt mij te vernemen dat uw gemeente gestart is met een actualiseringsslag voor verouderde bestemmingsplannen. Het eerste gebied dat u aanpakt, is het gebied Jutphaas- Wijkersloot.	
A7.1	<u>De voorschriften.</u> In artikel I (Begripsbepalingen) is onder 45 een omschrijving opgenomen van het begrip 'seksinrichting'. Een seksinrichting wordt omschreven als '(...) een ruimte waarin (...) vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden'. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan 'een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater'. Ik wil er op wijzen dat het op grond van vaste jurisprudentie niet is toegestaan om branchebepalingen in een bestemmingsplan op te nemen. Ik verzoek u dan ook genoemde passages uit de begripsbepaling te verwijderen.	Deze opmerking is correct. Genoemde passage is uit de begripsbepaling verwijderd.
A7.2	Daarnaast wil ik het volgende opmerken. Aan de meeste voorschriften in het onderhavige bestemmingsplan zijn gebruiksvoorschriften toegevoegd. Die gebruiksvoorschriften houden onder meer in dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Op grond van uitspraken van de Raad van State van 22 mei 2002 inzake de gemeenten Barneveld en Elburg mag een gemeente het gebruik van terreinen, gebouwen etc. voor seksinrichtingen reguleren, maar deze bevoegdheid dient uitgeoefend te worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Er moet sprake zijn van ruimtelijk relevante overwegingen en criteria. Een gemeente moet bij het stellen van regels met betrekking tot een met name genoemde legale beroeps- of bedrijfsactiviteit motiveren waarom die	In Nieuwegein worden seksinrichtingen aangemerkt als een bedrijfsactiviteit. Dergelijke activiteiten zijn planologisch alleen mogelijk in bestemmingen voor bedrijven. De toelichting en de voorschriften zullen op dit punt worden aangepast.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	activiteit zich vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onderscheidt van andere mogelijke vormen van gebruik van terreinen, gebouwen etc. De toelichting in het voorliggende plan geeft onvoldoende antwoord op de vraag waarom het gebruik als seksinrichting binnen het plangebied niet is toegestaan. Ik neem daarbij in aanmerking dat binnen het plangebied sprake is van functiemenging. Een als ruimtelijk relevant te kwalificeren onderbouwing voor de gekozen regeling ontbreekt. Ik verzoek u dan ook hieraan aandacht te besteden.	
A7.3	Daarnaast acht ik het noodzakelijk dat u in de plantoelichting een nadere motivering geeft voor het gekozen maximumstelsel, waarbij slechts één seksinrichting wordt toegestaan binnen de regio Nieuwegein, Houten, Lopik en IJsselstein.	In de toelichting is in de tekst hierover een nadere verduidelijking gegeven. Zoals bij A7.2 is aangegeven worden seksinrichtingen aangemerkt als bedrijfsactiviteiten. In de bedrijvenbestemming wordt een seksinrichting niet meer uitgesloten.
A7.4	<u>De plankaart.</u> De op de plankaart voor de verschillende bestemmingen gebruikte kleuren laten naar mijn oordeel te wensen over. Enkele gebruikte kleuren (zoals bijvoorbeeld de grijze kleur voor Verkeersdoeleinden op plankaart blad I) komen niet overeen met de kleuren in de legenda. Daarnaast heeft u voor een viertal bestemmingen een gele kleur gebruikt. Op de plankaart zijn de verschillende geeltinten niet duidelijk te onderscheiden. Ik raad u daarom aan hieraan aandacht te besteden.	Wij hebben de kleuren van de verschillende bestemmingen nader beschouwd. Naar aanleiding daarvan hebben er aanpassingen plaatsgevonden, waardoor het onderscheid tussen de bestemmingen nu beter zichtbaar is. Het wegnemen van het verschil tussen plankaart en legenda is hierin ook meegenomen.
A7.5	<u>Woningbouw.</u> Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van 18 seniorenappartementen, 4 stadswoningen en 5 appartementen. Ik wil u verzoeken aan te geven hoe deze verdeeld zijn over de vrije sector en de sociale sector. Het college van gedeputeerde staten streeft ernaar dat 30% van de nieuwbouwproductie in de sociale sector wordt gerealiseerd.	Het project Ten Baanstraat van corporatie Jutphaas Wonen omvat de sloop van 12 kleine eengezins huurwoningen en de nieuwbouw van 12 sociale - en 6 vrije sector huurappartementen, beide voor senioren. Dit segment is een aanvulling in de wijk en maakt doorstroming binnen de wijk mogelijk. Het project Herenstraat/Armensteeg is particulier initiatief en behelst de bouw van vrije sector koopwoningen, 4 stadswoningen en 5 appartementen. Deze informatie is toegevoegd aan de plantoelichting.
A7.6	<u>Water.</u> In paragraaf 2.5 van de plantoelichting wordt vermeld dat er 'thans voldoende capaciteit is voor piekberging'. Ik verzoek u aan te geven of dit gebaseerd is op waarnemingen uit het verleden of dat dit gebaseerd is op berekeningen. Ook vraag ik mij af of dit systeem eveneens zal voldoen als het klimaat natter en extremer wordt.	Inmiddels is uit berekeningen, gemaakt in het kader van de opstelling van de Watervisie, gebleken dat er in het plangebied over het algemeen voldoende capaciteit is voor piekberging, maar dat er in het gebied omkaderd door Werkmanlaan, Raedeckerplantsoen, Wiegerslaan en Sluyterslaan mogelijk inundatie kan gaan optreden. Nader

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
		onderzoek zal moeten uitwijzen hoe groot de noodzaak tot aanvullende maatregelen is. Zie ook de reactie van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de beantwoording weergegeven bij A12.1.
A7.7	Daarnaast zou ik graag de toevoegingen van het waterschap verwerkt zien in het overzicht van de waterhuishouding (afbeelding 4). Het gaat dan met name om zaken als inlaat, aanvoer, zinker en de peilaanduidingen op de tekening.	De bedoelde toevoegingen van het waterschap zijn in de toelichting verwerkt conform de beantwoording weergegeven bij A12.1 t/m A12.13.
A7.8	Verzocht wordt tenslotte om in de plantoelichting te vermelden dat overleg met het waterschap heeft plaatsgevonden en de resultaten daarvan weer te geven.	De plantoelichting is op dit punt aangevuld. Zie ook de beantwoording weergegeven bij A1.1, A4.1 en A12.1 t/m A12.13.
A7.9	Voor het overige wil ik u complimenteren met de wijze waarop het aspect water in het bestemmingsplan is verwerkt.	Wij nemen kennis van deze opmerking.
A7.10	<u>Duurzaamheid.</u> Hoewel er binnen het betreffende plangebied weinig nieuwe ontwikkelingen zijn, wil ik u toch verzoeken in de plantoelichting op het aspect duurzaamheid in te gaan.	Deze reactie is verwerkt in de plantoelichting. In de plantoelichting wordt nu tevens ingegaan op duurzaam bouwen en aanpasbaar bouwen.
A7.11	<u>Archeologie.</u> Hoewel op beide plankaarten als schaal 1:1000 staat aangegeven, sluiten de beide plankaarten niet op elkaar aan. Er is een onderlinge afwijking van 5,5 cm. Ik verzoek u dit te corrigeren.	Beide kaarten zijn geprint op schaal 1:1000. Het is onduidelijk waar de afwijking door veroorzaakt kan zijn. We zullen er bij de reproductie op letten dat de kaarten correct worden geprint.
A7.12	De namen van de straten zijn op plankaart 1 niet, dan wel nauwelijks te lezen. Het verdient aanbeveling om hier dezelfde letter te gebruiken als op plankaart 2.	De plankaart zal op dit punt worden aangepast.
A7.13	Op blz. 17 van de plantoelichting wordt gesproken over twee vervangende nieuwbouwlocaties. Op de plankaart is niet duidelijk de omvang waarneembaar. Het verdient aanbeveling om dit in de plantoelichting met een toelichtend kaartje nader te verduidelijken.	Het plan is aangepast en de twee nieuwbouwlocaties zijn ter toelichting op een kaart weergegeven.
A7.14	Het provinciaal beleid voor de archeologische monumentenzorg is er op 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, in het Streekplan en in de Handleiding Bestemmingsplannen	

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	Buitengebied. Archeologisch onderzoek wordt in principe geadviseerd bij ruimtelijke plannen, indien bodemingrepen 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 Indiatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). In voorliggend plan wordt in de plantoelichting op blz. 10, afbeelding 6, blz. 11 en 21 aandacht besteed aan archeologie. Dit betreft echter alleen de AMK De informatie is onvolledig en de gehanteerde terminologie is onjuist. De tekst in de toelichting dient te worden aangepast met gebruikmaking van de gangbare terminologie.	De teksten met betrekking tot monumenten en archeologie zijn aangepast aan de voorhanden zijnde informatie en de gangbare terminologie.
A7.15	Binnen het plangebied liggen twee AMK-terreinen. De begraafplaats Kerkveld (38F-004) is een terrein van zeer hoge archeologische waarde dat wettelijk is beschermd op basis van de Monumentenwet. Het andere terrein (38F-A33) is aangemerkt als een terrein van archeologische betekenis. Ook het in de toelichting genoemde terrein 31H-A20 net buiten het plangebied is een terrein van archeologische betekenis. De op beide terreinen aanwezige archeologische waarden dienen te worden veilig gesteld door middel van een aanlegvergunningstelsel.	De AMK-terreinen zijn aangegeven op de plankaart én in de toelichting. In de toelichting in paragraaf 2.8 is de omschrijving van de archeologische vindplaats Het Kerkveld en de begraafplaats Het Kerkveld uitgebreid. De op beide terreinen aanwezige archeologische waarden zijn veilig gesteld door in de voorschriften een aparte (dubbel)bestemming op te nemen met een aanlegvergunningstelsel.
A7.16	Een groot deel van het plangebied heeft een hoge verwachtingswaarde volgens de IKAW. Dit betekent dat de kans groot wordt geacht dat archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Deze hoge verwachting is gebaseerd op de ligging op de Jutphaas-stroomgordel, waarop archeologische vondsten bekend zijn van Neolithicum tot en met Romeinse Tijd. Ik verzoek u in de plantoelichting meer expliciet de aanwezige verwachtingswaarden te benoemen en op de consequenties daarvan in te gaan. In de toelichting dient een kaart te worden opgenomen met de IKAW en de AMK en het bijbehorend renvooi (deze digitale kaartbestanden kunnen onder voorwaarden zonder kosten worden aangevraagd via www.archis.nl).	Op diverse plaatsen in de toelichting zijn passages toegevoegd over de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische waarden op basis van de Indiatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Ook op figuur 7 (waardevolle elementen) zijn de verwachtingen met betrekking tot archeologische waarden aangegeven.
A7.17	Op plaatsen waar het plan bodemingrepen toestaat (zoals nieuwbouw) in de zones met een hoge archeologische verwachting dient voorafgaand aan bodemingrepen tijdig verkennend onderzoek (een	Bij de uitwerking van nieuwbouwplannen zal hiermee rekening worden gehouden.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	zogenaamd inventariserend veldonderzoek) te worden uitgevoerd om aan te tonen of de verwachte archeologische vindplaatsen daadwerkelijk aanwezig zijn. Dit geldt voor de in het plan genoemde nieuwbouwlocaties. We raden u sterk aan deze locaties zo spoedig mogelijk en in één keer te laten onderzoeken, zodat bij de aanbidding van het ontwerpbestemmingsplan kan worden aangegeven of archeologische waarden aanwezig zijn en hoe deze worden veilig gesteld. Dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een door de provincie goedgekeurd Plan van Aanpak of Programma van Eisen. Een overzicht van archeologische bedrijven en onderzoeksbureaus is te vinden op www.cvak.org of www.voia.nl. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk, wanneer in het plan kan worden aangetoond dat de bodem op deze locaties niet wordt verstoord, dan wel reeds volledig is verstoord.	
A7.18	<u>Economische uitvoerbaarheid.</u> Het plan heeft betrekking op gerealiseerde woonwijken en bedrijventerrein en is daarmee vooral consoliderend van aard. Vanuit die optiek kan het plan als financieel-economisch uitvoerbaar worden aangemerkt.	Wij nemen kennis van deze opmerking.
A7.19	<u>Maatschappelijke uitvoerbaarheid.</u> Het plan moet nog worden aangevuld met de resultaten van de inspraak. Op dit punt maak ik dan ook een voorbehoud.	Het plan is aangevuld met de resultaten van de inspraak.
A8	Bestuur Regio Utrecht Het plan wordt ambtelijk getoetst op twee manieren: Ruimtelijke toets Het plangebied valt volgens de plankaart van het RSP onder verschillende aanduidingen, te weten: 'suburbaan woonmilieu', 'woonwijk met overwegend gestapelde woningbouw' en 'historische kern'. De aangegeven functies uit het bestemmingsplan zijn passend binnen deze aanduidingen. Programmatistische toets Voor de opzet van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de bestaande toestand op het moment van de eerste tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de bestaande functies zoveel mogelijk worden gerespecteerd in passende bestemmingen en dat de	

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	bestaande hoofdvormen en plaatsing van hoofdgebouwen zoveel mogelijk worden vastgelegd in bouwvlakken en goot-, en bouwhoogtes. Dit leidt tot een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan. In het plangebied zijn op het moment van de eerste tervisielegging van het plan enkele projecten in ontwikkeling genomen waarbij woningen worden gebouwd. - door de woningbouwcorporatie worden twee blokken met 12 verouderde eengezinswoningen vervangen door twee nieuwbouwblokken met in totaal 18 gestapelde appartementen voor ouderen - via een particuliere ontwikkeling worden 4 stadswoningen gerealiseerd en 5 appartementen met winkelruimte. De bestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 1987 worden zoveel mogelijk overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, tenzij vanuit nieuw beleid en wensen van eigenaren, of een gewenste planologische ontwikkeling een andere bestemming wenselijk is. Zoals gezegd zal met name de bestaande situatie worden opgenomen in het bestemmingsplan, waarbij het wel mogelijk is flexibel met de ruimte om te gaan en wordt een menging van functies nagestreefd. De in ontwikkeling genomen projecten waarbij woningen worden gebouwd passen binnen de woningbouwafspraken uit het vigerende RSP. Het plan is voor het overige conserverend van aard en fungeert dan ook als een beheersplan. Gezien het bovenstaande bestaan er vanuit het RSP geen bezwaren tegen het voorliggende plan.	Wij nemen kennis van deze opmerking.
A9	Gemeente Houten <i>geen op- of aanmerkingen</i>	
A10	Gemeente Vianen <i>geen op- of aanmerkingen</i>	
A11	Gemeente IJsselstein <i>geen op- of aanmerkingen</i>	

