

Nieuwegein

(Hoog)zandveld-Lekboulevard

bestemmingsplan

November 2007

Nieuwegein



Nieuwegein



Inhoud toelichting

	blz.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding tot de herziening	3
1.2 Bij het plan behorende stukken	3
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.4 Vigerende regelingen	3
1.5 Leeswijzer	5
2. Bestaande situatie	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ontstaansgeschiedenis van het gebied	8
2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur	9
2.4 Bebouwingsstructuur en –typologieën	11
2.5 Functionele structuur	14
2.6 Groen en ecologie	17
2.7 Verkeerstructuur	21
2.8 Monumenten en Archeologie	25
2.9 Water	26
2.10 Milieu	28
2.10.1 Industriegeluid	28
2.10.2 Weg- en railverkeergeluid	29
2.10.3 Bedrijven en Milieuzonering	31
2.10.4 Externe veiligheid	32
2.10.5 Luchtkwaliteit	38
2.10.6 Bodem	40
2.11 Belemmeringen	41
2.12 Sociale Veiligheid	42
3. Beleidskader	45
3.1 Rijks-, provinciaal- en regionaal beleid	45
A. Ruimtelijk beleidskader	45
B. Beleidskader Verkeer, Vervoer en Parkeren	46
C. Beleidskader Waterhuishouding	46
D. Beleidskader natuur en landschap (flora en fauna)	49
E. Beleidskader milieu	50
F. Beleidskader cultuurhistorie en archeologie	50
3.2 Gemeentelijk beleid	51
A. Ruimtelijke beleidskader	51
B. Beleidskader Verkeer en Vervoer	54
C. Beleidskader Waterhuishouding	55
D. Beleidskader natuur en landschap (flora en fauna)	56
E. Beleidskader milieu	56
4. Planbeschrijving	57
4.1 Planuitgangspunten	57
4.2 Ruimtelijke hoofdopzet	57
4.3 Planaspecten	57
4.3.1 Functionele structuur	57
4.3.2 Groen en ecologie	59
4.3.3 Verkeer	59
4.3.4 Water in het bestemmingsplan	59
4.3.5 Monumenten en archeologie	60
4.4 Milieu	60
4.4.1 Geluid	60
4.4.2 Bedrijven	60
4.4.3 Externe veiligheid	61
4.4.4 Luchtkwaliteit	61
4.4.5 Bodem	61
4.5 Belemmeringen	61



5.	Juridische opzet	63
5.1	Planomschrijving	63
5.2	Opbouw van het plan	63
5.3	Bestemmingsbepalingen	63
5.4	Overige bepalingen	67
5.5	Bijlagen bij de voorschriften	67
6.	Uitvoerbaarheid	69
6.1	Economische uitvoerbaarheid	69
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69
	6.2.1 Resultaten van het overleg ex artikel 10 Bro	69
	6.2.2 Resultaten van de inspraak	87
6.3	Handhaving	89
	Bijlagen	
1.	Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten.	
2.	Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.	
3.	Verslag van het overleg met het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden	



1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot de herziening

Het voorliggende bestemmingsplan (Hoog)zandveld-Lekboulevard heeft betrekking op een groot deel van de wijken Hoog Zandveld, Zandveld en Lekboulevard.

De aanleiding om de vigerende bestemmingsplannen voor dit gebied te herzien wordt gevormd door de volgende redenen:

- de vigerende bestemmingsplannen zijn sterk verouderd;
- voor de verschillende onderwerpen is nieuw beleid ontwikkeld en binnen het plangebied is de feitelijke situatie gewijzigd ten opzichte van de vigerende bestemmingsregelingen; het is gewenst dat deze ontwikkelingen in een nieuw bestemmingsplan worden vastgelegd.

Omdat deze constatering voor meer gebieden geldt, is de gemeente Nieuwegein gestart met een actualiseringsslag waarin verouderde bestemmingsplannen worden geactualiseerd. Daarbij wordt ernaar gestreefd om het aantal bestemmingsplannen enigszins te verminderen en gebieden die een onderlinge samenhang vertonen samen te voegen.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan (Hoog)zandveld-Lekboulevard bestaat uit een plankaart en bijbehorende voorschriften. Voorts bevat het planboek een toelichting op het bestemmingsplan. Deze toelichting geeft de overwegingen die aan het plan ten grondslag liggen weer. Ook zijn hierin de resultaten van het overleg met de bevolking (de resultaten van de inspraakprocedure) en het overleg met de hiervoor in aanmerking komende instanties 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 worden geboden voor het bouwen.

Vanwege de omvang van het plangebied is de plankaart in vier kaartbladen opgesplitst. Op drie kaartbladen staan de bestemmingen aangegeven, het vierde kaartblad bevat de legenda.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan (Hoog)zandveld-Lekboulevard betrekking heeft, wordt globaal begrensd door:

- de gemeentegrens met Vianen in het zuiden;
- de gemeentegrens met IJsselstein in het zuidwesten;
- de Kromme IJssel en de Wilgenroos in het noordwesten;
- het Geinoord, het Helmkruid, het Noorderpad en de Wiersdijk in het noorden;
- het Merwedekanaal in het oosten.