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A12	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) Onze adviezen in de fase voorafgaand aan het vooroverleg waren vooral gericht op een correcte weergave van het gehele watersysteem op de plankaart, inclusief duikers en beschermingszones langs watergangen en waterkering. Daarnaast adviseerden wij om een adequate omschrijving van het watersysteem in de toelichting op te nemen inclusief ontwikkelingen, kansen en knelpunten. Tenslotte dienden in de voorschriften adequate omschrijvingen opgenomen te worden om de functie van het watersysteem, de kering en de betreffende keurzones voldoende te waarborgen, evenals een eventuele toekomstige behoefte aan extra waterberging. Met voldoening constateren wij dat bovengenoemde punten voor het overgrote deel verwerkt zijn in zowel de toelichting, de voorschriften als de plankaart. Wij stellen een aantal tekstuele wijzigingen voor die in de bijlage 1 staan vermeld. Hieronder geven wij nog een aantal aanvullende hoofdaandachtspunten.	
A12.1	▪ Inmiddels is door het waterschap voor de stad Nieuwegein de 'wateropgave' berekend. Nagegaan is of er, vanuit het stedelijk oppervlaktewatersysteem, overstromingen kunnen optreden als gevolg van extreme regenval. Uit deze berekeningen blijkt, dat op een aantal plaatsen sprake kan zijn van inundatie, zowel onder de huidige klimaatsomstandigheden als door toekomstige klimaatsontwikkelingen. Zie bijgevoegde kaartjes in bijlage 2. Dit betekent, dat er momenteel onvoldoende piekberging aanwezig is in het watersysteem. De beschrijving van het watersysteem in paragraaf 2.5 en in paragraaf 4.3.2 dient dit duidelijk aan te geven. Het bestemmingsplan moet de mogelijkheid openlaten om in de toekomst extra waterberging te kunnen creëren. Momenteel is daar nog geen exacte locatie voor aan te wijzen. Dientengevolge moet de omschrijving van de bestemming groenvoorzieningen, artikel 12.1 lid c, dusdanig gewijzigd worden dat er in principe overal binnen deze bestemming voorzieningen gerealiseerd kunnen worden ten behoeve van de waterberging. Dus niet beperken	Wij nemen kennis van deze opmerking. Inmiddels beschikt Nieuwegein over een (concept) Watervisie (april 2004). In het kader daarvan is onderzoek gedaan naar de mogelijke gevolgen van extreme regenval en klimaatverandering. Hieruit blijkt dat er inderdaad op enkele plaatsen in de gemeente sprake is van onvoldoende piekberging van regenwater, ook in het plangebied (zie ook beantwoording bij A7.6). In het uitvoeringsprogramma dat in 2005 zal worden opgesteld zal duidelijk worden welke maatregelen noodzakelijk zijn om problemen in de waterhuishouding het hoofd te bieden. Vooralsnog kan dus niet exact worden aangegeven waar en in welke vorm voorzieningen voor piekberging nodig zijn. Wij onderkennen echter de wenselijkheid om in het bestemmingsplan nu al mogelijkheden op te nemen voor eventuele voorzieningen. Daarom is in de voorschriften voor de bestemming Groenvoorzieningen een vrijstellingsbevoegdheid voor B&W opgenomen om voorzieningen voor de waterhuishouding mogelijk te maken. Ook de toelichting is aangepast aan het voortschrijdend inzicht dat de Watervisie oplevert.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	tot de aanduiding 'voorziening voor de waterhuishouding', die overigens op de plankkaart niet terug is te vinden. Hiermee wordt tevens de mogelijkheid opengelaten om de bestaande duikers in het watersysteem in de toekomst gedeeltelijk te vervangen door open water, waardoor ook weer meer bergingscapaciteit ontstaat.	
A12.2	In hoofdstuk 3 Beleidskader zien wij graag onder 3.1 ook het water- en R.O.-beleid op Rijks-, provinciaal- en waterschapsniveau genoemd.	Deze aanvulling is in de toelichting opgenomen.
A12.3	Bij de juridische opzet, hoofdstuk 5, dient onder 5.3 bij de bestemmingen water en waterstaattoeloeinden verwezen te worden naar de Keur van het waterschap, en naar de vergunningsplicht in het kader van de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater (WvO).	Deze aanvulling is in de toelichting opgenomen.
A12.4	Tenslotte zien wij graag een verslaglegging van het gevoerd overleg tussen gemeente en waterbeheerder opgenomen in het bestemmingsplan.	Het verslag van het overleg tussen gemeente en waterbeheerder is als bijlage bij de toelichting van het plan opgenomen.
A12.5	Bijlage: tekstuele wijzigingen voorontwerp-bestemmingsplan Juthaas/Wijkersloot Hoofdstuk 2.5, kopje Watersysteem: regel 11, 12: NAP +2.00 moet zijn + 0.27; NAP + 0.00 moet zijn + 0.10. De zin 'de praktijkpeilen in het westelijke peilvak' verwijderen. Regel 20: De zin 'het overtollige water.. ..Hollandse IJssel' vervangen door 'het overtollige water wordt vervolgens door het poldergemaal Galecop uitgemalen op het Amsterdam Rijnkanaal'. Regel 26: Zin vervangen door uiteenzetting over aanwezige inundatieproblemen die zijn aangetoond door de berekening van de wateropgave. Zie brief. Regel 28: 'veelal kleine' verwijderen. Laatste zin op blz. 6: afbeelding 5 moet afbeelding 4 zijn.	De tekst in de toelichting ter plaatse, is conform de opmerkingen aangepast.
A12.6	Afbeelding 4: Aanduiding Hollandsche IJssel moet Doorslag zijn.	'Hollandse IJssel' is de officiële naam van de waterloop langs de Herenstraat tussen het Merwedekanaal en de Doorslagbrug (en verder). De naam is correct aangegeven. Het plan is hierop niet aangepast.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A12.7	▪ Bladzijde 7, kopje Waterkwaliteit: wij verwijzen naar de resultaten van 2 jaar monitoring van de waterkwaliteit: Voor zuurstof is een zeer sterke onderschrijding van de norm (MTR) gemeten, en voor fosfor en koper duidelijke overschrijding. Voor de overige waterkwaliteitsparameters voldoet de waterkwaliteit aan de MTR-norm.	Gemeten is in de nabijheid van een riooloverstort welke naar alle waarschijnlijkheid de oorzaak is van deze resultaten. Eind 2004 zal deze riooloverstort gesaneerd worden, waarna er een verbetering van de waterkwaliteit is te verwachten.
A12.8	▪ Bladzijde 7, kopje waterkering: de kade langs het Merwede-kanaal en de Hollandse IJssel doet dienst als waterkering.	De tekst in de toelichting ter plaatse, is conform de opmerking aangepast.
A12.9	▪ Bladzijde 17: kopje 'watervisie' moet worden 'waterplan'. Eerste zin: 'watervisie' moet worden 'waterplan'. De hiernavolgende zin vervangen door: Het eerste onderdeel hiervan is de watervisie, die een integrale beleidsvisie geeft over de wijze waarop het waterbeheer in de meest brede zin vormgegeven wordt. De passage 'Verwacht wordt... waterkwaliteit en waterbeheer' vervangen door: Verwacht wordt dat de watervisie in de loop van 2004 vastgesteld zal worden, en vervolgens zal het ingezette beleid uit de watervisie worden uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Watervisie en uitvoeringsprogramma vormen samen het Waterplan Nieuwegein. In de volgende zin 'watervisie' vervangen door 'waterplan'. Toevoegen dat het voorbeeldproject het afkoppelen van een wijk in het plangebied behelst.	De tekst in de toelichting ter plaatse is aangepast aan de actuele stand van zaken met betrekking tot het Waterplan.
A12.10	▪ Blz. 18, kopje watersysteem: eerste zin: 'geen' weghalen. De zin 'In het kader... uitgewerkt' vervangen door 'In het kader van het Waterplan is berekend welke inundatie er op zal treden bij een extreme bui onder de huidige klimaatomstandigheden. Ook is gekeken naar het effect van klimaatveranderingen in de toekomst. Binnen het plangebied blijkt dat in het gebied grofweg omkaderd door de Werkmanlaan, het Raedeckerplantsoen, de Wiegerslaan en de Sluyterlaan mogelijk inundatie kan gaan optreden. Dit zal nog verder onderzocht worden, maar geeft aan dat er waarschijnlijk noodzaak is voor aanvullende piekberging.' Na de laatste zin toevoegen: 'Bovendien moet op alle gronden	De tekst in de toelichting ter plaatse is aangepast aan de actuele stand van zaken met betrekking tot het Waterplan. Voor wat betreft het mogelijk maken van maatregelen voor aanvullende piekberging, zie de beantwoording weergegeven bij A12.1.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A12.11	met de bestemming groenvoorziening in principe waterberging gecreëerd kunnen worden, in afwachting van het bepalen van de juiste lokatie(s).' Bladzijde 25, kopje Bestemming Groenvoorzieningen: het is niet duidelijk welke 'specifieke voorzieningen voor waterhuishouding' wordt bedoeld. Op de plankaart is niets van deze strekking aangegeven. Gelieve deze zin geheel weg te laten, zodat de mogelijkheid openblijft om op elke gewenste plek waterpartijen aan te leggen.	De specifieke aanduiding 'voorziening voor de waterhuishouding' komt inderdaad niet op de kaart voor. Bedoeld was om hiermee de geplande locaties voor een bergbezinkbassin aan te duiden. Deze is inmiddels door ons vastgesteld en op de plankaart en in het renvooi aangegeven. Overigens is in de bestemming Groenvoorzieningen een mogelijkheid opgenomen voor voorzieningen op het gebied van waterbeheer. Zie ook de beantwoording weergegeven bij A12.1.
A12.12	Bladzijde 25, Kopje Bestemming waterstaattoeleinden: laatste zin: waterkering staat twee keer genoemd.	De tekst in de toelichting ter plaatse, is aangepast.
A12.13	Plankaart: Aanduiding Hollandsche IJssel moet Doorslag zijn.	Zie de beantwoording weergegeven bij A12.6.
A13	KPN Telecom bv Ik verzoek u bij nadere uitwerking van dit plan rekening te houden met de belangen van KPN. In hoofdlijnen bestaan deze uit de volgende zaken: - het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen; - het handhaven van de bestaande tracés; - 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 straalverbindingsspaden van KPN van hoge objecten.	Het plan is een gedetailleerd bestemmingsplan in bestaand stedelijk gebied. Uitwerking is derhalve niet aan de orde. Het spreekt vanzelf dat bij ontwikkelingen rekening wordt gehouden met de belangen van nutsbedrijven. De wensen van de nutsbedrijven ten aanzien van de ligging en tracering van kabels en leidingen zijn bekend bij de betrokken afdelingen van de gemeente Nieuwegein.
A14	N.V. Hydron Midden-Nederland Bij iedere openbare weg, waarlangs leidingen en kabels van de nutsbedrijven worden gelegd, dient een strook openbare grond te worden gereserveerd aan de voorzijde van de eventuele bebouwing. Voor het reserveren van de nodige ruimte geven de normbladen NEN 1738 en NEN 1739 een goede indicatie indien geen profielen zijn overeengekomen. Deze strook moet vrij van gesloten verharding en beplanting blijven. De afstand tussen bomen en de kabels en	Zie de beantwoording weergegeven bij A13.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	leidingen moet minimaal 2 meter bedragen. N.V. Hydron Midden-Nederland beleid ten aanzien van bedrijventerreinen is erop gericht de kosten voor aanleg en verplaatsen van hoofdleidingen aan de betreffende gemeente door te berekenen. Ik adviseer u derhalve om deze kosten in de exploitatie-opzet mee te nemen. In verband met de economische uitvoerbaarheid van het plan, wijs ik u erop dat de grondsamenstelling van de leidingstroken zodanig moet zijn, dat de leidingen zonder gevaar voor verontreiniging van het drinkwater en aantasting en beschadiging van het leidingmateriaal kunnen worden gelegd en onderhouden. Wanneer verontreiniging van de bodem wordt geconstateerd bij het (her)leggen van leidingen zullen de extra te maken kosten bij de gemeente in rekening worden gebracht. Ik verzoek u dringend bij de uitwerking en uitvoering van dit plan met de gemaakte opmerkingen rekening te houden. Deze zijn voor N.V. Hydron Midden-Nederland van zodanig principieel en financieel belang dat ik bezwaar moet aantekenen als zij niet worden verwerkt. Wilt u mij indien bovengenoemde voorwaarden door u niet overgenomen worden in het plan, tijdig berichten zodat N.V. Hydron Midden-Nederland binnen de termijnen bezwaar kan maken.	
A15	Gastransport Services (onderdeel NV Nederlandse Gasunie) <i>geen op- of aanmerkingen</i>	
A16	ProRail (Railinfrabeheer BV) In de strook evenwijdig aan de sneltramspooren wordt het bebouwen van het erf mogelijk gemaakt. Aangezien hierdoor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen of functies mogelijk worden binnen de BGS-zóne, is het Besluit Geluidshinder Spoorwegen (BGS) van toepassing en moet hiernaar akoestisch onderzoek gedaan worden.	In het vigerend bestemmingsplan was bebouwing op het erf al mogelijk. De woning kan in dat bestemmingplan worden uitgebreid tot een maximale diepte van 3 meter. Op het resterende deel van het erf kunnen alleen bijgebouwen worden gebouwd. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt voornoemde regeling overgenomen, met dien verstande dat alleen de bijgebouwen nu ook wat verder in het erf kunnen worden gerealiseerd. Deze gebouwen zijn niet geluidgevoelig in de zin van het BGS. Op grond van het voorgaande wordt de uitvoering van een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege de sneltramlijn niet noodzakelijk geacht.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A17	Eneco Energie Infra Utrecht (vh REMU) Wij hebben kennis genomen van de vrijstellingsbepalingen op bladzijde 59, in Hoofdstuk 3, overige bepalingen. Bij hoofdstuk 2 bestemmingsbepalingen artikel 11 op bladzijde 51 geeft u aan dat de nutsgebouwtjes op tekening zijn aangegeven in blauw met de opdruk ND (nutsdoeleinden). Op de tekening zijn deze echter niet te vinden. Een tekeningen waarop deze stations zijn aangegeven voegen wij toe. Graag verneem ik van u of u deze nutsgebouwtjes alsnog in de tekening opneemt	In het plan zijn de nutsgebouwtjes (tot 50 m³) door middel van een algemene vrijstelling, in het gehele plangebied mogelijk gemaakt. Op de plankaart zijn deze kleine nutsgebouwen dus niet zelfstandig bestemd maar wel op de ondergrond zichtbaar. Terreinen van enige omvang die gebruikt worden door nutsbedrijven zijn bestemd tot Nutsdoeleinden (artikel 11). In het plangebied heeft bijvoorbeeld het terrein van het pompgebouw aan de Hildo Kropstraat deze bestemming.
A18	Tennet (namens Saranne BV, vh SEP) <i>geen op- of aanmerkingen</i>	
A19	Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en omstreken Naar aanleiding van het ons in het kader van art. 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening toegezonden voorontwerpbestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot hebben wij, mede namens de Stichting Middenstandscentrale Nieuwegein, de volgende opmerkingen.	
A19.1	In het beleid dat u voorstelt voor de aanwezige bedrijvigheid kunnen wij ons niet geheel vinden. De bepaling dat bij een groot aantal bestaande bedrijven na bedrijfsbeëindiging de huidige activiteiten niet mogen worden voortgezet, is naar onze mening niet onderbouwd. De lijst lijkt nu volledig willekeurig opgesteld. Nergens staat in het plan beschreven waarom deze bedrijven op de lijst opgenomen zijn. Ook ontbreken voorwaarden waarom het ene bedrijf wel en het andere niet is opgenomen. Dit vinden wij onaanvaardbaar. Op zijn minst zou deze onderbouwing in het plan opgenomen moeten zijn.	De vele reacties op de bedrijvenregeling hebben ertoe geleid om deze bedrijvenregeling nader te beschouwen. De huidige regeling is gebaseerd op strikte toepassing van bestaande beleid. De vele reacties op dit punt zijn aanleiding geweest om te bezien of binnen het bestaande beleid een minder strikte uitleg mogelijk is. Dit heeft geresulteerd in een gewijzigde regeling. De lijst van aanwezige bedrijven (bijlage 3) is uit het voorontwerp verwijderd. De bedrijven op die lijst zijn nu voor een groot deel positief bestemd. Een aantal bedrijven zijn op grond van de milieucategorie of conform de vigerende bestemming specifiek positief bestemd. Dit houdt in dat de bedrijfsactiviteiten voortgezet kunnen worden ook nadat er bedrijfsbeëindiging heeft plaatsgevonden. Het plan is op dit punt op diverse plaatsen in toelichting en voorschriften aangepast.
A19.2	Daarnaast is ons ook onduidelijk wat precies met bedrijfsbeëindiging wordt bedoeld. Houdt dit beëindiging van de activiteit in of beëindiging van het	Zie de beantwoording weergegeven bij A19.1.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A19.3	bedrijf dat er nu gevestigd is? Het verschil zit hem in de mogelijkheid het bedrijf wel of niet over te dragen aan een andere eigenaar. Het bestemmingsplan dient hier duidelijkheid over te geven. Het lijkt ons daarnaast niet verstandig om alle bedrijfsactiviteiten in de woongebieden te laten verdwijnen. Naast het feit dat veel van deze bedrijven al geruime tijd zonder enige problemen in het gebied gevestigd zijn, zal het verdwijnen van deze bedrijven ten koste gaan van de leefbaarheid in de wijk. Functiemenging zorgt namelijk voor levendigheid en daarmee ook voor sociale veiligheid.	Zie de beantwoording weergegeven bij A19.1.
A19.4	Natuurlijk begrijpen wij dat u bepaalde ongewenste bedrijfsactiviteiten tegen wilt gaan. Alleen moeten bedrijven die geen problemen opleveren hier niet de dupe van worden. Wij pleiten ervoor alleen de activiteiten te beperken die daadwerkelijk voor 'overlast' zorgen of ruimtelijk gezien niet passend zijn. Daarnaast pleiten wij voor grotere aandacht voor handhaving. Zonder handhaving is het onmogelijk om ongewenste situaties te voorkomen of te beperken.	Zie de beantwoording weergegeven bij A19.1.
A20	Natuur en Milieu Utrecht (vh Stichtse Milieufederatie) <i>geen op- of aanmerkingen</i>	
A21	Waterleidingbedrijf Amsterdam <i>geen op- of aanmerkingen</i>	
A22	Gemeentelijke Monumentencommissie In de vergadering van onze commissie van 6 april 2004 hadden wij vier opmerkingen, namelijk over het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Jutphaas, over het complex aan de Stormerdijkstraat, over 'waardevolle objecten' en over de hoek Herenstraat/Armensteeg.	
A22.1	1. Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Jutphaas De commissie vindt het een gemiste kans dat het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Jutphaas niet in het bestemmingsplan is opgenomen. In paragraaf 2.8 van het	Voor de aanwijzing van een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht zal eerst de gemeentelijke monumentenverordening moeten worden aangepast. Omdat de verordening nog niet is gewijzigd, kan het

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	bestemmingsplan wordt onder het kopje 'Beschermd dorpsgezicht' het volgende gezegd: 'Vanwege de wens tot aanwijzing wordt echter al wel veel aandacht besteed aan het behoud van het stedenbouwkundige en historische karakter van dit deel van Jutphaas.' De commissie is van mening dat een logisch gevolg van deze uitspraak zou zijn dat er op zijn minst een beschrijving van het dorpsgezicht wordt opgenomen in het bestemmingsplan en een kaartje met de begrenzing van het gebied, bijvoorbeeld in afbeelding 6. De begrenzing is al door de monumentencommissie besproken en bepaald. De commissie adviseert u al het mogelijke te doen om, zolang het beschermde dorpsgezicht nog niet is aangewezen, het beschermde dorpsgezicht op te nemen in het bestemmingsplan. Aangezien het gebruikelijk is na vaststelling van een beschermd dorpsgezicht een 'beschermend' bestemmingsplan vast te stellen, en het College beoordeelt in hoeverre het geldende bestemmingsplan als beschermend kan worden aangemerkt, lijkt het ons verstandig hier op te anticiperen.	gebied van de Herenstraat nog niet worden aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Omdat het beschermd dorpsgezicht nog geen formele status heeft wordt het niet opgenomen op de plankaart. Het wordt wel alvast aangegeven op afbeelding 7, 'waardevolle elementen', tevens is een korte beschrijving van het gebied toegevoegd in paragraaf 2.8 van de plantoelichting.
A22.2	2. Complex aan de Stormerdijkstraat In paragraaf 2.8 van het bestemmingsplan worden twee gemeentelijke monumenten genoemd die nog in procedure zijn, namelijk de voormalige Lagere School aan de Kerkstraat 38-50 / Schoolstraat 2 en het Elisabethshofje aan het Kerkveld 14-19. Wij willen erop wijzen dat er nog een object genomineerd is om gemeentelijk monument te worden. Dit betreft het woningbouwcomplex aan de Stormerdijkstraat. Dit complex staat ook niet aangegeven in afbeelding 6. Wij zouden het graag in het bestemmingsplan opgenomen willen zien.	Het woningbouwcomplex aan de Stormerdijkstraat staat ook op de nominatie om te worden aangewezen als gemeentelijk monument, vanwege zijn karakteristieke bebouwingsstructuur. Net zoals de voormalige Lagere School en het Elisabethshofje is het nog in procedure. Het complex is nu eveneens aangegeven op afbeelding 7 'waardevolle elementen'. Omdat alledrie de objecten nog niet formeel zijn aangewezen als gemeentelijk monument kan er nog geen definitief uitsluitsel worden gegeven over de status van de panden. Ze worden dan ook niet opgenomen op de plankaart.
A22.3	3. Waardevol object Herenstraat 31-32 In het bestemmingsplan zien wij geen enkele vermelding van objecten in de categorie 'waardevolle objecten'. In dit plan gaat het om het pand aan Herenstraat 31/32. Voor een betere bescherming van dit object zouden wij ook graag dit waardevol object vermeld zien.	De waardevolle objecten dienen inderdaad te worden opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. Het pand aan Herenstraat 31-32 wordt op figuur 7, 'waardevolle elementen', als zodanig aangegeven. Aangezien het geen formele status heeft wordt het pand niet vermeld op de plankaart.
A22.4	4. Hoek Herenstraat/Armensteeg Tenslotte maken wij bezwaar tegen de maximale nokhoogte zoals die is	Voor deze ontwikkeling is een concept stedenbouwkundig programma van eisen

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	opgenomen in het bestemmingsplan op de hoek van de Herenstraat met de Armensteeg. Die hoogte is op de bestemmingsplantekening vastgesteld op een maximum van 14 meter. In eerdere reacties van de commissie op de plannen voor dit hoekblok hebben wij aangegeven dat het een erg zware oplossing is voor de omgeving. Wij pleiten dan ook voor een verlaging van de maximale nokhoogte tot een in de omgeving passende hoogte.	(spve) opgesteld. In dit kader van de bespreking van dit spve is de monumentencommissie gevraagd hierover te adviseren. Daarbij heeft uw commissie aangegeven dat het hoekblok dat hierdoor mogelijk wordt een erg zware oplossing te vinden. Bij de vaststelling van het spve hebben wij afgewogen dat een dergelijke hoogte, rekening houdend met de terughoudendheid in vormgeving, in het straatbeeld van de Herenstraat aanvaardbaar te achten. Temeer omdat elders langs deze straat verschillende andere gebouwen voorkomen met een grotere hoogte. Ons standpunt ten aanzien van dit punt is ongewijzigd.
A23	Brandweer Nieuwegein Op blz. 12 bij Externe veiligheid mis ik het BP tankstation aan de Richterslaan. Dit bedrijf staat niet in de (provinciale) risico-inventarisatielijst 'stap 2 van september 2002'. Dit houdt echter niet in dat er geen sprake is van een extern veiligheidsrisico. Het externe veiligheidsrisico is vergelijkbaar met het tankstation van Van Dijk aan het Drilleveld en garage Swart aan de Graaf Florisweg. Gezien de bebouwing waarin het tankstation aan de Richterslaan is gelegen zal het effect (binnen de effectcirkel) zelfs groter kunnen zijn (winkelcentrum en hoog- en middelhoogbouw).	Het tankstation aan de Richterslaan is inderdaad per abuis niet vermeld in de paragraaf Externe veiligheid. In het aangepaste plan is dit aangevuld.
A24	Horeca Nederland Wij hebben vooralsnog geen bezwaren aangaande de door u aangegeven wijzigingen. Wel zijn wij benieuwd welke faciliteiten / voorzieningen in het plan zijn opgenomen om de ondernemers welke tot bedrijfsbeëindiging / herlocatie verplicht zijn te compenseren. In uw gesprek met onze consultant mw. T.Bestebreurtje heeft u aangegeven dat de aanpassingen aangaande de Horeca niet gebaseerd zijn op de studie uit 1992 maar op bestaand beleid. Aangezien ons geen recent op schrift gesteld beleid bekend is verzoeken wij u ons hiervan een afschrift te doen toekomen (indien beschikbaar).	Zie de beantwoording weergegeven bij A19.1. Er is hier wellicht sprake van een misverstand. Het vigerende beleid ten aanzien van horeca is vastgelegd in de bij u bekende nota 'Horeca-onderzoek Nieuwegein' uit 1992.
A25	Ondernemersvereniging Jutphaas Vereniging staat achter hetgeen is ingesproken op de vergadering cie RIM, door tweetal bedrijven binnen het bestemmingsplan.	

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	Aanvullend wil ik u vragen hoe het mogelijk is om zomaar (reeds jaren gevestigde) ondernemingen 'weg te bestemmen 'zonder enige vorm van planschade. Voor veel kleine ondernemers is hun bedrijf tevens hun oudedagsreserve waar jaren aan gewerkt is. Dan de grote onzekerheid waar deze ondernemers in leven vanaf de bekendmaking van onderhavige plan. Het kan mijns inziens nooit de bedoeling van college zijn geweest deze ondernemers op deze openbare wijze, zonder overleg vooraf met betrokkenen, weg te bestemmen. Ik vraag u dan ook deze ondernemers duidelijkheid te verschaffen; <u>weg of blijven</u> en hoe gaan wij daar mee om, want een bedrijfspand heeft sloopwaarde wanneer er geen bedrijf meer in gevestigd mag worden, daar past een fatsoenlijk bedrijfschadeplan van toepassing te zijn.	Zie de beantwoording weergegeven bij A19.1.
A26	Mitros Wonen Bij de bestudering van het ontwerpbestemmingsplan stuitte ik op het complex gelegen tussen de Richterslaan en de Roland Holstlaan dat op de tekening met een bruine kleur is aangegeven en derhalve een maatschappelijke voorziening betreft. Het complex bestaat uit 23 zelfstandige seniorenwoningen met daarbij een ruimte die aan de SWN is verhuurd als recreatieruimte. Aangezien het grootste deel van het terrein dus gebruikt wordt voor wonen, vroeg ik me af of de bestemming 'maatschappelijk doel' de juiste is. Bij vervangende nieuwbouw in de toekomst zal Mitros hier zeker ook weer woningen terug willen bouwen.	Wij stellen vast dat dit complex inderdaad in hoofdzaak een woonfunctie heeft en dat de maatschappelijke functie van de recreatieruimte daaraan ondergeschikt is. Deze ruimte heeft evenwel, naast ondersteunend aan de woonfunctie tevens een maatschappelijke functie voor de buurt. Wij willen deze maatschappelijke functie dan ook behouden en veiligstellen. Wij hebben de bestemming aangepast aan de overwegende functie wonen en hebben de gronden bestemd voor Wonen, met een ruimte voor maatschappelijke voorzieningen.
A27	Stichting Middenstand Centrale Nieuwegein De SMC stemt nadrukkelijk in met zowel strekking alsook inhoudelijk met de reacties van zowel Ondernemersvereniging Jutphaas en de Kamer van Koophandel Utrecht. De SMC wenst echter nadrukkelijk aan deze reacties het navolgende toe te voegen.	Wij nemen kennis van deze opmerking. Zie ook de beantwoording weergegeven bij A19.1.
A27.1	Op de Hildo Kropstraat en op de Herenstraat tussen de Hildo Kropstraat en de Noordstedeweg, kan absoluut geen bestemming voor detailhandel en horeca toegestaan worden.	Conform het vigerend beleid zoals vastgelegd in de nota 'Horeca-onderzoek Nieuwegein' en 'Beleidsvisie buurt- en wijkwinkelcentra', zijn in het gebied tussen Hildo Kropstraat, Herenstraat, Noordstedeweg en Kruidlerlaan geen nieuwe horeca en detailhandelsvestigingen

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A27.2	Indien de bestemming detailhandel en horeca niet is toegestaan, zoals momenteel al op de meeste plaatsen zo is, vragen wij u extra daadkracht om deze dan ook te handhaven.	meer mogelijk. Bestaande horeca en detailhandel die op basis van vigerend planologisch beleid in dit gebied gevestigd zijn zullen evenwel positief worden bestemd. Zie ook de beantwoording bij weergeven bij A19.1. Bij constatering van strijdigheden met het bestemmingsplan zal een afweging gemaakt worden of een handhavingstraject zal worden opgestart.
A27.3	Graag verwijst de SMC dan ook naar hetgeen hierover besloten is in de 'Detailhandelsnota'(Beleidsvisie buurt- en wijkwinkelcentra januari 2002).	Zie de beantwoording weergeven bij A27.1.
A28	Dynamis ABC (namens SBB, eigenaar wc Makadocenter) Namens eigenaar, Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Bouwnijverheid, delen wij u mede dat wij kennis hebben genomen van het voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot. Gezien de belangrijke positie van het winkelcentrum Makadocenter in het bestemmingsplan en de daarbij behorende toekomstmogelijkheden, achten wij het wenselijk om het plan nader te bestuderen.	
A28.1	Ons aandachtsveld gaat voornamelijk uit naar eventuele mogelijkheden voor verruiming van het bebouwd oppervlak en/of verruiming bouwvoorschriften. Onzes inziens is dit noodzakelijk om aan de gewijzigde behoefte van winkelbedrijven te voldoen. Zoals mondeling toegelicht (...) plaatsen wij op voorhand enkele kanttekeningen bij het voorontwerp bestemmingsplan. Deze zijn overigens niet limitatief.	Wij kunnen in dit kader niet voldoen aan de wens tot verruiming van de bouwmogelijkheden. De gemeenteraad heeft voor dit traject van actualisering van de bestemmingsplannen als uitgangspunt vastgesteld dat het bestemmingsplan consoliderend is en de bestaande situatie en het bestaande beleid vastlegt in ruimtelijke kaders. Initiatieven die deze kaders te buiten gaan moeten op vele aspecten worden beoordeeld en willen wij in aparte besluitvormingstrajecten beoordelen en afwegen tegen andere (ruimtelijke) belangen.
A28.2	Ten eerste omvat het winkelcentrum een vloeroppervlak van circa 3545 m2 in tegenstelling tot 2260 m2, zoals gemeld staat in artikel 2.7 'Detailhandel en dienstverlening'.	Het in het bestemmingsplan genoemde metrage heeft slechts betrekking op de destijds aanwezige detailhandel. Het betreft het zogenaamde verkoopvloeroppervlak. Om verwarring te voorkomen zijn de metrages uit de toelichting verwijderd.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A28.3	Ten tweede wordt in artikel 2.9 'externe veiligheid' het benzinestation aan het Drilleveld wel genoemd en het tankstation aan de Richterslaan niet.	Het tankstation aan de Richterslaan is inderdaad per abuis niet vermeld in de paragraaf Externe veiligheid. In het aangepaste plan is dit aangevuld.
A28.4	Ten derde is volgens artikel 6.1.a.3 horeca slechts toegestaan in de categorieën 1a, 1b en 2. Volgens bijlage 1 Categorie 'lichte horeca', is een chinees een horecabedrijf met een relatief grote verkeersaantrekkende werking en is derhalve ingedeeld in subcategorie 1c.	Deze opmerking is juist. In het winkelcentrum Makado is een chinees restaurant gevestigd. In de bestemming Gemengde Doeleinden 2 zullen de categorieën 1a,1b,1c en 2 van de staat van horeca-inrichtingen worden toegestaan. Het plan is op dit punt aangepast.
A29	Adelbrecht Vastgoed Beheer, (namens FWREI, eigenaar wc Nedereind) Namens onze opdrachtgever Field Willow Real Estate Investment B.V. (eigenaar winkelcentrum Nedereind) kunnen wij melden geen opmerkingen en of bezwaren te hebben tegen dit plan.	Wij nemen kennis van deze opmerking
A29.1	Wel willen wij van de mogelijkheid gebruik maken om u mee te delen dat de bomen rond dit winkelcentrum voor zeer grote problemen zorgen. Door wortelgroei ontstaat schade aan de bestratingsmaterialen en kunnen gevaarlijke situaties ontstaan. De ondernemers ondervinden veel overlast door dakvervuiling en stuk gedrukte rioolbuizen. Het één en ander is bekend bij (...) de dienst gemeentewerken	Dit aandachtspunt is neergelegd bij de sector Stadsbeheer. Deze zal hieraan aandacht schenken in het kader van de uitwerking van het bomenbeleidsplan.

6.2.2 Resultaten van de inspraak

De hieronder vermelde inspraakreacties zijn na afloop van de inspraakbijeenkomsten of tijdens de inspraakperiode ingediend.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
B1	A. Hidraoui Ik zie dat de gegevens van mijn bedrijf nog steeds niet correct staan in het gemeentebestand. Aangezien dat wel van belang is voor de juiste gegevens van bedrijven die onder de herziening van het bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot vallen. Ik vraag u daarom dit in jullie administratie te corrigeren. Hidraoui's Hairfashion & Teleshop Kapsalon, Belhuis, Internet Hildo Kropstraat 37c 3431 CC Nieuwegein	De adresgegevens zijn verwerkt in onze bedrijvenregistratie.
B2	Bloch + Van Mourik, Herenstraat 73 en 74	

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	Dit monumentenpand is geen bedrijf en heeft een woonbestemming. Svp. aanpassen.	De plankaart is hierop aangepast.
B3	Machinefabriek Vernooij, Hildo Kropstraat 35 Alle correspondentie zenden naar: Sluisje Nieuwegein bv. Schermerhornpark 142 3437 PP Nieuwegein	Wij nemen kennis van deze opmerking.
B4	Han Trouwee, Sluyterslaan 353 Wil als afgevaardigde van het wijknetwerk Jutphaas-Wijkersloot informatie/ het plan ontvangen.	Het bestemmingsplan is naar de betreffende persoon opgestuurd.
B5	Molenaar verf Wij maken bezwaar tegen de verandering van de bestemming van het pand Stormerdijkstraat 2, 3431 CS Nieuwegein in het voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot.	
B5.1	Het argument dat men de overlast in deze woonwijk wil verminderen, vind ik voor ons pand niet opgaan, wij zijn al vanaf 1952 in dit pand gevestigd en er zijn geen klachten over ons bekend, en wij voldoen aan de eisen gesteld door de gemeente Nieuwegein. Ook ben ik verbaasd over de willekeur, 3 panden op nog geen 20 cm afstand kunnen hun bestemmingen houden (Nedereindseweg 5-7-9). De wijziging van de bestemming heeft grote financiële gevolgen voor mij als eigenaar, zeker op het moment van het stoppen van mijn werkzaamheden, n.l de volgende Grote waarde vermindering van het pand, het is namelijk geen woonhuis Werkgelegenheid voor 5 werknemers en kosten van eventuele afvloeiingsregelingen. Voorraden, machines, en inventarissen. Goodwill. Kosten die met het verweer tegen het bestemmingsplan te maken hebben. De wijziging van het bestemmingsplan vind ik niet tot het normale bedrijfsrisico horen. En weder wijs ik op de uitspraken over de panden van Sterk, van Elst en Molenaar in de commissie RIM van Januari 2004, waarin de wens werd uitgesproken dat voor deze ondernemers niets zal veranderen, hier sluit ik mij aan.	Wij hebben de belangen van de ondernemer nader in overweging genomen en geplaatst naast het feit dat het pand Stormerdijkstraat 2 pal tegen het winkelconcentratiegebied Jutphaas aan ligt. Een en ander heeft ons doen besluiten om het betreffende pand te beschouwen als behorend tot het winkelconcentratiegebied en te bestemmen als Gemengde Doeleinden 1. Het plan is op dit punt aangepast.
B6	Hessing Telecommunicatie BV Hierbij tekenen wij bezwaar aan tegen	Het bestemmingsplan is aangepast aan de