Het centrumgebied van Hoog Zandveld tot aan de Lek, inclusief het in het verlengde daarvan gelegen buitendijkse gebied, valt buiten het plangebied. Op figuur 1 "Ligging plangebied" is de ligging van het plangebied binnen een groter gebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de plankaart terug te vinden.

1.4 Vigerende regelingen

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

- *Bestemmingsplan Hoog-Zandveld:*
Vastgesteld op 7 juli 1983, goedgekeurd op 18 december 1984;
- *Bestemmingsplan Lekboulevard:*
Vastgesteld op 8 oktober 1987, goedgekeurd op 9 februari 1988;
- *Bestemmingsplan Rijksweg 2-zuid:*



- Vastgesteld op 8 februari 1996, goedgekeurd op 21 mei 1996.
- *Bestemmingsplan Oudegein*
Vastgesteld op 14 mei 1980, goedgekeurd op 30 juni 1981





 ligging plangebied (hoog)zandveld- lekboulevard

Ligging plangebied

Afb. 1



1.5 Leeswijzer

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

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



Nieuwegein



2 Bestaande situatie

2.1 Algemeen

Inleiding

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

Nieuwegein in groter verband¹

De gemeente Nieuwegein ligt in het rivierkleigebied van de provincie Utrecht, tussen de gemeenten Utrecht, Houten, Vianen en IJsselstein. De Lek vormt in het zuiden de gemeentegrens van Nieuwegein. In sociaal-economisch opzicht maakt Nieuwegein deel uit van de Utrechtse agglomeratie die ruim een half miljoen inwoners telt. Met een landoppervlak van 2.565 ha is Nieuwegein bepaald klein, maar het inwonertal van 61.361 op 1 januari 2007 maakt het, na Utrecht, Amersfoort en Veenendaal, tot de vierde gemeente van de provincie. Nieuwegein is een jonge gemeente, in 1971 ontstaan als groeikern na samenvoeging van Jutphaas en Vreeswijk. Hoewel beide dorpen een lange geschiedenis kennen, is die van Vreeswijk meer complex. Het territorium van de huidige gemeente is voor het grootste deel ontstaan uit de gerechten Vreeswijk, Jutphaas en het Gein. Jutphaas is ontstaan als ontginnersdorp waarvan de kern zich later van het Kerkveld heeft verplaatst naar de Vaartse Rijn. Vreeswijk en het Gein hebben een andersoortige ontwikkeling gekend en zijn te kenschetsen als respectievelijk sluis- en tolhavendorp. Beide zijn nederzettingen aan rivierhavens geweest.

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

Korte beschrijving plangebied

Het plangebied omvat het zuidwestelijke deel van de gemeente Nieuwegein en is samengesteld uit de wijken Zandveld, Hoog Zandveld en Lekboulevard. Behoudens de oudere linten van de Lekboulevard en de Handelskade, is de bebouwing in dit gebied in de jaren '60, '70 en '80 totstandgekomen. De iets meer dan 2.000 woningen in het plangebied worden bewoond door zo'n 4.700 mensen. De wijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, maar met name in de richting van het zuiden, nabij de uiterwaarden van de Lek, bevinden zich appartementencomplexen van 4 tot 5 lagen hoog.

Het gebied wordt doorsneden door de belangrijke verkeersontsluiting: de Zandveldseweg en de in het verlengde hiervan gelegen 's-Gravenhoutseweg. De Zandveldseweg weg sluit iets verder naar het zuidwesten aan op de A2.

Centraal in het gebied ligt het wijkcentrum met diverse voorzieningen.

In het bestemmingsplan zal het centrumgebied van Hoog Zandveld tot aan de Lek niet worden opgenomen. Hiervoor is de Ontwikkelingsvisie Lekboulevard - Hoog Zandveld (zuid) opgesteld.