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	de indeling van Hessing Telecommunicatie B.V. in de herziening van het bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot uit 1987. In dit bestemmingsplan is Hessing Telecommunicatie BV ingedeeld in bijlage 3. 'lijst van aanwezige bedrijven die op grond van hun gegeven bestemming niet (meer) mogelijk zijn'. Deze indeling gebeurt op grond van SBI code 7420.8 'overig technisch ontwerp en advies'. Dit is niet correct. De bedrijfsactiviteiten van Hessing Telecommunicatie vallen onder SBI code 32 'vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparaten en -benodigheden. Wij verzoeken u dit te corrigeren.	door u genoemde bedrijfsactiviteit met SBI-code 32. Deze activiteit is toegestaan binnen de algemene regeling van de bedrijfsbestemming. Het bedrijf is daarmee niet meer opgenomen op de lijst in bijlage 3 van de voorschriften.
B7	Bodybow-Holland Na de discussie en overleg op de inspraakavond van 10 maart heb ik contact gehad met de K.V.K. te Utrecht betreffende onze code. Het blijkt dat deze code nogal ruim opgezet is. Onze code begint met 514, in deze afdeling komt een groot aantal onderafdelingen naar voren waar wij met ons bedrijf in thuis horen. Kortom, het komt er op neer dat de code juist is. Code 514 bepaald de activiteiten van het bedrijf, alle cijfers daarachter horen daarbij. In tegenstelling wat er opgemerkt werd in de vergadering kan de toevoeging achter de code niet gebruikt worden voor eventuele extra milieueisen en-of beperkende regels. Het kan dus niet zo zijn dat er verschillende eisen worden gesteld aan bedrijven met dezelfde begincode. Onze code is b.v. 514-6-2 514= groothandel overige consumenten artikelen -6= groothandel tandh.kundige lab. -2= groothandel verpleegk. Orth.artikelen. Deze code 2 is onze eigenlijke code, of eigenlijk de code die het meest op ons van toepassing is. Bron: Kamer van Koophandel te Utrecht, maart 2004.	Zoals al bij eerdere reacties is aangegeven is de bedrijfsregeling gewijzigd. De door u uitgeoefende bedrijfsactiviteit met SBI-code 5146 is toegestaan binnen de algemene regeling van de bedrijfsbestemming. Het bedrijf is daarmee niet meer opgenomen op de lijst in bijlage 3 van de voorschriften.
B8	H.H.Br. Cleveringa Op 15 maart j.l. heeft ondergetekende de inloop-avond bezocht voor het voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot. Naar aanleiding daarvan wil ik het volgende opmerken: Op het in mijn eigendom zijnde perceel, plaatselijke bekend Nedereindseweg 223, staat een bouwblok ingetekend	Het onderhavige bouwblok is met 19,5 meter lengte inderdaad te klein ingetekend. Wij willen ook in dit geval de situatie van het vigerende bestemmingsplan overnemen, teneinde zoveel mogelijk recht te doen aan alle belanghebbenden. In het vigerende bestemmingsplan is de

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	waarvan de begrenzing niet geheel overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan. Toen ik het bouwperceel aankocht (1973) was de mogelijkheid aanwezig om in het bouwblok drie woningen te bouwen. Destijds zijn er twee woningen gebouwd en voor de eventuele derde woning is ruimte binnen het bouwblok gereserveerd. In totaal is het huidige bouwblok 21 meter lang. Op de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan dat nu is gepubliceerd is het bouwblok 20 meter lang ingetekend, waardoor er niet meer een gelijkwaardige woning kan worden gebouwd. Graag verzoek ik u het bouwblok 21 meter lang te tekenen (1 meter dan nu staat ingetekend), waardoor de mogelijkheid blijft bestaan om een derde woning te bouwen met in achtneming van het bestemmingsplan. Aangezien het hier om een minieme wijziging gaat, die echter voor mij wel van belang is, ga ik ervan uit dat u aan mijn verzoek kunt voldoen. Tijdens de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan zal ik te zijner tijd controleren of u aan mijn verzoek hebt voldaan.	lengte van het bouwblok 20 meter en geen 21 meter. Bij nadere vergelijking van het vigerende bestemmingsplan met het voorontwerp bestemmingsplan blijkt echter dat de extra lengte aan de oostzijde van het bouwblok moet worden toegevoegd. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.
B9	Stultiens Dunsbergen, namens Nettorama Verbruikersmarkten Voor en namens mijn cliënte B.V. Nettorama Verbruikersmarkten, gevestigd te Oosterhout en aldaar kantoor houdende aan het Wilhelminakanaal-Zuid 120 (postbus 182 -4900 AD Oosterhout), doe ik (daartoe door mijn cliënte gemachtigd) hierbij haar zienswijze toekomen tegen het voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot (hierna ook te noemen: het voorontwerp). De zienswijze van mijn cliënte -nader ook te noemen: Nettorama -is de navolgende:	In het kader van de nadere beschouwing van de regeling voor bedrijfsactiviteiten in het voorontwerpbestemmingsplan is ook naar de Nettorama gekeken. Daarbij is onder andere de procedure gezien waarbij het bedrijf indertijd is toegelaten. Naar aanleiding hiervan krijgt het perceel in het te wijzigen voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Bedrijfsdoeleinden waarbij detailhandel is toegestaan. Het bedrijf is niet meer opgenomen op de lijst in bijlage 3 van de voorschriften.
B9.1	1. Mijn cliënte wordt door het voorontwerp, indien dat conform het voornemen van uw gemeente in een definitief bestemmingsplan zou worden omgezet, ernstig beknot in haar rechten.	Zie de beantwoording weergegeven bij B9.
B9.2	2. Nettorama exploiteert in uw gemeente aan de Hildo Kropstraat 1-3 een supermarkt waarbinnen de detailhandel in food en non food producten. Op de betreffende locatie is al sinds jaar en dag haar Nettorama-filiaal gevestigd. De betreffende locatie krijgt in het voorontwerp definitief de	Zie de beantwoording weergegeven bij B9.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	bestemming Bedrijfsdoeleinden.	
B9.3	3. Nettorama exploiteert ter plekke op voormeld adres op circa 1350 m2 b.v.o. een supermarkt.	Zie de beantwoording weergegeven bij B9.
B9.4	4. Op de betreffende locatie wordt al sedert jaar en dag een supermarkt/detailhandel in food en non- food producten gedreven.	Zie de beantwoording weergegeven bij B9.
B9.5	5. Nettorama is van opvatting dat waar (de exploitatie van) haar onderneming ter plaatse per saldo slechts tijdelijk onder de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' wordt gebracht en thans na zoveel jaren nog steeds niet onvoorwaardelijk en positief tot supermarkt/detailhandelsruimte wordt bestemd, haar tekort wordt gedaan. Aan een historisch gegroeide situatie op wat het 'bedrijventerrein' is gaan heten, wordt voorbij gegaan. Al 30 jaar lang bestaat ter plekke de supermarkt. Het voorontwerp doet deze historische ontwikkeling geweld aan door het 'bedrijventerrein' uitsluitend en rigoureuus enkel voor bedrijfsdoeleinden te bestemmen. Immers het 'bedrijventerrein' kent naast de supermarkt nog andere detailhandelvevestigingen o.a. een winkel in buitenlandse voedingsmiddelen resp. sportartikelen en daarnaast kappers en andere kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Deze activiteiten worden slechts voor de duur dat het betreffende bedrijf (met naam en toenaam op bijlage 3 vermeld) bestaat, toegelaten. Zo geformuleerd beperkt dat de huidige ondernemer in zijn mogelijkheden tot overdracht van zijn eigen bedrijf.	Zie de beantwoording weergegeven bij B9.
B9.6	6. Naar de mening van Nettorama behoort dan ook dat onderdeel van het 'bedrijventerrein', waarop haar filiaal is gevestigd, met enige andere onderdelen daarom zonder meer een niet-geclausuleerde positieve bestemming voor detailhandel te krijgen; voor wat cliënten eigen Nettorama-filiaal betreft die voor supermarkt en bevoorradingsruimte (magazijn). Daarbij komt dat een positievere focus op de gang van zaken rond wat in het voorontwerp wordt geduid als 'bedrijventerrein' met zich mee zal brengen dat met het nieuwe bestemmingsplan juist op de bestaande situatie beter en effectiever kan worden ingespeeld.	Zie de beantwoording weergegeven bij B9.
B9.7	7. Dit klemmt temeer omdat de supermarkt in de loop der jaren niet alleen zijn bestaansrecht bewezen	Zie de beantwoording weergegeven bij B9.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	heeft en werkgelegenheid schept, maar bovendien inspeelt op het wonen en werken in het plangebied. Het Nettorama-filiaal fungeert zowel als buurtwinkel maar tevens als bovenwijkse supermarkt. Het is constructiever deze positie onvoorwaardelijk in het plan aldus te bestemmen.	
B9.8	8. Terecht hebben ook diverse leden van de commissie RIM het plan als te rigide gekarakteriseerd. In dit verband stelt Nettorama uitdrukkelijk dat het, ook al zou van overbewinkeling in het algemeen kunnen worden gesproken (Nettorama betwist dit uitdrukkelijk niet in het minst bij gebreke aan feitelijke gegevens), ruimte-ordelijk een slechte zaak zou zijn wanneer het Nettorama-filiaal op de lange duur (zie bijlage 3 en de overgangsregeling) zou verdwijnen. Juister gezegd: voor wat betreft de detailhandel in food en non-food, en zeker voor wat betreft detailhandel verbonden aan het meer algemeen assortiment voedings- en genotsmiddelen is in dit plangebied geen sprake van overbewinkeling!	Zie de beantwoording weergegeven bij B9.
B9.9	9. Ook al moge het beleid van gemeentewege er op zijn gericht om detailhandel en horeca te weren, niet alleen feitelijk heeft de situatie op een deel het 'bedrijventerrein' zich anders ontwikkelt; ook juridisch gezien zijn nog onlangs bouwvergunningen afgegeven voor een restaurant en is er nog een winkel in buitenlandse voedingsmiddelen (Vinasia) in de directe omgeving van het Nettorama-filiaal geopend. Uw beleid (zoals in diverse nota's verwoord) heeft dat niet voorkomen en dan verlangt het beginsel van fair play dat uw gemeente deze feitelijke situatie ook planologisch op meer positieve wijze accepteert.	Zie de beantwoording weergegeven bij B9.
B9.10	10. Nettorama is van opvatting dat de bestaande winkelstructuur, zeker voor wat betreft de detailhandel in het assortiment voedings- en genotsmiddelen, gezond en levensvatbaar is. Juist de menging wonen/werken (die het ontwerp voorstaat), in dit ruim bevolkte plangebied rechtvaardigt het positief bestemmen van het Nettorama-filiaal als detailhandel in food en non food-producten. Dit klemmt temeer waar de toelichting en beschrijving op het voorontwerp al erkent dat op het 'bedrijventerrein' een tendens zichtbaar is naar dienstverlening en (perifere) detailhandel eerder dan dit 'bedrijventerrein' uitnodigt tot	Zie de beantwoording weergegeven bij B9.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	vestiging van industriële bedrijven. Met andere woorden: de supermarkt van Nettorama is niet de enige detailhandel op het 'bedrijventerrein'. In dit opzicht maakt Nettorama bezwaar indien zij zou vallen onder de karakterisering op blz. 22 van de toelichting/beschrijving bij dit voorontwerp. Nettorama betwist dat de exploitatie en de uitoefening van haar supermarkt op (wat in het voorontwerp wordt gekarakteriseerd als) 'bedrijventerrein' als hinderlijk kan worden aangemerkt (zie hieronder ook sub 12).	
B9.11	11. In het voorontwerp wordt het voorgesteld alsof de supermarkt van Nettorama 'positief' wordt bestemd, maar dat volgt niet eenduidig en exact noch uit de plankaart noch uit de gebruiksvoorschriften. Immers door opname in bijlage 3 wordt die positieve bestemming (op blz. 22 expliciet omschreven als 'positief bestemd') weer ondergraven, althans principieel in tijdsduur beperkt. Nettorama bepleit dan ook zowel op de plankaarten als door een voorziening in bestemmings-, bebouwings- en gebruiksvoorschriften een qua tijdsduur onbeperkte positieve bestemming van haar detailhandel op de betrokken locatie van het 'bedrijventerrein'. Een bestemmingsplan voorziet immers wettelijk voor 10 jaar. Het ziet er allerm minst naar uit dat Nettorama's supermarkt binnen deze termijn van deze locatie op het 'bedrijventerrein' verdwijnt.	Zie de beantwoording weergegeven bij B9.
B9.12	12. Op pag. 27 schrijft de toelichting dat het bestemmingsplan voorziet in de nodige flexibiliteit. Waar de toelichting al erkent dat binnen het 'bedrijventerrein' grote verschillen kunnen bestaan in milieubelasting geldt dat zo'n milieubelasting door Nettorama's supermarkt relatief veel geringer is dan doorgaans voor een 'bedrijventerrein' geldt.	Zie de beantwoording weergegeven bij B9.
B9.13	13. Door Nettorama's supermarkt toch in bijlage 3 op te nemen (waar eerder expliciet erkend is dat een positieve bestemming materieel/inhoudelijk bedoeld is) wordt Nettorama ernstig in haar belangen geschaad. Immers het oogmerk daarvan kan niet anders zijn dan dat als de exploitatie van haar supermarkt ter plekke zou eindigen (in Nettorama's visie is zulks haast ondenkbaar), zij haar ter plekke gevestigde onderneming niet aan een derde kan overdoen. De manier, waarop het voorontwerp dit vastlegt, vormt planologisch gezien een	Zie de beantwoording weergegeven bij B9.

volgno. reactie**beantwoording gemeente**

	monstrum, althans schept weinig éénduidigheid. Immers de supermarkt als onderneming is nu eenmaal op wat in het plan ten onrechte integraal als 'bedrijventerrein' wordt bestemd sinds jaar en dag gevestigd, hetgeen ruimteordelijk als zodanig reeds een vaststaand gegeven vormt en als zodanig gehonoreerd behoort te worden met een onvoorwaardelijk positieve bestemming, waarbij zulks niet afhankelijk behoort te zijn wie in welke vorm de onderneming ter plekke uitoefent. De bewoordingen in bijlage 3 luidende: <i>...totdat het bedrijf de activiteit beëindigt...</i> gekoppeld aan <i>Nettorama Supermarkt</i> wijzen erop dat sprake is van althans bedoeld is te komen tot een 'persoonsgebonden' (overgangs)regeling. Op zijn minst kan deze formulering poly-interpretabel worden geduid. Nettorama is van mening dat de van gemeentewege beoogde, positieve bestemming plaatsing op een lijst als bijlage 3 niet rechtvaardigt, omdat zulks de positieve bestemming op termijn ondergraaft. Zowel de plankaart als de voorschriften dienen Nettorama's locatie en de onmiddellijke omgeving daarvan te bestemmen tot supermarkt met magazijnruimte en de directe omgeving daarvan, waarop zich geen opstallen bevinden, tot parkeeraccommodatie. Deze plan-procedure wordt ten onrechte niet benut om daartoe betere faciliteiten in te bouwen. De inlijving van Nettorama's supermarkt op het paars gekleurde bedrijventerrein suggereert dat Nettorama niet meer dan wordt gedoogd (zie ook hierna sub 15). Nettorama's supermarkt dient een van het 'bedrijventerrein' onderscheiden eigen bestemming 'supermarkt/detailhandel' te krijgen. Bovendien: Nettorama is bereid om met de eigenaar van het terrein en in overleg met de gemeente te komen tot een verbeterde parkeeraccommodatie. Daartoe behoort het bestemmingsplan eveneens faciliteiten te creëren. Dat komt ook de andere bedrijven en daarmee wat thans tot het 'bedrijventerrein' wordt benoemd ten goede.	
B9.14	14. Waar op pag. 28 onder 6.1 bovendien onder het kopje de economische uitvoerbaarheid nog eens wordt onderstreept dat het plan consoliderend van aard is, volgt ook daaruit dat deze supermarkt zonder enige beperking en zonder enige restrictie positief behoort te worden bestemd. Dit klemmt temeer omdat het	Zie de beantwoording weergegeven bij B9.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	plangebied niet enkel de gerealiseerde woonwijken en het bedrijventerrein omvat, maar ook de daarin voorkomende detailhandelsvestigingen juist ten dienste van de bewoners van het plangebied.	
B9.15	15. Dat het detailhandelsbeleid niet altijd het effect heeft gehad, zoals de beleidsmakers voor ogen stond, rechtvaardigt nog niet om een bestaande situatie niet als zodanig ook rehtens te aanvaarden. De zinsnede op pag. 20 luidende: <i>Eén supermarkt is echter ongewenst op die locatie, maar de supermarkt wordt voorsnog meegenomen in het bestemmingsplan</i> is onvoldoende redengevend en nauwelijks dragend om Nettorama's supermarkt slechts op bijlage 3 te plaatsen en niet onvoorwaardelijk positief te bestemmen. Overigens duidt deze passage er op dat de gemeente Nettorama eigenlijk alleen maar gedooft in plaats van haar filiaal in positieve zin te bestemmen.	Zie de beantwoording weergegeven bij B9.
B9.16	16. Dit vormt ook Nettorama's klacht van meer algemene aard. Voortdurend wordt wel een menging van wonen en werken als uitgangspositie onderstreept, maar onvoldoende wordt onderkend en als gevolg daarvan met dit voorontwerp geaccepteerd dat, waar wordt gewoond en gewerkt, in de woon- en werkomgeving ook de boodschappen moeten worden gedaan.	Zie de beantwoording weergegeven bij B9.
B9.17	17. Met voldoening heeft Nettorama er kennis van genomen dat alle gebruiksbepalingen (ook die betreffende het 'bedrijventerrein') het strijdig achten met de in het voorontwerp omschreven bestemming van gronden, gebouwen en bouwwerken om een seksinrichting toe te staan. Nettorama heeft daar in het verleden reeds stelling tegen genomen (welke kwestie is geëindigd met de brief van uw gemeente onder kenmerk: SLV 2002/6775 d.d. 15 juli 2002 en waarvan ik hierbij een kopie gemakshalve insluit). Alle gebruiksvoorschriften kennen echter een vrijstellingsbepaling. Zoals die is geredigeerd gaat Nettorama ervan uit dat die vrijstelling nooit kan worden benut om alsnog ooit toch een seksinrichting in de omgeving van haar supermarkt (waar zich ook een school bevindt) toe te staan/toe te laten. Tot haar verrassing leest Nettorama in de toelichting op pag. 16 onder het kopje 'Prostitutiebeleid' echter iets anders. Weliswaar wordt een directe	Zie de beantwoording weergegeven bij B9.