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



2.2 Ontstaansgeschiedenis van het gebied

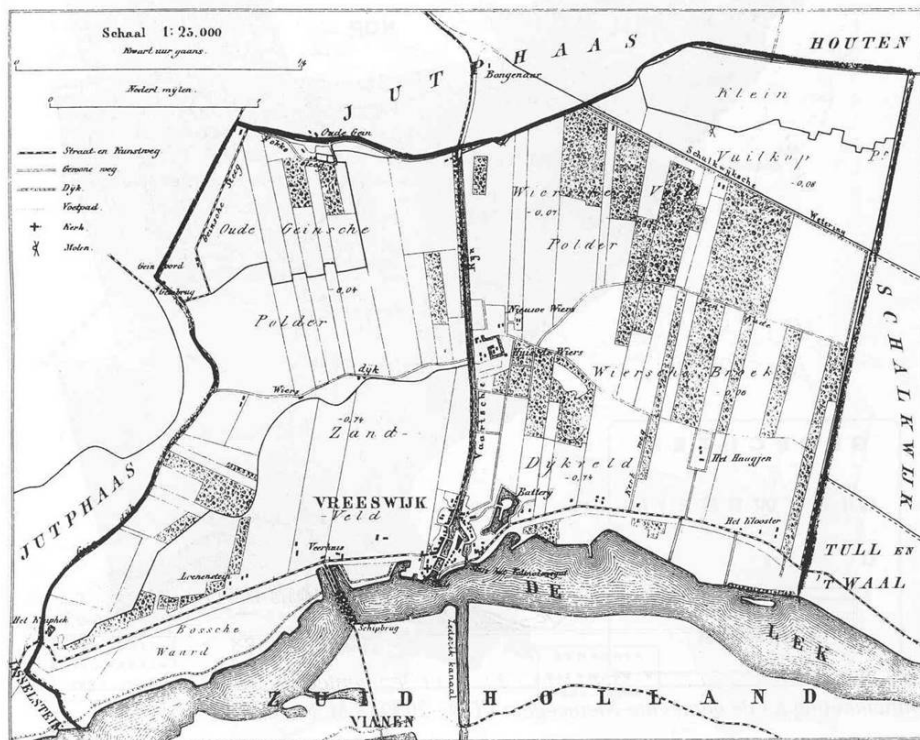
Inleiding

Deze paragraaf schetst een beeld van de historische ontwikkeling van Nieuwegein. Er wordt ingegaan op het ontstaan en de ontginning, het grondgebruik en de bewoning.

Ontstaan en ontginning

Wat eens de polder Zandveld was en in het verleden tot de gemeente Vreeswijk behoorde, heet nu Zandveld, Hoog Zandveld en Lekboulevard. Vreeswijk was het belangrijkste dorp in de omgeving. Omdat hier de meeste beschrijvingen en gegevens van bekend zijn, wordt hier een beschrijving van gegeven.

Het dorp Fresdore zal in de 7^e-eeuw zijn gesticht toen een algemene bevolkingstoename plaatsvond. De naam betekent: "Friese versterking". De kerk van Fresdore met enkele hoeven land werd rond 800 door de Frankische koning aan de Utrechtse kerk geschonken; het was toen een versterkte, van oorsprong Friese nederzetting aan de IJssel. In de loop van de 9^e-eeuw werd het dorp door de Noormannen overvallen maar niet verwoest. In de 10^e-eeuw werd de naam veranderd in Fresionowic. Vreeswijk was een rivierdorpje rond een kerk. Kerk en woningen stonden in het onbedijkte land op terpen of huiswerven. Kenmerkend voor het kleine Vreeswijkse territorium is dat er sprake is van twee oude nederzettingen, Vreeswijk en Wiers, omgrensd door de rivieren Lek en IJssel, en een deels vergraven zandgeul, de Zandveldse Wetering. De ontginning kan al vroeg begonnen zijn, te denken valt aan de eerste helft van de 11^e-eeuw. De ontginningsorganisatie werd geregeld in de zogeheten "cope", een contract tussen landsheer en ondernemer.



Gemeente Vreeswijk in 1867. Kaart van J. Kuyper (Gemeenteatlas).



Grondgebruik

De havenkant van Vreeswijk werd geheel gedomineerd door de grillige Lek, de grote bocht tussen Hagestein en Vianen was al vroeg ontstaan. Ofschoon er geen rechtstreeks bodemkundig bewijs meer voorhanden is, valt uit het kaartbeeld af te leiden dat de Zandveldse Wetering een "kleine Lek" is geweest, dat wil zeggen een Lekstrang die verland is.

Het doel van de ontginningen was in eerste instantie om cultuurgrond te scheppen voor land- en akkerbouw. Het ontgonnen territorium verschilde aanmerkelijk van de verder naar het westen gelegen Stichts-Utrechtse ontginningen, omdat er weinig veen aanwezig was en de inklinking van de bodem te verwaarlozen was.

Evenals in het Krommerijgebied was de vruchtbare rivierklei, vermengd met zand, in voldoende mate aanwezig, zodat er de eerste eeuwen na de ontginning goed geoerd moet zijn. Te denken valt aan de teelt van graanproducten en hennep. Rond de boerenhoeven zullen groenten en fruit gekweekt zijn. Een deel van de kommen werd als hooi- en weiland gebruikt.

Aan het eind van de Middeleeuwen volgde het traditionele boerenbedrijf nog steeds het patroon van de ondergrond. In de kommen lagen langgerekte percelen die als weidegrond werden gebruikt. Langs dijken, wegen, en hoeven lagen boomgaarden en kleine akkers. Op de stroomruggen lagen brede, rechthoekige percelen die voor de landbouw werden gebruikt.

Bewoning

Vreeswijk lag op de smalle oeverwal van de Lek en het achterland lag hoog genoeg om geen last van overstromingen te hebben. Dit gebied kende geen veen in de ondergrond, zodat van inklinking geen sprake was. Rond 1750 telde Vreeswijk circa 100 huizen, in het dorp woonden minder dan 500 mensen, in het omliggende poldergebied 130. Omstreeks 1815 waren er in totaal 118 huizen en 830 inwoners. Destijds waren er ook veel ambachtslieden en neringdoeners: schoenmakers, timmerlieden, een wagenmaker, smeden, metselaars, kleermakers en bakkers. Tussen 1850 en 1940 nam de bevolking van circa 1.200 tot 3.056 personen toe.

Zandveld en Hoog Zandveld worden begrensd door het oude dorp Vreeswijk en groengebieden. Het oostelijk deel (Zandveld) is eind jaren '60 van de vorige eeuw ontwikkeld ten behoeve van woningbouw in aansluiting op de bebouwing langs de Handelskade. Langs de Lekboulevard en de Handelskade is al langer sprake van bebouwing. Hiervan is alleen langs de Handelskade nog wat terug te zien. Het westelijk deel (Hoog Zandveld), dateert uit de jaren '70 van de vorige eeuw.