volgno. reactie**beantwoording gemeente**

	mogelijkheid voor het gebruik van enige locatie binnen het plangebied als nieuwe seksinrichting geblokkeerd, maar volgens de toelichting zou de algemene vrijstelling onder bepaalde condities (namelijk het verdwijnen van een bestaande seksinrichting elders) de vestiging van een nieuw seksbedrijf in dit plangebied mogelijk kunnen maken en wil de gemeente dat dan via de vrijstelling kunnen bewerkstelligen. Volgens Nettorama staat het huidige bestemmingsplan gelezen de vrijstelling dat echter niet toe, maar kennelijk wordt dat in laatste instantie, gelezen de toelichting, wel beoogd. Die toelichting schept op zijn minst onduidelijkheid. Nettorama verlangt dat uitdrukkelijk bij ieder gebruiksvoorschrift ten aanzien van iedere aparte in het plan omschreven bestemming rigoureus het gebruik van grond, gebouwen en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting binnen het plangebied planologisch onmogelijk wordt gemaakt en dat alsnog komt vast te liggen dat niet via welke vrijstellingsbepaling dan ook zo'n blokkade toch weer kan worden opgebroken.	
B9.18	18. De toelichting op pag. 20 spreekt over een nieuwe beleidsvisie welke moet leiden tot verruiming van een winkelconcentratiegebied en de mogelijkheden voor vestiging van detailhandel, dienstverlening en horeca elders. De gemeente focust daarbij te rigoureus op de koppeling en versterking van de winkelgebieden Nedereind en het Sluisje. Anderzijds valt op dat het uitgangspunt van dit plan hierop neerkomend dat wanneer een winkel- of werkfunctie wordt beëindigd die 'bij voorkeur' opgevolgd moet worden door een andere werkfunctie waarmee aldus elke nieuwe (andere) winkelvestiging wordt tegengegaan, te weinig flexibiliteit in acht neemt en nauwelijks planologisch feitelijk wordt onderbouwd. Nettorama tekent hierbij voorts aan dat in de geduide winkelconcentratiegebieden de vestiging van een supermarkt als de hare met de nodige parkeeraccommodatie en parkeerfaciliteiten qua situering en stedenbouwkundige aspecten planologisch niet verantwoord moet worden geacht. Nu de gemeente zich met dit voorontwerp consoliderend wil opstellen, is het belangrijker de bestaande horeca en detailhandel op het 'bedrijventerrein' als feit te	Zie de beantwoording weergegeven bij B9.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	accepteren en daarvan ook in de toekomst uit te gaan!	
B10	Korfbalvereniging JUKO Een uwer ambtenaren heeft mij op 2 februari jl. toegezegd dat wij als belanghebbende sportvereniging, waarvan de sportaccommodatie is gesitueerd in de wijk Jutphaas-Wijkersloot, een persoonlijke uitnodiging zouden ontvangen in verband met de inspraak over bovengenoemd rapport. Helaas is dat door deze ambtenaar vergeten en is er met hem afgesproken dat wij nog een schriftelijke reactie konden indienen tot 14 april as.	Wij nemen kennis van deze opmerking en het doet ons genoeg dat u alsnog in de gelegenheid bent gesteld uw reactie in te dienen.
B10.1	<u>Schets huidige situatie betreffende de accommodatie Hesselaan / Hildo Kropstraat van de Korfbalvereniging JUKO.</u> KV JUKO is in gesprek met de korfbalvereniging MINERVA in Nieuwegein Zuid om te komen tot een fusie. Beide verenigingen hebben problemen ten aanzien van de groei en daardoor ook met het gewenste spelniveau. De concurrentie van de korfbalverenigingen in de omliggende gemeenten is groot, zij hebben grotere en betere accommodaties. Om korfbal voor Nieuwegein te kunnen behouden moeten we een betere concurrentiepositie zien te verkrijgen. Aan de fusie is de verplaatsing en uitbreiding van de korfbalaccommodatie gekoppeld. Omdat er een herinrichting plaatsvindt van Het Sportpark Zandveld hebben wij verzocht of er op deze locatie een nieuwe accommodatie gerealiseerd kan worden voor de fusievereniging. Sinds januari 2003 voeren wij gesprekken hierover met de Wethouder van Sportzaken en de ambtenaren van de afdeling Samenlevingsvoorzieningen. Helaas is er nog steeds geen duidelijkheid of ons verzoek voor de nieuwe accommodatie wordt gehonoreerd. Het standpunt van de beide verenigingen is: geen nieuwe accommodatie dan ook geen fusie! Dit standpunt is bekend bij de wethouder en de ambtenaren.	De korfbalvereniging JUKO geeft aan dat geen fusie kan plaatsvinden zolang geen gebruik kan worden gemaakt van een nieuwe accommodatie op sportpark Zandveld. Dit standpunt is ons bekend. Over de herinrichting van het sportpark Zandveld hebben wij nog geen besluit genomen. Om die redenen zal de vereniging genooddaakt zijn vooralsnog gebruik te maken van de accommodatie aan de Hildo Kropstraat. Derhalve gaan wij uit van bestemming van het huidige gebruik van de betreffende gronden als Sportdoeleinden.
B10.2	<u>Relatie KV JUKO ten aanzien van bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan.</u> De huidige accommodatie verkeert in goede staat. Het kunstgras veld ligt er sinds 1992, dus 12 jaar, en was toentertijd 1 van de eerste	Deze informatie is bij ons bekend.

volgno. reactie**beantwoording gemeente**

	kunstgrasvelden. In de loop der tijd zijn er nieuwe materialen ontwikkeld met andere en betere ondergrond. De kleedlokalen zijn eigendom van de gemeente Nieuwegein. JUKO heeft een onderhoudscontract met de gemeente afgesloten waarbij grofweg gezegd JUKO het kleine onderhoud en de gemeente het groot onderhoud verricht. Het clubhuis is eigendom van JUKO en is ondertussen vrij van lasten.	
B10.3	<u>Reactie op het voorontwerp bestemmingsplan.</u> De plek van de huidige sportbestemming staat voor ons als bestuur ter discussie: - Vanwege de aanwezigheid van een Coffeeshop en een Belhuis annex Kapsalon op 100 meter afstand is er veel overlast ontstaan voor onze sportvereniging. Op diverse plaatsen rondom de kleedlokalen en clubhuis hangen jongeren rond die niet bij de vereniging thuishoren en die verdovende middelen gebruiken. Voor ouders en jeugdleden een zeer onprettige en vooral bedreigende situatie. - Een aantal malen zijn seniorenleden bedreigd door vreemden die dachten dat zij bij drugshandel betrokken waren. - In de 2e helft van 2003 is er 2 x ingebroken, 1 x in de kleedlokalen en 1 x in het clubhuis. Er zijn diverse goederen onvreemd en er is veel materiele schade aangericht. De politie heeft proces verbaal opgemaakt. Al met al wordt de situatie alsmaar slechter voor een sportvereniging met veel jeugdleden. Door bovenstaande feiten is het voor ons als Korfbalvereniging zeer problematisch om nieuwe leden te winnen. Ook gaat de situatie aan de Hildo Kropstraat er niet op vooruit en stralen de bedrijven die er nu gesitueerd zijn geen vertrouwen uit. <u>Om de kans niet te missen om inspraak te mogen hebben in bovengenoemd bestemmingsplan willen wij het volgende concreet aan u vragen:</u>	Wij nemen kennis van deze informatie en merken op dat de geschetste problematiek meer te maken heeft met openbare orde en veiligheid dan met ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan kan daarvoor dan ook geen oplossing worden gevonden.
B10.4	1. Wat gebeurt er met de inrichting van onze sportaccommodatie aan de Hesselaan/ Hildo Kropstraat, blijft deze bestaan ondanks de ongewenste onveilige situatie?	Zolang deze in een behoefte voorziet blijft de sportaccommodatie aan de Hildo Kropstraat/Hesselaan vooralsnog bestaan.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
B10.5	2. Blijft de coffeeshop gesitueerd aan de Hildo Kropstraat waardoor de onaangename situatie voor onze leden blijft bestaan?	De Gemeente Nieuwegein heeft lange tijd het zogenaamde nulbeleid ten aanzien van coffeeshops gevoerd: coffeeshops zijn niet toegestaan in de gemeente. In 2003 heeft de gemeenteraad dit beleid verlaten en aangegeven dat er binnen de gemeentegrenzen maximaal één coffeeshop is toegestaan. Daarvoor zijn diverse criteria opgesteld die te maken hebben met de locatie van eventuele vestiging en de persoon die de coffeeshop gaat runnen. De gemeente heeft hiervoor diverse aanvragen ontvangen die momenteel worden beoordeeld. Op dit moment is nog niet duidelijk aan wie en op welke locatie een zogenaamde gedoogverklaring wordt afgegeven. Zodra hierover meer bekend is zal hiervoor een apart communicatietraject worden opgestart.
B10.6	3. Blijft het Belhuis annex Kapsalon gesitueerd aan de Hildo Kropstraat waardoor er regelmatig mensen in de buurt van onze sportaccommodatie rondhangen en de situatie ongewenst blijft voor onze leden	Zowel het belhuis als de kapsalon zijn dienstverlenende bedrijven die in de ter plaatse geldende bestemming Bedrijven op hun plaats zijn. Wij van onze kant zien geen aanleiding om hierin verandering te brengen. Voor het overige verwijzen wij ook naar de beantwoording weergegeven bij B10.3.
B10.7	4. Als wij gaan fuseren en vertrekken naar het Sportpark Zandveld wat kunnen wij als sportvereniging dan met ons clubhuis? Mogen we dat verkopen aan een andere sportvereniging, en zo ja moet dat dan in overleg met uw gemeente?	De bestemming is Sportdoeleinden dus er kan een andere sportvereniging gebruik maken van de accommodatie. Omdat de gronden en de overige accommodatie eigendom van de gemeente zijn dient hierover ten allen tijde overleg met de gemeente plaats te vinden.
B10.8	<u>Ons voorstel is het volgende:</u> Verbeter de situatie rondom onze sportaccommodatie door middel van maatregelen die het voor onze leden weer een prettige sportomgeving maken voor de tijd dat wij er nog gebruik van maken. Wij willen graag meepraten over de te nemen maatregelen ten aanzien van de omgeving en op termijn over een eventuele nieuwe bestemming voor ons clubhuis.	Ons streven is immer gericht op het creëren van een prettige en veilige leefomgeving.
B11	DAS rechtsbijstand, namens Van Dijk autobedrijf BV Tot mij heeft zich gewend Van Dijk autobedrijf B.V., gevestigd aan de Drilleveld 24 te Nieuwegein, inzake het navolgende. Tijdens een inspraakavond d.d. 10 maart 2004 heeft u cliënt bericht dat het voorontwerpbestemmingsplan 'Jutphaas- Wijkersloot' met ingang van 18 maart tot en met 14 april 2004 ter inzage ligt. Gedurende bovengenoemde termijn kan een ieder	In het kader van de nadere beschouwing van de regeling voor bedrijfsactiviteiten in het voorontwerpbestemmingsplan is ook naar Van Dijk Autobedrijf gekeken. Naar aanleiding hiervan krijgt het perceel in het te wijzigen voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Gemengde doeleinden 3 met de nadere aanduiding garagebedrijf. Het bedrijf is niet meer opgenomen op de lijst in bijlage 3 van de voorschriften.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	in het kader van inspraak schriftelijk zijn zienswijze indienen. Namens cliënt dien ik hierbij tijdig een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan 'Jutphaas- Wijkersloot' in.	
B11.1	Feiten Cliënt is eigenaar van het perceel Drilleveld 24 te Nieuwegein. Het betreffende perceel is gelegen binnen het voorontwerpbestemmingsplan 'Jutphaas-Wijkersloot'. Op het perceel is een autobedrijf en tankstation gevestigd. Tevens bevindt zich boven het bedrijf een (bedrijfs)woning. Thans oefent cliënt het autobedrijf niet meer zelf uit, maar verhuurt deze aan een derde. Ingevolge bijlage 2 (staat van bedrijfsactiviteiten) het voorontwerpbestemmingsplan 'Jutphaas- Wijkersloot' zijn alleen bedrijven toegestaan die qua aard en type overeenkomen met de op bijlage 2 genoemde SBI-codes. Codes die niet in bijlage 2 genoemd staan, zijn derhalve niet toegestaan. Conform deze bijlage is het tankstation wel toegestaan en het autobedrijf niet.	Zie de beantwoording weergegeven bij B11.
B11.2	Verzoek Naar aanleiding van de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan 'Jutphaas-Wijkersloot' verzoekt cliënt u zijn autobedrijf op bijlage 2 van de toegestane bedrijven toe te voegen.	Zie de beantwoording weergegeven bij B11.
B11.3	Motivering Cliënt bevindt zich thans in de situatie dat wanneer de huurovereenkomst met de huidige huurder eindigt, het autobedrijf niet meer mag worden uitgeoefend. Dit geldt echter niet voor het tankstation, die mag wel opnieuw verhuurd worden. Het bevreemdt cliënt dat het tankstation wel is toegestaan en het autobedrijf niet. Een autobedrijf levert toch veel minder overlast, hinder en gevaar voor de omgeving op dan een tankstation? Beide bedrijven en de woning zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het autobedrijf en het tankstation en de woning bevinden zich in één pand, dat ook geheel is ingericht op beide bedrijven. Het bedrijfspand is na beëindiging van de huidige huurovereenkomst onverhuurbaar en eveneens onverkoopbaar. Dit leidt tot grote financiële gevolgen voor cliënt. Het is immers niet rendabel om alleen het tankstation in gebruik te nemen en het resterende deel van het pand leeg te laten.	Zie de beantwoording weergegeven bij B11.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
B11.4	Conclusie Het is op deze gronden, dat ik u namens cliënt verzoek zijn inspraakreactie op een positieve wijze te verwerken in het ontwerp bestemmingsplan en het autobedrijf op te nemen op de lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten.	Zie de beantwoording weergegeven bij B11.
B12	H.J. van Amerongen, Kruyderlaan 58 Met teleurstelling heb ik tijdens de inloopavond in 'De Lantaarn' kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan Jutphaas omdat er t.a.v. het geldende bestemmingsplan weinig verandert. De bestaande situatie wordt beschreven. Het geldende bestemmingsplan stamt nog uit de tijd dat Jutphaas een zelfstandige gemeente was en dit gebied was het eerste uitbreidingsplan. Jutphaas had geen industriegebied en men vond het aanvaardbaar dat aan de buitenkant enige bedrijfsruimte kwam, grenzend aan de Kruyderlaan/Hildo Kropstraat. Het ging om kleinschalige bedrijven en er was de verplichting aan de kant van de Kruyderlaan woonhuizen voor de bedrijven te bouwen. Met die bepaling is later de hand gelicht; voor de bedrijfshallen nrs 21 t/m 25 staat geen woonhuis. Er was ook een kleinschalige garage Sangers. De ontwikkeling is volledig uit de hand gelopen. Er zijn grote hallen gebouwd die zwaar vrachtverkeer aantrekken waarop de woonstraat niet is berekend. De garage is een grote autodealer geworden, bovendien zijn er nu een autoleasebedrijf en een kleine garage die auto's repareert en verkoopt gekomen. In een van de hallen is een sportschool gevestigd die zeer veel hinder veroorzaakt. In het verleden is er reeds diverse malen contact tussen bewoners van de Kruyderlaan en de gemeente geweest over de vele klachten die er waren. Ik herinner U aan de kwalijke gang van zaken rond de besluitvorming betreffende het bordeel dat hier jaren illegaal werd gedoogd en waarvan men aanvankelijk vond dat het maar moest blijven als enige in Nieuwegein.	De geschetste situatie is niet geheel correct weergegeven. Wij willen erop wijzen dat in het verleden nooit een verplichting is uitgeoefend tot het situeren van woningen voor de bedrijven aan de Kruyderlaan. Deze ontwikkeling is op enkele percelen geheel op eigen initiatief van de eigenaren tot stand gekomen. Ook is er nooit expliciet de intentie geweest om uitsluitend kleinschalige bedrijven te vestigen. De opvolgende bestemmingsplannen uit het verleden hebben in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat-Hildo Kropstraat altijd Industriële bedrijven mogelijk gemaakt in een zeer ruime interpretatie. Dit maakte de vestiging mogelijk van zowel grootschalige, als kleinschalige bedrijven, alsmede naar aard zeer uiteenlopende bedrijven zoals productiebedrijven, (groot)handelsbedrijven, garagebedrijven, dienstverlening, sportscholen, horeca. Zonder de bestaande bedrijven in hun voortbestaan en rechtspositie te beperken, willen wij door middel van het nieuwe bestemmingsplan in elk geval voorkomen dat het gebied een vrijplaats wordt voor allerlei ongewenste activiteiten. Nieuwe bedrijfsvestigingen krijgen in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat-Hildo Kropstraat te maken met enkele beperkingen, zoals lagere toegestane milieucategorieën en het niet toelaten van nieuwe horeca en detailhandelsbedrijven. Met deze maatregelen ontstaat voor de omgeving geen nieuwe overlast en kan de huidige overlast geleidelijk worden teruggedrongen. Wij willen echter benadrukken dat bestaande gevestigde bedrijven positief worden bestemd.
B12.1	In het plan worden een aantal dienstverlenende bedrijven genoemd die op termijn moeten verdwijnen. Slechts een van die bedrijven geeft overlast; de sportschool. Voor de andere bedrijven zullen anderen in de plaats komen, die mogelijk wel hinder	Wij verwijzen naar de beantwoording hierboven en herhalen, dat zonder de bestaande bedrijven in hun voortbestaan en rechtspositie te beperken, wij door middel van het nieuwe bestemmingsplan in elk geval willen voorkomen dat het gebied een vrijplaats wordt voor allerlei

volgno. reactie**beantwoording gemeente**

	zullen veroorzaken. Bepaald geen vooruitgang voor de omwonenden! Gebouwen waarin bedrijven gevestigd zijn die verdwijnen moeten m.i. daarna een woonbestemming krijgen of gesloopt en door woningen vervangen. Onze woonstraat (laan) is door de ontwikkelingen verloederd en onze hoop was gevestigd op een andere bestemming van het bedrijventerrein. Er is in het verleden, mede in het kader van de stadsplannen, diverse malen gesproken over een woonbestemming voor dit gebied, ook met bewoners. Als woonbestemming, speciaal voor senioren, is dit gebied ideaal gelegen; dicht bij het stadscentrum en stadspark. Er is grote behoefte aan plaats voor woningbouw, zeker nu het college besloten heeft niet in het groen te bouwen.	ongewenste activiteiten. Nieuwe vestigingen krijgen te maken met enkele beperkingen, zoals lagere toegestane milieucategorieën en het niet toelaten van nieuwe horeca en detailhandel. Met deze maatregelen ontstaat voor de omgeving geen nieuwe overlast en kan de huidige overlast geleidelijk worden teruggedrongen. Wij willen echter benadrukken dat bestaande gevestigde bedrijven positief worden bestemd.
B12.2	Het gehele gebied moet m.i. een woonbestemming krijgen. Uiteraard is er dan sprake van een overgangsregeling voor bedrijven. De gemeente zou op korte termijn de volgende acties moeten ondernemen: 1) Verplaatsen van auto dealer de Bois naar een industrieterrein en bevorderen dat op het vrijkomende terrein, inclusief bij de garage in gebruik zijnde hal, woningen worden gebouwd. 2) Sloop van de verouderde bedrijfshuizen nrs 21 t/m 25 en woningbouw op die plaats. 3) Bevorderen dat de sportschool op korte termijn verdwijnt. 4) Dienstverlenende bedrijven die verdwijnen krijgen een woonbestemming. Als dit zou gebeuren zou de Kruyderlaan weer een normale woonstraat worden. Op langere termijn zouden alle bedrijven in het gehele gebied moeten verdwijnen zodat een groot aantal woningen kunnen worden gebouwd. Met name langs het water van de IJsselsteinse weg kan hoger worden gebouwd. Aan de kant van de Kruyderlaan moet de bouwhoogte tot drie lagen worden beperkt. Ook het complex aan het begin van de Kruyderlaan (nr 2) is zeer geschikt voor woningbouw. Zolang er nog bedrijven zijn moeten er wel beperkende voorwaarden zijn door het verlenen van vergunningen. Het bedrijf 'Orma' heeft, ondanks bezwaren, ontheffing gekregen waardoor tweedehands-autohandel mogelijk is. Daarbij is bepaald dat niet meer dan 2 auto's op de openbare weg mogen worden geparkeerd. De	Wij willen met dit bestemmingsplan slechts het bestaande beleid actualiseren en voor het overige uitgaan van de bestaande situatie. Wij hebben op dit moment geen vigerend beleid om het onderhavige bedrijventerrein een andere bestemming te geven. Voorts hebben we niet de intentie om initiatieven te nemen om bedrijven te verplaatsen, gronden aan te kopen, gebouwen te slopen of woningen te bouwen. Wel staan wij open voor particuliere initiatieven, welke wij op hun merites zullen beoordelen en toetsen aan de verscheidene (ruimtelijke) belangen.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	eigenaar doet zijn uiterste best om zo weinig mogelijk hinder te veroorzaken, maar met een andere eigenaar kan dit flink uit de hand lopen. Ook dienstverlenende bedrijven zou men, middels een vergunning, beperkingen kunnen opleggen. Zo zou de sportschool moeten kunnen aantonen over voldoende parkeerplaatsen te beschikken voor bezoekers en medewerkers en dat is beslist niet het geval.	
B12.3	Volgens de bepalingen betreffende prostitutie is deze bedrijfstak toegestaan op een bedrijfsterrein. Als dit gebied al dan niet gedeeltelijk een bedrijfsbestemming houdt moet prostitutie daarvan uitdrukkelijk worden uitgezonderd i.v.m. de nabijheid van een woonwijk.	In Nieuwegein worden seksinrichtingen aangemerkt als een bedrijfsactiviteit. Dergelijke activiteiten zijn planologisch alleen mogelijk in bestemmingen voor bedrijven. Wel zijn aan het verkrijgen van een vergunning diverse voorwaarden verbonden.
B12.4	Ik besef dat een bestemmingswijziging geld kost, maar ook elders in Nieuwegein wordt veel geld uitgegeven voor vernieuwingen zoals in Nieuwegein-zuid om van het stadscentrum maar te zwijgen (daar heeft nooit iemand om gevraagd, integendeel!). De problemen in dit gebied zijn er al zo lang dat het redelijk is eindelijk eens iets te ondernemen. Ik hoop dat 'de politiek' dat in ziet.	Wij nemen kennis van deze opmerking.
B13	Transportbedrijf J.G. Bontje bv, Nedereindseweg 149	
B13.1	Als eerste punt wil ik ingaan op het verzoek om een verkeerde SBI code te melden. De bij de Kamer van Koophandel bekende en in bijlage 3 vermelde code 6024.2 stemt <u>niet</u> overeen met de werkelijke situatie. Er is geen sprake van vrachtauto's met koelinstallaties. De correcte SBI code is categorie 6023.2. Dit is inmiddels ook bij de Kamer van Koophandel gemeld. Dit is de standaard categorie voor beroepsgoederenvervoer bedrijven. Omdat mijn perceel net boven de duizend vierkante meter uitkomt voldoet het net niet aan de SBI code van een klein transportbedrijf (6023.1). De feitelijke situatie is echter wel die van een klein bedrijf. Mijn bedrijf bestaat uit slechts 6 vrachtwagens die doorgaans alleen ter stalling naar en van het bedrijfsterrein bewegen, kortom er is sprake van een zo laag mogelijk aantal vervoersbewegingen. Op basis van het voorgaande verzoek ik u om de SBI code 6023.2 op te nemen in de Staat van bedrijfsactiviteiten danwel maak ik	Naar aanleiding van uw opmerkingen is nogmaals gekeken of uitgegaan is van de juiste SBI-code. De door u genoemde categorie 6023 omvat touringcarbedrijven. Uw bedrijfsactiviteiten moeten toch geschaard worden onder SBI-code 6024 goederenwegvervoerbedrijven. Wel is in het kader van de nadere beschouwing van de regeling voor bedrijfsactiviteiten in het voorontwerpbestemmingsplan ook uw bedrijf meegenomen. Naar aanleiding hiervan is uw bedrijf mogelijk gemaakt en niet meer opgenomen op de lijst in bijlage 3 van de voorschriften

volgno. reactie**beantwoording gemeente**

	bezwaar tegen het feit dat deze SBI code niet is opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Gezien de beperkte omvang van mijn bedrijf lijkt dit een redelijk verzoek. Zeker ten opzichte van een aantal andere, wel toegestane bedrijfsactiviteiten (bv. Post- en koeriersdiensten, Veem- en pakhuisbedrijven) waar op voorhand op basis van de milieucriteria (vervoersbewegingen gedurende de dag alsmede de factor geluid) een veel grotere mate van overlast te verwachten valt.	
B13.2	Tevens wil ik bezwaar maken tegen de ingestelde beperkingen in artikel 9.2 de bouwvoorschriften. Ik verzoek u het bouwvlak te stellen op, de in Nederlandse gemeenten gebruikelijke, 70% van de perceel grootte met een uitloop naar 80% van de perceelgrootte voor eventueel benodigde aan- of uitbouw. Tegen de ingestelde grens waarbij er maar tot 70% van het bouwvlak gebouwd mag worden maak ik eveneens ernstig bezwaar. Dit geeft een beperking bij een eventuele toekomstige optimalisatie in de indeling van het huidige perceel. Hetgeen tot waardeverlies van het perceel leidt. Verder is het opgevallen dat Bontje Transport als enige perceel met een bedrijfsbestemming een dergelijke beperking heeft in het voorontwerp bestemmingsplan. In het toelichtende gesprek werd duidelijk dat dit afhankelijk was van de SBI code. Hierbij verzoek ik om deze bouwbeperking niet in te stellen, eventueel mede op grond van een andere SBI code indeling. Indien de juiste SBI code niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt opgenomen en de opgelegde beperking in toegestane bebouwing niet wordt aangepast, is er mijns inziens sprake van planschade als gevolg van dit nieuwe bestemmingsplan.	Naar aanleiding van uw opmerkingen is gekeken naar de situatie ter plaatse. Het bouwvlak en het bebouwingspercentage zijn aangepast en komen nu overeen met het geldende bestemmingsplan, in dit geval bestemmingsplan Kerkveld (1978).
B14	Kniestedt, Jacobs & Duijs, namens vof Cafetaria Kerkveld Namens de vennootschap onder firma Cafetaria Kerkveld, alsmede namens haar afzonderlijke vennoten, wil ik gebruik maken van de geboden gelegenheid tot inspraak op het Voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 2003.	
B14.1	De inspraakreactie van cliënten richt met name op de bestemming zoals in het voorliggende voorontwerp wordt gegeven aan de Kerkveld 65, te weten	In het kader van de nadere beschouwing van de regeling voor bedrijfsactiviteiten in het voorontwerpbestemmingsplan is ook Cafetaria Kerkveld meegenomen. Naar

volgno. reactie**beantwoording gemeente**

	woon doeleinden met de aantekening van een activiteit zoals opgenomen in bijlage 3 van het voorontwerp. Primair zijn cliënten van mening dat er geen gronden zijn, althans niet van enige ruimtelijke relevantie, om een activiteit die reeds gedurende meer dan drie decennia aan de Kerkveld 65 wordt uitgeoefend te beëindigen. Cliënten onderschrijven dan ook niet de noodzaak tot het voeren van een uitsterfregeling, in het bijzonder niet waar het de door hen geëxploiteerde onderneming betreft. In de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan zoeken cliënten tevergeefs naar de zwaarwegende redenen die het (op termijn) wegbestemmen van de horeca bestemming aan de Kerkveld 65 rechtvaardigen. Het voorontwerp voldoet dan ook niet aan de motiveringseisen die daaraan gesteld mogen worden. Voor zover de gemeente Nieuwegein wenst vast te houden aan de gekozen constructie, merken cliënten op dat het ongebruikelijk -en ongewenst -is om het laten vervallen van een gebruiksmogelijkheid te koppelen aan een door een bedrijf uitgeoefende activiteit. Niet het bedrijf, maar de uitgeoefende activiteit dient maatgevend te zijn. Met andere woorden, niet de bedrijfsbeëindiging / bedrijfsoverdracht, maar de feitelijke beëindiging van de activiteit dient de aanleiding te vormen voor het vervallen van gebruiksmogelijkheden. De thans gekozen systematiek resulteert in rechtsongelijkheid. Zo kan een onderneming die wordt uitgeoefend door een besloten vennootschap door middel van een aandelentransactie eenvoudig worden overgedragen aan een derde terwijl overdracht van een onderneming die door een natuurlijke persoon wordt gedreven niet tot de mogelijkheden zou behoren. Dit ondanks het feit dat de beide activiteiten volstrekt identiek kunnen zijn! Daarenboven doet de thans gekozen constructie geen recht aan het gegeven dat voor veel ondernemers het door hen uitgeoefende bedrijf en de daarin opgebouwde goodwill tevens hun oudedagvoorziening is. Gelet op het voorgaande dient, indien gekozen wordt voor een uitsterfregeling, niet beëindiging van de activiteit door een specifiek bedrijf, maar feitelijke beëindiging van de activiteit maatgevend te zijn. Dit is in lijn met eerdere -door de Kroon gesanctioneerde -constructies.	aanleiding hiervan krijgt het perceel in het te wijzigen voorontwerpbestemmingsplan een bestemming Gemengde doeleinden 4, waarbij de horecafunctie mogelijk is gemaakt. Het bedrijf is niet meer opgenomen op de lijst in bijlage 3 van de voorschriften
--	--	---

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	Voor zover de gemeente Nieuwegein wenst vast te houden aan de gekozen systematiek staat op voorhand vast dat bedrijven die onder de uitsterfregeling vallen schade zullen lijden. In het bestemmingsplan wordt op geen enkele wijze aangegeven op welke wijze de kosten (artikel 49 WRO) van deze schade gedragen zullen worden. Het voorontwerp is ook in dat opzicht in strijd met het bepaalde in artikel 9 lid 2 Bro, daar waar het betreft de economische uitvoerbaarheid van het plan. Gelet op het voorgaande verzoek ik u namens cliënten het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen in die zin dat horeca-activiteiten aan de Kerkveld 65 te Nieuwegein positief bestemd worden. Subsidiair verzoek ik u de gekozen systematiek van de uitsterfregeling aan te passen overeenkomstig het hiervoor gestelde.	
B15	A.A.H. v d Broek te Lichtenvoorde, eigenaar grond Herenstraat 47	
B15.1	Ondergetekende, A.A.H. van den Broek, eigenaar van het bedrijfsgebouw met ondergrond en verder toebehoren staande en gelegen aan de Herenstraat 47 te Nieuwegein, verzoekt u bij deze aan de huidige winkelbestemming van genoemd adres in het bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot, de mogelijkheid tot wonen op te nemen. E.e.a. met het oog op de economische toestand nu en de onzekerheid voor de toekomst.	Het pand Herenstraat 47 ligt in het winkelconcentratiegebied Jutphaas. Wij streven ernaar om winkelvestigingen en werkfuncties zoveel mogelijk onder te brengen in het winkelconcentratiegebied, met wonen op de verdieping. Dat betekent dat wanneer een winkel of een werkfunctie beëindigd wordt, deze opgevolgd moet worden door een andere winkel of werkfunctie. Op die manier streven wij een levendige menging van wonen en werken na. Het plan wordt hierop niet aangepast.
B16	Mr Drs C.A. Ytsma, Ebbemonde 11	
B16.1	1. Het voorontwerp kent veel tekortkomingen. Het zijn er zoveel, dat het ondoenlijk is om al deze tekortkomingen schriftelijk aan te geven. U ontvangt daarom het verzoek om een bespreking om de opmerkingen door te geven.	Wij nemen kennis van deze opmerking.
B16.2	2. De milieuzone rond Henkel ontbreekt.	Het bedrijfsterrein waarop Henkel gevestigd is kent geen geluidzone (volgens de Wet geluidhinder) die in het bestemmingsplan moet worden opgenomen.
B16.3	3. De regeling van bedrijven en winkels in woongebieden is niet goed.	Wij hebben eveneens geconstateerd dat er in de regeling voor winkels in woongebieden in het voorontwerp bestemmingsplan te weinig aandacht is geschonken aan de belangen van de gevestigde ondernemers en aan de gewenste levendigheid in de woonomgeving. Wij hebben hiervoor een verbeterde regeling opgenomen die uitgaat