Het gebied Lekboulevard wordt nu gekenmerkt door verschillende woningtypen als rijenwoningen, appartementencomplexen en twee-onder-een-kapwoningen. Buitendijks ligt een jachthaven. Ten oosten daarvan ligt een woonbuurtje.

2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

De wijk bestaat grofweg uit vier delen, die zich onderscheiden door hun oorsprong, hun uiterlijk en ligging. Daarnaast zijn er nog enkele bijzondere elementen die bepalend zijn voor de structuur van de wijk.

De wijk Zandveld ligt direct ten westen van Vreeswijk en is gebouwd in de jaren '60. Hoog Zandveld is gebouwd in de jaren '70 aan de andere zijde van de Zandveldseweg. De wijken zijn qua woningtypologie vergelijkbaar, Hoog Zandveld is echter gebouwd volgens het woonerfprincipe en is een typische meanderwijk. Rondom de "groene as" zijn woonbuurtjes gegroepeerd, die worden ontsloten door middel van een lusvormige weg. Lekboulevard is tot



stand gekomen in de jaren '80 en kent duidelijk een andere woningtypologie, maar is net als Zandveld opgezet met een traditionele stroken- en blokverkaveling.

Centraal in de wijk is het wijkcentrum gevestigd, evenals het woonzorgcomplex "de Ratelaar".

Dwars door de wijk loopt de Zandveldseweg die in noordelijke richting overgaat in de 's-Gravenhoutseweg. Deze weg ontsluit feitelijk alle delen van de wijk. De weg vormt tevens een ruimtelijke barrière tussen de wijken Zandveld, Hoog Zandveld en Lekboulevard. De verschillende langzaamverkeersverbindingen onder deze weg door zijn dan ook belangrijk voor de functionele samenhang binnen de wijk en de bereikbaarheid van de diverse voorzieningen.

De Zandveldseweg sluit richting het westen aan op de rijksweg A2. De A2 loopt langs het woongebied en is naast belangrijke rijksweg zowel ruimtelijk als milieutechnisch een grote barrière.

Belangrijk voor de wijk is ook de eindhalte van de tramlijn. Hiermee zijn zowel het stadscentrum van Nieuwegein als het centrum van Utrecht goed bereikbaar met openbaar vervoer.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de rivier de Lek met zijn uiterwaarden. Deze is van een belangrijke ruimtelijke betekenis. Dit uit zich onder meer in de afwijkende woningtypes aan de Lekboulevard. Aan de zuidzijde van de Lekboulevard bevindt zich een buiten de oorspronkelijke hoofdwaterkering gelegen buurtje dat is ingericht volgens het woonerfprincipe. Karakteristiek is ook de Lekboulevard zelf die doorloopt in de Handelskade. Dit zijn feitelijk de oudste elementen binnen het plangebied, ofschoon hiervan enkel aan de Handelskade nog wat te zien is voor wat betreft de bebouwing.

Door de ligging aan het Merwedekanaal heeft de Handelskade zich kunnen ontwikkelen tot een gebied met een menging van functies en activiteiten. Aan de kade lagen al in vroegere tijden schepen te wachten op vracht, zoals nu ook nog het geval is. Langs de kade vestigden zich daardoor bedrijven die een zakelijke relatie hadden met de scheepvaart. Door de strengere regelgeving op het gebied van het milieu is een aantal bedrijven in de loop van de jaren verplaatst en is de woonfunctie geïntensiveerd. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn aan de Handelskade verschillende panden, die rond 1900 werden gebouwd, als waardevol opgenomen. Het pand aan de Handelskade 16 is genomineerd als gemeentelijk monument.

Langs de A2 ligt het gebied de Hoge Landen. Dit groene gebied komt in noordelijke richting uit in een groter groengebied rond de Kromme IJssel. Van hier steekt het groen Hoog Zandveld in, en vormt zo een centrale groenzone die in oostelijke richting doorloopt tot in het wijkcentrum dat plaats biedt aan de diverse wijkvoorzieningen.

De hoofdstructuur is op afbeelding 2 "Ruimtelijke hoofdstructuur" weergegeven.

Wijkcentrum

Centraal in (Hoog)zandveld/Lekboulevard ligt het wijkcentrum Hoog Zandveld. Het gebied bestaat uit twee delen en wordt doorsneden door de Zandveldseweg. De beide delen worden met elkaar verbonden door middel van een langzaamverkeersverbinding. Dit betreft zowel een gelijkvloerse als ongelijkvloerse kruising in de vorm van een tunnel.

Er zijn diverse functies in het gebied aanwezig zoals een sporthal, kerkgebouw, basisscholen, een woonzorgcomplex, zalencentrum en bibliotheek, alsmede winkels en wonen. Het gebied is compact van vorm en de verschillende bouwmassa's staan dicht op elkaar. De bebouwing is autonoom en vertoont relatief weinig samenhang. Elk gebouw heeft zijn eigen karakteristieke opbouw en materiaalgebruik.