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
		van een meer positieve bestemming van de bestaande winkels en dienstverlenende bedrijven in een woongebied. Het plan is hierop aangepast.
B16.4	4. De regeling van het industriegebied is niet goed.	Wij hebben eveneens geconstateerd dat er in de regeling voor bedrijven in het voorontwerp bestemmingsplan te weinig aandacht is geschonken aan de belangen van de gevestigde ondernemers. Wij hebben hiervoor een verbeterde regeling opgenomen die uitgaat van een meer positieve bestemming van de bedrijven, zowel in het bedrijventerrein tussen de Herenstraat en de Kruidlerlaan als de bedrijven in de woonomgeving. Het plan is hierop aangepast.
B16.5	5. De aanduiding 'te bebouwen erven' is onjuist. Er is geen aanwijzing, dat het aanbeveling verdient om alle erven te bebouwen. De aanduiding van het maximale percentage van het oppervlak, dat bebouwd mag worden, doet hier niets aan af.	Op de erven met de aanduiding 'te bebouwen erven' willen wij de mogelijkheid bieden bijgebouwen, aan- en uitbouwen te plaatsen van beperkte omvang qua hoogte en oppervlak. De praktijk wijst uit dat we daarmee voorzien in een behoefte die bij veel bewoners leeft.
B16.6	6. In de Groenvoorzieningen is het bergbezinkbassin niet opgenomen.	Ten tijde van publicatie van het voorontwerp bestemmingsplan hadden wij nog geen besluit genomen over het bergbezinkbassin zodat deze nog niet in het bestemmingsplan kon worden opgenomen. Inmiddels is dit wel het geval en is het bergbezinkbassin in het plan opgenomen. Zie ook de beantwoording weergegeven bij A12.11.
B16.7	7. De ontwikkelingen voor de zorgvoorzieningen ontbreken.	De ontwikkelingen voor de zorgvoorzieningen zijn op dit moment nog onvoldoende ruimtelijk uitgewerkt en kunnen derhalve niet in het bestemmingsplan worden opgenomen.
B16.8	8. De regeling rond de coffeeshop is onduidelijk. De bestemming van het pand op de plankkaart lijkt bedrijven aan te geven. Het gebruik als café is hiermee waarschijnlijk in strijd.	Het bestemmingsplan kent geen specifieke regeling voor coffeeshops. De gemeenteraad heeft in het door haar in 2003 vastgestelde coffeeshopbeleid aangegeven dat bestemmingsplantechnisch gezien de bestemming Horeca voor coffeeshops van toepassing is. In principe kan zich in ieder pand met de bestemming horeca een coffeeshop vestigen. Naast het bestemmingsplan zijn echter diverse andere criteria van belang die te maken hebben met de locatie en de persoon die de coffeeshop zal gaan runnen. Maximaal is in de Gemeente Nieuwegein echter maar één coffeeshop toegestaan. Zie ook de beantwoording weergegeven bij B10.5.
B16.9	<i>(Punt 9 is niet aangetroffen. red.)</i>	
B16.10	10. De titel in artikel 22 is onduidelijk.	De titel van het plan is 'Jutphaas-Wijkersloot 2003'. De toevoeging van '2003' geeft het plan een unieke naam.
B16.11	11. De ontwikkeling op de hoek van de	Bedoelde ontwikkeling, waarvoor een

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	Herenstraat en de Armensteeg is niet opgenomen.	bouwaanvraag is ingediend, is in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen conform het 'stedenbouwkundig programma van eisen Herenstraat-Armensteeg' dat door ons College is vastgesteld in september 2002 en gewijzigd in januari 2004. Zie ook beantwoording weergegeven bij A7.13.
B16.12	12. Het is onduidelijk, dat de aangeduide rijksmonumenten al zijn aangewezen.	Alle in het plangebied voorkomende en 'aangewezen' rijksmonumenten zijn in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen en op de plankaart als zodanig aangeduid, evenals alle voorkomende gemeentelijke monumenten.
B16.13	13. De bestemming en de status van het vredesmonument aan de Nedereindseweg zijn onvoldoende aangegeven en misschien onvoldoende beschermd.	Het vredesmonument aan de Nedereindseweg is geen monument in de zin van de Monumentenwet en behoeft in die zin geen planologische bescherming.
B16.14	14. Het uitgangspunt om alleen vastgesteld beleid op te nemen in het bestemmingsplan lijkt onjuist. Het is niet duidelijk wat er gebeurt met ontwikkelingen, die zich tijdens het planproces voordoen.	Ontwikkelingen waarover tijdens het planproces besluitvorming heeft plaatsgevonden kunnen tot een zeker moment worden meegenomen in het plan.
B16.15	15. De gekozen wijk lijkt een slechte keus voor het maken van het eerste bestemmingsplan volgens een vast stramien. Er zijn veel problemen en ontwikkelingen in deze wijk. Die zijn niet via ruimtelijke ordening en via een vast patroon aan te pakken.	Doordat in deze wijk een veelheid aan functies voorkomt kunnen de uitgangspunten van het handboek bestemmingsplannen op veel functies toegepast worden op.
B16.16	16. Bij het voorontwerp lagen geen andere stukken ter inzage. Het streekplan en het Regionaal structuurplan 'Een RSP voor de tien' lagen niet ter inzage. Daardoor is het niet mogelijk om bij het loket Bouwen tegelijkertijd met de inzage in het voorontwerp te bekijken of het voorontwerp aan het regionaal en provinciaal plan voldoet. Ook de overige plannen en beleidsstukken, die in het voorontwerp genoemd worden en waar in het voorontwerp naar verwezen wordt, liggen niet ter inzage. Naar deze plannen en beleidsstukken is nadrukkelijk gevraagd bij Loket Bouwen. Naar het Streekplan en het Regionaal Structuurplan is herhaaldelijk tevergeefs gevraagd.	Stukken die de onderlegger vormen van een bestemmingsplan moeten gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegd worden. Het streekplan en het Regionaal structuurplan vormen bij dit bestemmingsplan een kader voor het op te stellen bestemmingsplan, maar geen onderlegger voor dit specifieke bestemmingsplan. Bovendien kennen deze beleidsstukken hun eigen inspraaktraject. Er zijn voor het actualiseren van dit bestemmingsplan geen specifieke onderzoeken, rapporten of beleidsdocumenten opgesteld die als onderlegger gediend hebben. Andere beleidsstukken dan het bestemmingsplan zelf hebben dan ook niet ter inzage gelegen. Het is mogelijk om deze stukken in te zien indien er naar wordt gevraagd.
B16.17	17. Op grond van artikel 4 lid 5 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient het Streekplan continu ter inzage te liggen op het gemeentehuis. Dat is niet het geval. Dit geldt ook voor het Regionaal Structuurplan.	De Wet op de ruimtelijke ordening kent geen artikel 4 lid 5, maar waarschijnlijk doelt u op artikel 4a lid 5. De ter inzage legging die bedoeld wordt in artikel 4a lid 5 heeft betrekking op de procedure van de vaststelling van het Streekplan. Tijdens deze procedure zijn er inderdaad momenten waarop het Streekplan ter inzage ligt in de gemeenten waarop het

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
		plan betrekking heeft. Deze procedure is hier echter geheel niet aan de orde en heeft ook geen relatie met het onderhavige bestemmingsplan.
B16.18	18. In het gebied en de omgeving is veel aan de hand. Er zijn waarschijnlijk een coffeeshop, niet toegestane bewoning, autohandel, industrie, milieuoverlast en milieugevaar, winkels, ontwikkelingen in de zorg, monumenten, een oude dorpskern, verkeer, krakers en watertoerisme. Deze samenleving van functies verdient een zorgvuldige aanpak. Deze zorgvuldige behandeling ontbreekt bij de gehanteerde werkwijze volgens een vast patroon en met voorbijgaan aan nieuwe ontwikkelingen en plannen. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de aanwezige belangen en met de specifieke situatie.	Het bestemmingsplan is een planvorm waarin een zorgvuldige afweging tussen belangen van verschillende functies en partijen dient plaats te vinden. De gehanteerde werkwijze staat daar geheel los van. In de toelichting van het bestemmingsplan worden de gemaakte keuzes toegelicht. Deze worden daarmee ook voor anderen zichtbaar. Ook met de ingebrachte reacties vanuit de betrokken bewoners, ondernemers en instanties wordt zorgvuldig omgegaan. Wij zijn het dan ook niet eens met uw stelling dat onvoldoende rekening gehouden wordt met de belangen van betrokken personen en bedrijven.
B16.19	19. De betegeling van het voetpad langs de Herenstraat is slecht. De stenen zijn ongelijk. Het is onbehaaglijk om langs de winkels te lopen. Dit hoort niet bij een winkelgebied.	Wij zijn van mening dat bedoelde bestratingsoort bij uitstek past bij de schaal en het karakter van deze historische omgeving. Aangezien het voetpad hier ter plaatse langs de Herenstraat niet zeer intensief wordt belopen, vinden wij het niet strikt noodzakelijk hier een gladde bestrating toe te passen.
B16.20	20. Het verdient geen aanbeveling om een bestemmingsplan vast te stellen, waarvan bekend is, dat het binnenkort aangepast zal worden.	Het valt niet te voorkomen dat binnen een bestemmingsplangebied kort na vaststelling zich nieuwe ontwikkelingen kunnen voordoen die aanleiding zijn voor een kleine herziening. De duur van de procedure die een bestemmingsplan kent is hier onder andere debet aan. Verder doen zich in een plangebied met enige omvang en dynamiek zaken voor die niet altijd te voorzien zijn. Dit mag echter geen reden zijn om helemaal geen bestemmingsplan op te stellen. Overigens worden voor het plangebied van het bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot momenteel geen ingrijpende aanpassingen voorzien.
B16.21	21. Het is niet bekend, dat het voorschriften boek ter inzage ligt. Ook is geen inspraakmogelijkheid over het voorschriftenboek gegeven. Het vroegtijdig publiceren van het voorschriftenboek had meer begrip voor het voorontwerp kunnen opleveren.	Vermoedelijk doelt u hier op het Handboek bestemmingsplannen dat de gemeentelijke organisatie hanteert als hulpmiddel voor het opstellen van bestemmingsplannen. Dit is echter slechts een handleiding en geen gemeentelijk beleidsstuk. Het publiceren van het handboek heeft ons inziens dan ook geen enkele meerwaarde voor het bestemmingsplan.
B16.22	22. Bij andere bestemmingsplannen wordt een veelvoud aan plannen vastgesteld. Dat ontbreekt bij dit bestemmingsplan. De dure en omslachtige Nieuwegeinse aanpak van bestemmingsplannen lijkt gefaald te hebben.	Voor het bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot is het niet noodzakelijk aanvullende stukken vast te stellen of ter inzage te leggen. Het plan bevat geen onderdelen die dit noodzakelijk maken.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
B16.23	23. Er wordt geen inzicht in de financiën gegeven. Het is onjuist, dat er geen financiële gevolgen voor de gemeente aan het bestemmingsplan verbonden zijn. Er zijn voor de gemeente kosten verbonden aan de aanpassing van de straat bij de nieuwbouw van de Ten Baanstraat.	In het bestemmingsplan wordt de economische uitvoerbaarheid aangetoond. Daaruit blijkt dat er geen zaken spelen die een nadere financiële onderbouwing noodzakelijk maken.
B16.24	24. Er worden te weinig parkeerplaatsen bij de nieuwe woningen aan de Ten Baanstraat aangelegd. Het bestemmingsplan bevat geen oplossing voor het parkeerprobleem.	In de Ten Baanstaat worden minder parkeerplaatsen aangelegd dan normatief en op basis van de Beleidsnota Parkeren noodzakelijk zijn. Ons College heeft er bewust voor gekozen om dit te accepteren en vindt het belang van de herhuisvesting van 12 woningen en de realisatie van 6 extra woningen voor senioren prevaleren boven een relatief klein tekort aan parkeerplaatsen.
B16.25	25. In het verleden is weinig tot geen aandacht geschonken aan reacties op plannen van de gemeente. Er zijn geen aanwijzingen, dat dit bij dit bestemmingsplan anders zal zijn.	Ingediende reacties op voorgaande bestemmingsplannen zijn altijd beantwoord.
B16.26	26. De ontwikkelingen in het centrum en Het Klooster geven geen vertrouwen in de aanpak van het gemeentebestuur.	Wij nemen kennis van deze opmerking.
B16.27	27. Er wordt veel geld besteed aan het centrum en de aanleg van de Kloosterweg. Terwijl er veel te weinig geld is voor de aanpak van de problemen en voor de jongeren in Jutphaas en Wijkersloot.	Wij nemen kennis van deze opmerking.
B16.28	28. Het verdient aanbeveling om de Herenstraat weer een doorgaande weg te maken. De bereikbaarheid van de winkels verbetert daardoor.	Nadat het éénrichtingverkeer op de Herenstraat is ingetrokken is de bereikbaarheid van de winkels weer optimaal te noemen. De 'autostop' nabij de Doorslagsluis voorkomt doorgaand autoverkeer. De bereikbaarheid van de winkels aan de Herenstraat heeft hieronder niet te leiden.
B16.29	29. Het verdient aanbeveling om de winkelfunctie en de werkgelegenheid in de wijk te verbeteren en te versterken. Het bestemmingsplan lijkt eerder het tegendeel te bewerkstelligen.	Zie de beantwoording weergegeven bij B16.3.
B16.30	30. Uit deze opmerkingen blijkt, dat er veel verbeterd kan worden aan het voorontwerp.	Wij nemen kennis van deze opmerking.
B16.31	Conclusie Om deze redenen ontvangen Burgemeester en Wethouders en de raad het advies om het voorontwerp in te trekken. Tevens wordt voorgesteld om de actualisering van dit bestemmingsplan anders en zorgvuldiger aan te pakken.	Wij nemen kennis van deze opmerking.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
B17	Sluisje Nieuwegein BV, grondeigenaar Machinefabriek Vernooy	
B17.1	U heeft in december 2003 de bedrijven aangeschreven die voorkomen op de 'Lijst van aanwezige bedrijven' (bijlage 3). U heeft echter verzuimd om de eigenaar cq de verhuurder op de hoogte te stellen van het feit dat, indien de huurder opzegt en de bedrijfsactiviteit wordt beëindigd, het pand niet meer aan eenzelfde ondernemer mag worden verhuurd. Sluisje Nieuwegein b.v. is eigenaar van het pand Hildo Kropstraat 35 waarin is gevestigd Th. Vernooy en Zoon b.v. machine- en apparatenfabriek. In dit geval is Sluisje Nieuwegein b.v. dus belanghebbende en niet de huurder Th. Vernooy en Zoon b.v. Wij zullen het op prijs stellen indien u in de toekomst met de juiste instantie contact opneemt. Dit is ook terug te vinden in de gemeente administratie en het kadaster.	Wij nemen kennis van deze opmerking.
B17.2	Bij bestudering van de tekening nr. JW-0310-0064-2 dd 01-10-2003 die met het rapport ter inzake heeft gelegen blijkt dat er op die tekening geen aanduiding staat dat het bedrijfspand aan de Hildo Kropstraat nr. 35 behoort tot de bedrijven die op de lijst van bijlage 3 worden genoemd. Eén van beide is dus niet correct.	Deze constatering is juist. Op de plankaart ontbreekt de aanduiding dat het pand Hildo Kropstraat 35 behoort tot de bedrijven die op de lijst van bijlage 3 worden genoemd. Zie verder de beantwoording weergegeven bij B17.3.
B17.3	Zoekend in de tekst naar een verklaring waarom de bedrijfsactiviteit niet is gewenst in het, mogelijk nieuwe, aangepaste bestemmingsplan valt af: de parkeeroverlast (dit geschiedt op eigen terrein), bereikbaarheid voor personeel (openbaar vervoer is op loopafstand aanwezig), aanleveren grondstoffen (laden en lossen geschiedt op eigen terrein), vervuiling milieu (rapport Fugro inzake schoongrondverklaring is aanwezig) en tot slot geluidsoverlast waarvan geen sprake is. De enige verklaring kan worden gevonden in de omschrijving die wordt gegeven in de publicatie van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering' waarin een machine- en apparatenfabriek wordt ingedeeld in 3B en volgens de Bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' (blz 25) is de maximaal toelaatbare milieucategorie 3A. Het is wellicht beter om de vaststelling van een categorie niet alleen maar te doen op grond van een algemene publicatie waarin nooit de onderlinge verschillen tussen bedrijven	Naar aanleiding van uw opmerkingen is nogmaals gekeken of uitgegaan is van de juiste SBI-code. Op de lijst in bijlage 3 van de voorschriften is uitgegaan van code 2924: vervaardiging van overige machines en apparaten voor algemeen gebruik en van machineonderdelen. Bij nadere beschouwing dienen de bedrijfsactiviteiten toch geschaard te worden onder SBI-code 2852: overige metaalbewerkende industrie. Overigens heeft het bedrijf ook met deze SBI-code een milieucategorie van 3B Wel is in het kader van de nadere beschouwing van de regeling voor bedrijfsactiviteiten in het voorontwerpbestemmingsplan ook dit bedrijf meegenomen. Naar aanleiding hiervan is het bedrijf mogelijk gemaakt en niet meer opgenomen op de lijst in bijlage 3 van de voorschriften.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	kunnen worden opgenomen.	
B17.4	Het moge u duidelijk zijn dat wij niet erg gelukkig zijn met de gang van zaken en de, in onze ogen, slechte communicatie met belanghebbende. Wij zullen het op prijs stellen indien dit in de voortgang van het proces beter zal verlopen.	Wij nemen kennis van deze opmerking.
B17.5	Tevens verzoeken wij u om de indeling in milieucategorie 3B beter te onderbouwen of te wijzigen in 3A.	Zie de beantwoording weergegeven bij B17.3.
B18	De krakers Herenstraat 39	
B18.1	Het voorontwerp van het bestemmingsplan Jutfaas-Wijkersloot heeft ons verontrust, daarom willen wij bezwaar maken. Het voorstel om op de kruising Herenstraat-Armensteeg een pand met een nokhoogte van 14 meter toe te staan is in onze ogen onverantwoordelijk. Een pand met die hoogte zou de gehele omgeving doen overheersen. Door een nokhoogte van 14 meter wordt de typische historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur drastisch aangetast. Er is dan sprake van een grootschalige transformatie hetgeen niet in overstemming is te brengen met het streekplan (streekplan hoofdstuk 4.3). Op pagina 10 van het voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 2003 staat een lijst met monumenten in de omgeving. Het pand aan de andere zijde van de Armensteeg, Herenstraat 37-38, staat als monument betiteld. Het is onacceptabel dat een pand van 14 meter hoog de historische architectonische samenhang drastisch zou aantasten. Ook mag niet vergeten worden dat het voornemen bestaat om van dit deel van de Herenstraat een beschermd dorpsgezicht te maken (zie pagina 11 voorontwerp bestemmingsplan Jutfaas-Wijkersloot). Een gebouw met een nokhoogte van 14 meter op de hoek Herenstraat-Armensteeg zou niet in een dergelijk beschermd dorpsgezicht passen en is daar niet mee te verenigen. In het regionaal structuurplan wordt de zone langs de Herenstraat als historische kern benoemd (pagina 11 voorontwerp bestemmingsplan Jutfaas-Wijkersloot). Hierin wordt tot 2015 geen verandering nagestreefd. Op de zelfde pagina valt te lezen dat de provincie een ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voert dat gericht is op versterking van zowel identiteit,	Wij delen uw mening niet. Voor deze ontwikkeling is een concept stedenbouwkundig programma van eisen (spve) opgesteld. In dit kader van de bespreking van dit concept spve is ook de ligging binnen het gebied Jutphaas aan de orde geweest. Bij de vaststelling van het spve hebben wij afgewogen de uitgangspunten van het spve, rekening houdend met de terughoudendheid in vormgeving, in het straatbeeld van de Herenstraat aanvaardbaar te achten. Temeer omdat elders langs deze straat verschillende andere gebouwen voorkomen met een grotere hoogte. Ons standpunt ten aanzien van dit punt is ongewijzigd.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landschap. Het voornemen om aan de Herenstraat een gebouw met een nokhoogte van 14 meter toe te staan valt hier niet in te passen. In het hierboven reeds genoemde streekplan valt onder hoofdstuk 4.3, cultureel erfgoed, het volgende te lezen: 'Verandering van beeld en functie is in principe mogelijk als aantoonbaar is dat deze verandering zich 'in de geest van' de cultuurhistorische samenhang voltrekt'. Een pand dat zoveel hoger is dan de omringende panden valt niet in de cultuurhistorische samenhang te plaatsen. Ook iets om rekening mee te houden is de uitkomst van de discussie 'Nieuwegein kiest'. Op pagina 12 van het raadstuk 2004-132 staat onder het kopje 'karakteristieken' te lezen dat de meerderheid van de Nieuwegeinse bevolking het imago van de oude kernen wil bewaren. Aangezien bij uitstek de Herenstraat tot zo'n oude kern behoort zou de gemeente Nieuwegein er juist goed aan doen deze te beschermen. Het nieuwe bestemmingsplan zou recht moeten doen aan de historisch ontstane situatie. Aangezien het geldende bestemmingsplan daar genoeg ruimte voor geeft is een wijziging op deze kavel niet nodig. Dit is waarom wij protest hebben aangetekend.	
B19	De Kaarsenmakerij Hildo Kropstraat 7a	
B19.1	In reactie op uw brief van 5 december j.l. vraag ik uw aandacht voor het volgende. In deze brief stelt u dat het gaat om een herziening van het bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot uit 1987. Hiertoe heeft u ingestemd met een 'Voorontwerp-bestemmingsplan'. In uw brief staat dat het voorontwerp vooral gebaseerd is op 'vastlegging van de bestaande situatie, voor zover passend binnen het door de gemeente al vastgestelde beleid'. Door dit beleid zullen op 'het gebied van milieuhinder, detailhandel en horeca, enkele bestemmingen wijzigen'. Deze bedrijven zijn vermeld in een bijlage van het 'Voorontwerp'. Dus het 'Voorontwerp' er maar eens bijgehaald. Tot verbazing van mij, argeloze lezer, gaat het om niet minder dan	In het kader van de nadere beschouwing van de regeling voor bedrijfsactiviteiten in het voorontwerpbestemmingsplan is ook naar uw bedrijf gekeken. Naar aanleiding hiervan is het bedrijf mogelijk gemaakt en niet meer opgenomen op de lijst in bijlage 3 van de voorschriften.