Nieuwegein



Voor het wijkcentrum is een visie opgesteld die de komende jaren moet zorgen voor positieve ontwikkelingen in dit gebied. Een brede school, een woonzorgcentrum, een zalen- en dienstencentrum, een nieuw winkelcentrum, nieuwe woningen en appartementen en een uitbreiding van de jachthaven en brugverbinding maken deel uit van de plannen.

Mede hierom maakt dit gebied geen deel uit van het bestemmingsplangebied. Het is echter wel van belang voor de ruimtelijke en de functionele structuur van het gebied.

2.4 Bebouwingsstructuur en -typologieën

Algemeen

De verschillende gebieden van de wijk hebben een eigen uiterlijk, eigen bouwstijl en eigen typologie. Er is aangegeven wat de hoofdtypologie van de blokken is. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen, meergezinswoningen, individuele woningbouw en voorzieningen. De onderscheiden eenheden vormen in principe een architectonische eenheid. De verschillende onderscheiden typologieën zijn op afbeelding 3 "Bebouwingsstructuur en -typologie" weergegeven.

Eengezinswoningen

Het grootste deel van (Hoog)zandveld/Lekboulevard bestaat uit eengezinswoningen. Deze woningen zijn vrij eenduidig in vormgeving en doorgaans uitgevoerd in twee lagen met kap. Het materiaalgebruik is sober en ingetogen. De woningen onderscheiden zich door hun positionering ten opzichte van voorzieningen, ontsluiting en open ruimtes.

Wel is duidelijk onderscheid te maken tussen buurten die zijn ingericht volgens het woonerfprincipe (meanderwijken) en buurten met een traditionele stroken- en blokverkaveling.

Meergezinswoningen

De meergezinswoningen komen voornamelijk voor in de zone langs de Lekboulevard. De ruimte die de Lek biedt maakt dit hiervoor ook de geëigende plek. De appartementengebouwen hebben niet meer dan 4 of 5 lagen. Daarnaast bevindt zich nog een drietal flats in Zandveld. Deze staan geclusterd langs de Zandveldseweg, nabij het wijkcentrum.

Individuele woningbouw

Op een aantal plaatsen in de wijk zijn zones waar individuele woningbouw is gerealiseerd.

Daarbij is een onderscheid te maken tussen de strook vrijstaande woningen langs de A2 aan de westrand van de wijk, en de historische bebouwing langs met name de Handelskade.

De woningen langs de Geindijk, tussen de Irisstraat en de A2, zijn vrijwel allemaal uitgevoerd in één laag met een kap, met doorgaans traditioneel materiaalgebruik. De individualiteit van de woningen wordt benadrukt door verschillen in kleurgebruik, kaprichtingen en ontwerp. De woningen kenmerken zich door dat ze vrij op hun kavel staan.

De bebouwing langs de Handelskade kenmerkt zich eveneens door de individualiteit. Hier is deze echter vormgegeven door verschillen in bouwhoogte, kapvorm en gevelindeling. De bebouwing is tot 4 lagen hoog en heeft over het algemeen een zorgvuldige detaillering. Op de begane grond bevinden zich op diverse plaatsen kleine bedrijvigheid. Een aantal panden heeft cultuurhistorische waarde.

Voorzieningen



Centraal in het plangebied ligt het wijkcentrum. De bebouwing in dit gebied onderscheidt zich in ruimtelijke en functionele zin van de rest van de wijk. De bebouwing is uitgevoerd in één of twee lagen met een platte dakafdekking, waarbij de verdiepingshoogte doorgaans hoger is dan bij reguliere woningbouw. De bebouwing staat meestal los in de ruimte en heeft daardoor een autonome uitstraling. Buiten dit voorzieningencluster is dit type bebouwing nog terug te vinden bij de scholen aan de noordzijde van het plangebied en bij de brandweerkazerne aan de Henri Dunantlaan.



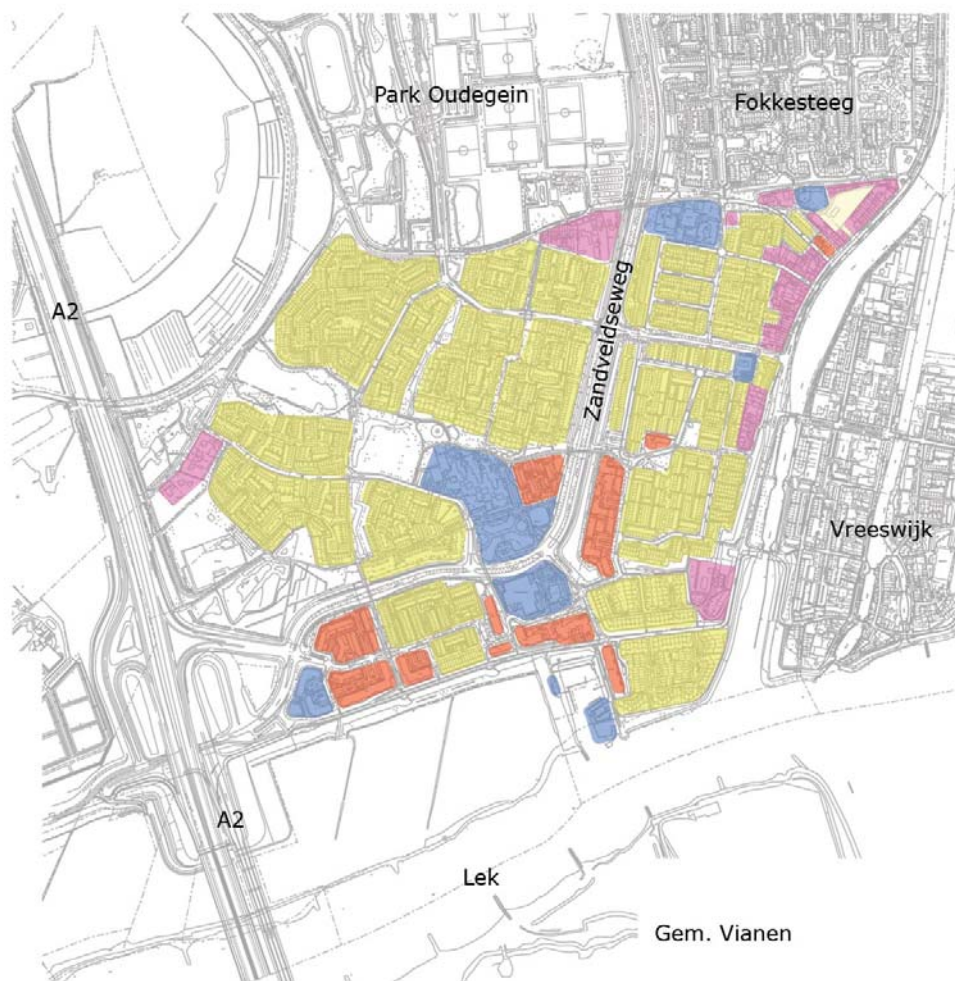


- bebouwing
- wijkcentrum/ voorzieningencentrum
- groenstructuur
- snelweg
- hoofdinfrastructuur

Ruimtelijke hoofdstructuur

Afb. 2





- eengezinswoningen
- gestapelde bouw
- voorzieningen en kantoren
- individuele bouw
- uit te werken woondoeleinden

Bebouwingsstructuur en -typologieën

Afb. 3



2.5 Functionele structuur

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

Wonen

De wijken (Hoog)zandveld en Lekboulevard telden op 1 januari 2007 de volgende aantallen inwoners en woningen².

Wijk	Aantal inwoners	Aantal woningen	Gemiddelde woningbezetting
(Hoog)zandveld, Lekboulevard (incl. centrum)	6.133	2.875	2,35
Nieuwegein totaal	61.333	26.502	2,32

Bron: Afdeling Statistiek en Onderzoek

Wijkeconomie/functiemenging

Binnen het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig, voor een deel langs de Handelskade, voor een deel in de vorm van bedrijf of kantoor aan huis. De Handelskade kende in het verleden een wat sterkere bedrijfsfunctie, met name gerelateerd aan de ligging aan het Merwedekanaal en de daarmee samenhangende scheepvaart. Een zeilmakerij herinnert nog enigszins aan dit verleden. Bedrijven aan de Handelskade die hinder opleveren voor de omgeving, zoals enkele transportbedrijven, zijn inmiddels verplaatst. Nog aanwezige bedrijven zijn onder andere een kapsalon en een assurantie kantoor.

De bedrijfsactiviteiten in het woongebied zijn kleinschalig van aard. Het betreft adviesbureaus op velerlei terrein, bemiddeling op het gebied van onroerend goed, reclamebureaus, belastingconsulenten, administratiekantoren, schoonheidsverzorging, pedicure en dergelijke. Deze bedrijfsactiviteiten worden meestal vanuit de woning uitgeoefend.

De "drive-in"-woningen aan de Berkstraat worden in beperkte mate gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten of voor voorzieningen zoals een schoenmakerij, een witgoedservice en een tweetal tandartspraktijken. Dit zijn echter ook activiteiten die vanuit de (onderbouw van een) woning worden uitgeoefend. Voorts is er een bedrijf gevestigd aan het Helmkruid, een groothandel in computers.

Detailhandel

Binnen het bestemmingsplangebied is de winkelfunctie beperkt aanwezig. Het wijkverzorgende winkelcentrum met een functie voor de inwoners van het voorliggende plangebied is Hoogzandveld. Dit winkelcentrum ligt buiten de grenzen van dit bestemmingsplan.