volgno. reactie**beantwoording gemeente**

	negenenveertig bedrijven welke op termijn het veld zullen moeten ruimen. Daaronder ook mijn bedrijf, maar dat staat al te lezen in uw brief van 5 december. Ik heb uw nota 'Voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas- Wijkersloot' daarom maar eens wat aandachtiger doorgelezen. In de hoofdstukken drie, vier en vijf wordt een uitvoerige beschrijving gegeven van het gemeentelijk beleid c.q. gewenst beleid. In de par. Bestemming Gemengde Doeleinden (pag. 24) gaat u in op de wenselijke menging van doeleinden in drie, door u aangewezen, gebieden in de wijk. U spreekt in deze par. Een voorkeur uit voor: 'grote menging van functies w.o. detailhandel, horeca, dienstverlening, ambachtelijke bedrijven, maatschappelijke dienstverlening en wonen'. In de par. Bestemming Bedrijfsdoeleinden (pag. 24), het bedrijventerrein Kruyderlaan/Kropstraat, gaat het om een selectie van bedrijfsactiviteiten naar milieucategorie i.c. met omgevingstypering. De maximaal toelaatbare milieucategorie is door u bepaald op 3A . In par. 5.5 (pag. 26-27) gaat u in de laatste alinea in op de nodige flexibiliteit t.a.v. de Staat van bedrijfsactiviteiten en de, op basis daarvan, toegelaten vormen van bedrijvigheid. Er spreekt een voorkeur uit om naar de concrete milieu-informatie van een bedrijf te kijken. In deze par. geeft u tevens aan dat enkele vormen van perifere detailhandel conform het gemeentelijke pdv-beleid zijn toegestaan. In hoofdstuk 3.2 (pag 15-16) wordt nader in gegaan op perifere detailhandel, daar waar het gaat om '<u>ter plaatse vervaardigde goederen</u>, niet zijnde textiel, schoeisel en lederwaren' . 'Voor deze categorieën wordt onder meer een uitzondering gemaakt op het verbod van detailhandel buiten de winkelcentra. De vestiging is rechtstreeks mogelijk op gronden met de bestemming bedrijfsdoeleinden'. Als ik vervolgens In Hoofdstuk 2 'Bestemmingsbepalingen' art. 5 (pag. 40) lees dat op de bedoelde gronden ambachtelijke bedrijven zijn toegestaan; Als ik lees dat in art. 6 (pag 42) ambachtelijke bedrijven worden toegestaan; En in art. 7 (pag 44) de aangewezen	
--	--	--

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	gronden zijn bestemd voor o.a. ambachtelijke bedrijven. 9 .1.a gaat over de bedrijfsactiviteiten die moeten vallen binnen de categorie 1 tJm/ 3a van de voorschriften van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Mijn bedrijf valt in categorie 2. In Art. 9 (pag. 48) 9.1.d gaat het om productiegebonden detailhandel waarvoor de op plankkaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd. Als bovenstaande in acht wordt genomen kom ik tot de volgende... vraag: <u>met welke redenen staat mijn bedrijf op 'De Lijst'?</u> Desondanks staat in uw brief van 5 december 2003 dat mijn bedrijf: 'op grond van het bestaande beleid in de toekomst niet meer in het bestemmingsplan mogelijk is'. Overigens een formulering die m.i. prematuur is, nl. het gaat in dit stadium om beleidsvoornemens lijkt mij.	
B19.2	Tot slot wil ik nog enkele algemene opmerkingen maken. Als ik mij n.a.v. de nota voorstel hoe de wijk zal zijn ná uitvoering van uw beleid, zie ik een verschraling van het leefklimaat ontstaan gelijk aan dat van de hedendaagse nieuwbouwwijken. De sociale samenhang wordt uit de wijk gehaald door het saneren van winkels en bedrijven, de schilderszaak, de warme bakker, de verzekeringsman, de kaarsenmaker etcetera. Dienaangaande wil ik u graag wijzen op een onlangs verschenen rapport van het Ruimtelijke Planbureau, 'De ongekende ruimte verkend', waarin o.a. is te lezen dat het beleid voor bedrijventerreinen op de helling moet. 'Gemeenten moeten de huisvesting van kantoren en bedrijven veel vaker mengen met oude en nieuwe woongebieden. Last but not least: In Nederland zijn nog vier ambachtelijk kaarsenmakers actief. In uw lijst wordt mijn vak omschreven als 'vervaardiging van overige goederen'. Misschien zou het gemeentelijk beleid wat zuiniger moeten omspringen met uitstervende ambachtelijke beroepen, zeker waar in uw nota's plaats voor ambachtelijke bedrijven wordt ingeruimd. Het ambacht hoort tussen de mensen en niet op bedrijventerreinen! Met interesse zie ik uw antwoord tegemoet.	Zie de beantwoording weergegeven bij B19.1.

6.2.3 Resultaten van het overleg met de PPC

Het bestemmingsplan is op 3 maart 2005 behandeld in de vergadering van de Provinciaal Planologische Commissie (PPC). Vooraf aan deze vergadering heeft de gemeente een reactie gegeven op het conceptadvies van de PPC. Deze reactie heeft de PPC verwerkt in haar advies. Het advies van de PPC is hieronder weergegeven.

Advies PPC

In onze vergadering van 3 maart 2005 hebben wij het ontwerp bestemmingsplan 'Jutphaas-Wijkersloot' van uw gemeente behandeld. Naar aanleiding daarvan berichten wij u als volgt.

I. Het provinciaal beleid.

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in het streekplan Utrecht. Op de streekplankaart heeft het plangebied de aanduiding stedelijk gebied. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming.

Het bestemmingsplan is eveneens in overeenstemming met het Regionaal Structuurplan.

II. Planbeoordeling.

Het plangebied omvat de wijken Jutphaas en Wijkersloot. Het bestemmingsplan 'Jutphaas-Wijkersloot 2003' voorziet in een actuele regeling voor het betreffende gebied. De thans geldende bestemmingsplannen zijn sterk verouderd.

De toelichting.

Algemeen

Op pagina 25 van de plantoelichting is een passage opgenomen over het ontwerpstreekplan. Wij verzoeken u dit deel van de toelichting te actualiseren, aangezien het streekplan inmiddels is vastgesteld. U heeft aangegeven deze passage te zullen actualiseren.

In uw reactie op de in het kader van het artikel 10 BRO-overleg ingebrachte opmerkingen stelt u, dat de twee binnen het plangebied voorziene nieuwbouwlocaties op een apart kaartje in de toelichting zullen worden opgenomen. Aangezien verzuimd is dit te doen, verzoeken wij u om het bedoelde kaartje alsnog aan de plantoelichting toe te voegen. U heeft aangegeven de kaart toe te voegen.

Archeologie

Hoewel in het plan diverse aanpassingen zijn aangebracht, missen wij nog een duidelijke relatie met de IKAW. Een groot deel van het plangebied heeft een hoge verwachtingswaarde volgens de IKAW, wat betekent dat de kans groot wordt geacht dat archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Wij verzoeken u in de plantoelichting meer expliciet de aanwezige verwachtingswaarden te benoemen en op de consequenties daarvan in te gaan. In de toelichting zien wij graag een kaart opgenomen met de IKAW en de AMK en het bijbehorend renvooi (deze digitale kaartbestanden kunnen onder voorwaarden zonder kosten worden aangevraagd via www.archis.nl). De kaart (nummer 5) op pagina 15 van de plantoelichting is naar ons oordeel onvoldoende. U heeft aangegeven in de plantoelichting meer expliciet in te gaan op de aanwezige verwachtingswaarde. De kaart met de IKAW en AMK zal worden toegevoegd.

In het bestemmingsplan wordt voorzien in twee nieuwbouwlocaties. Voorafgaand aan bodemingrepen in zones met een hoge archeologische verwachting dient een verkennend onderzoek plaats te vinden om vast te stellen of de verwachte archeologische vindplaatsen daadwerkelijk aanwezig

zijn. Uw opmerking in het kader van het artikel 10 BRO-overleg, dat hiermee bij de uitwerking van de nieuwbouwlocaties rekening zal worden gehouden, achten wij onvoldoende. Wij verzoeken u aan te geven op welke wijze dat zal gebeuren. U heeft aangegeven dat locatie Ten Baanstraat inmiddels is gerealiseerd. Voor de locatie Herenstraat / Armensteeg zult u in overleg treden met de provinciaal archeoloog.

De voorschriften.

In paragraaf 5.3 Bestemmingsbepalingen wordt ingegaan op de bestemming Straalpad. Deze bestemming komt in dit ontwerpbestemmingsplan niet (meer) voor. De betreffende passage kan derhalve verwijderd worden. U heeft aangegeven dit te zullen doen.

In het advies in het kader van het artikel 10 BRO-overleg is een opmerking gemaakt over de begripsbepaling 'Seksinrichting' en het schrappen van bepaalde zinsneden uit de omschrijving. Wij constateren, dat de zinsnede 'vertoningen van erotisch-pornografische aard' niet is geschrapt en verzoeken u dit alsnog te doen.

Wij verzoeken u tevens om de noodzaak van de regeling omtrent het verboden gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting nogmaals te bezien. Bij bepaalde voorschriften (bijvoorbeeld artikel 14, Water) lijkt ons dat deze bepaling gemist kan worden.

U heeft aangegeven dat betreffende zinsnede zal worden geschrapt en dat u zult nagaan of bij bepaalde voorschriften het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting noodzakelijk is.

De plankaart.

De plankaart geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Economische uitvoerbaarheid.

Het bestemmingsplan kan financieel-economisch uitvoerbaar worden geacht.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Een groot aantal van de ingebrachte inspraakreacties was gericht tegen de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling voor bedrijven. U heeft in de reactie op die inspraakreacties aangegeven, dat u de betreffende regeling nogmaals heeft bezien en naar aanleiding daarvan heeft aangepast. De maatschappelijke uitvoerbaarheid geeft ons dan ook geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

III. Conclusie.

Met inachtneming van de voorgaande opmerkingen achten wij het bestemmingsplan 'Jutphaas-Wijkersloot 2003' aanvaardbaar.

IV. Toepassing artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Op grond van onze beoordeling zullen wij gedeputeerde staten adviseren voor dit bestemmingsplan een algemene verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening af te geven, met uitzondering van het nieuwbouw project Herenstraat / Armensteeg. Een verklaring ex artikel 19 (19.2 of 19.1) voor dit project kan naar onze mening pas worden gegeven op basis van een positief oordeel van de provinciaal archeoloog na overleg met u over de te verrichten onderzoeken.