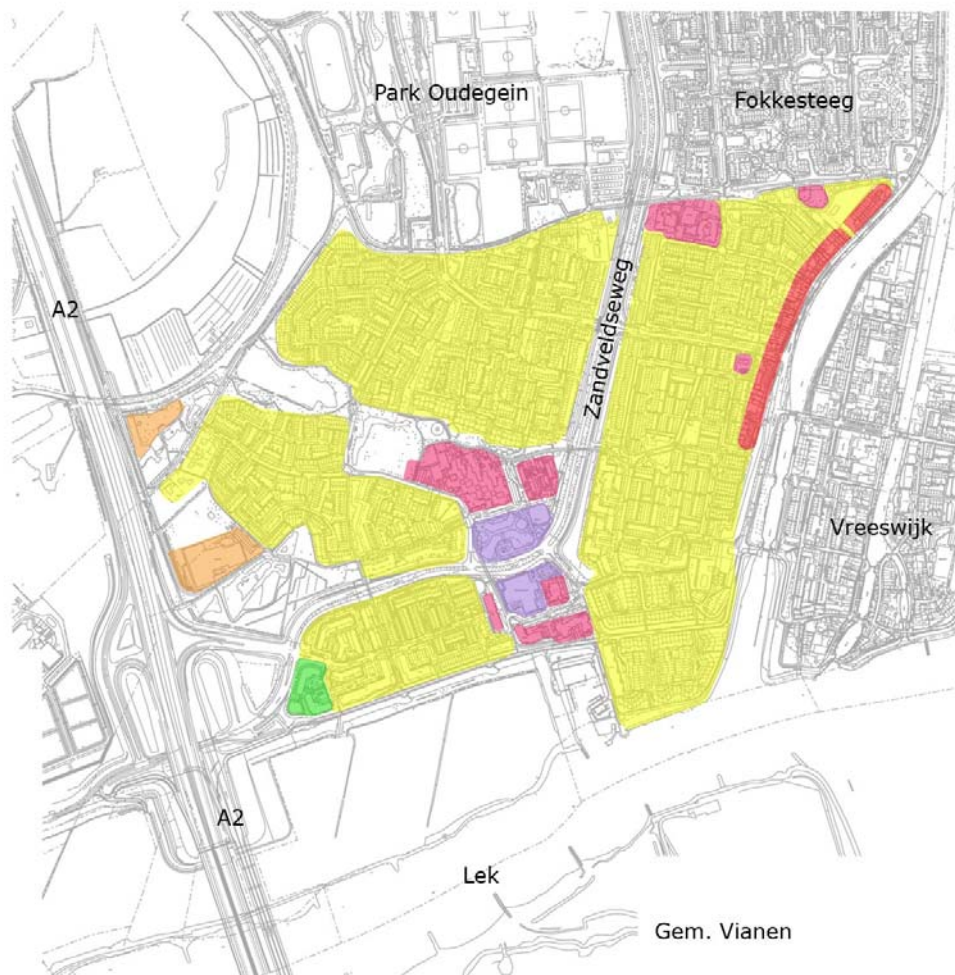
Binnen het bestemmingsplan valt wel de Handelskade. Dit is een deel van de kern Vreeswijk waar historisch gegroeid winkelaanbod wordt aangetroffen.

De winkels aan de Handelskade passen niet binnen de planmatig opgezette verzorgingsstructuur van Nieuwegein. Het is wel een deel van Vreeswijk, maar maakt geen deel uit van het winkelcentrum van Vreeswijk dat een buurtverzorgende functie heeft. Het beperkt aanwezige detailhandelaanbod aan de Handelskade is divers van aard. Ook het bereik van deze bedrijven is daarmee divers. Sommige winkels, zoals de slagerij zijn vooral gericht op de consumenten in de omliggende wijken; andere bedrijven, zoals een bedrijf in computers met toebehoren, trekken naar verwachting klanten uit een groter

² Het aantal inwoners en woningen van Hoogzandveld, Zandveld en Lekboulevard is inclusief het deel van deze wijken dat buiten het plangebied valt.



gebied. De Handelskade laat zich het beste vergelijken met een aanloopstraat naar een centrumgebied zoals we dat in veel kernen in Nederland kennen.



- wonen
- kantoren
- maatschappelijke voorzieningen
- centrumvoorzieningen
- gemengde functies
- sport en recreatie

Functionele structuur

Afb. 4



Horeca

Aan de Handelskade zijn diverse horecabedrijven aanwezig. Het zijn betrekkelijk kleinschalige bedrijven in de vorm van een restaurant, een snackbar en een café.

Maatschappelijke voorzieningen

Het (niet in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen) centrumgebied vervult ook wat de maatschappelijke voorzieningen betreft een belangrijke functie voor het plangebied. Binnen het plangebied zelf is echter ook nog een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Hierna wordt een beeld geschetst van deze voorzieningen.

Scholen

Aan de Kastanjestraat ligt de protestants-christelijke (p.c.) basisschool Prins Maurits. Deze school heeft een functie voor zowel het plangebied als de aangrenzende wijk Fokkestee. Basisscholen voor openbaar onderwijs (de Zuiderkroon) en rooms-katholiek onderwijs (De Tweeklank) liggen aan de Lupinestraat, in de directe nabijheid van het plangebied, evenals een school voor p.c. onderwijs. Hier is eveneens een school voor buitengewoon voortgezet onderwijs gevestigd (de Linie).

Kinderopvang

Voor kinderopvang vervult het centrumgebied een belangrijke functie, met name het buurthuis De Spil. Eveneens buiten het plangebied is aan de Nijemonde peuterspeelzaal 't Veermuisje gevestigd.

Medische voorzieningen

Medische voorzieningen zijn in het plangebied aanwezig in de vorm van twee huisartsenpraktijken, te weten aan de Berkstraat en aan de Ereprijs. Aan de eerstgenoemde praktijk is ook een fysiotherapeut verbonden. Verder zijn er verspreid over het plangebied praktijken van huisartsen, tandartsen en fysiotherapeuten.

Kerken

Binnen het plangebied ligt aan de Wiersdijk een kerkelijk centrum. Buiten het plangebied is er aan de Lupinestraat een kerk en zijn er twee kerken in Vreeswijk.

Sociaal-culturele voorzieningen

Deze voorzieningen zijn te vinden in het buiten het plangebied gelegen centrumgebied. Aangrenzend aan de noordzijde van het plangebied ligt de bouwspeeltuin Jeugdland.

Sport en recreatie

Binnen het plangebied zijn het vooral de groenvoorzieningen die mogelijkheden bieden voor recreatieve activiteiten, zoals wandelen en vissen. Aan de Geindijk ligt een dierenweide. Vooral centraal in het plangebied heeft het groen ook een functie als speelgelegenheid. In het westelijk deel van het plangebied, nabij de A2, ligt het tennispark Hoog Zandveld.

De mogelijkheden voor overdekte recreatie in het plangebied zijn beperkt. Bij de scholen aan de Kastanjestraat is een sportzaal die ook voor buitenschoolse activiteiten kan worden gebruikt.

Het relatief geringe aantal voorzieningen voor sport en recreatie in het plangebied betekent niet dat de inwoners verstoken zijn van deze voorzieningen. In de directe nabijheid is een ruim aanbod van mogelijkheden voor recreatie, zoals de jachthaven en watersportvoorzieningen aan de Lek en het park Oudegein.

Jeugdopvang

Vanuit het demografisch perspectief kan geconcludeerd worden dat er binnen



de wijk betreffende de leeftijdsopbouw verschuivingen plaatsvinden. De categorie jongeren is groeiende ten opzichte van een aantal jaren terug. Het is van belang dat in (Hoog)zandveld/Lekboulevard ruimte gereserveerd wordt voor specifieke voorzieningen voor deze doelgroep. In het buurthuis De Spil zijn voorzieningen voor jongeren gerealiseerd. Daarnaast is het van belang dat verspreid over de wijk ruimte wordt gereserveerd ten behoeve van voorzieningen voor deze groep, bijvoorbeeld ontmoetingsplekken. Binnen het gemeentelijk beleid "jeugdoverlast" worden plannen ontwikkeld om jeugdpvang nader vorm te geven.

2.6 Groen en ecologie

Inleiding

Deze paragraaf geeft een korte beschrijving van het groen in het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de ecologische aspecten, zoals de aanwezigheid van beschermde gebieden, het stedelijk natuurbeleid, de huidige natuurwaarden, de aanwezigheid van flora en fauna en als laatste de conclusie. De hoofdgroenstructuur is weergegeven op afbeelding 5 "Hoofdgroenstructuur".

Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de Lek, ruim opgezet en het gebied bevat relatief veel groen. Behalve de recreatieve functie die een groot deel van het groen in het plangebied heeft, zijn ook natuurwaarden te vinden. Met name in en bij aanwezige watergangen, bosplantsoen, parken en binnentuinen, maar naar verwachting ook om de gebouwen.

Groen

Het groen binnen het plangebied fungeert als drager van de ruimtelijke structuur en is herkenbaar in de vorm van:

- *groene buffers* als beschermende randen tussen stad en omgeving en tussen wijken onderling;
- *groene aders* onder meer gekoppeld aan oude cultuurlijnen in het landschap.

Zoals in heel Nieuwegein, is het stedelijk groen ruim gedimensioneerd en goed ontsloten zodat per inwoner een relatief ruim groenareaal beschikbaar is, veelal op korte afstand van de woning. In het plangebied is het groen vooral geconcentreerd langs de westrand en sluit aan op het groen langs de A2 en langs de Kromme IJssel. Centraal door het plangebied loopt eveneens een groen- en waterzone en verder grenst het park Oudegein aan het plangebied. Het plangebied grenst ook aan de uiterwaarden langs de Lek, die onderdeel uitmaken van de landelijke en provinciale ecologische hoofdstructuur. Deze zijn momenteel in gebruik als agrarisch grasland. Aan de rivierzijde zal de dijk worden versterkt met een extra grondlichaam dat wordt gevormd met de klei die vrijkomt bij de natuurlijke inrichting van de uiterwaarden. Deze nieuwe buitendijk zal worden ingericht als wandelboulevard met uitkijkpunten en een bomenlaan.

Ecologie

Algemeen

Behalve de recreatieve functie, dat een groot deel van het groen heeft, zijn ook de natuurwaarden van belang. De bovengenoemde gebieden kunnen worden gekarakteriseerd als een groene dooradering, binnen een stedelijk gebied, waarin diersoorten kunnen migreren richting verschillende delen binnen en buiten de stad. De kleinere aders hebben als hoofdfunctie recreatie en beleving en als nevenfunctie natuurontwikkeling. Bij de robuuste groene buffers ligt meer het accent op natuurontwikkeling en is de nevenfunctie recreatie en beleving. De groenelementen kunnen worden gekarakteriseerd door kleine bosjes, singels en boomgroepen waartussen watergangen, kruidenrijke ruigten en gazons aanwezig zijn.



Regionale ecologische structuur

De uiterwaarden van de Lek behoren tot de ecologische hoofdstructuur. De Geinpolder en het terrein ten noorden van het plangebied dat wordt omsloten door de Kromme IJssel grenzen eveneens aan het plangebied. Deze zijn beide aangewezen als gebied voor vochtige loofbossen en schraallanden. Verder zijn in de omgeving van het plangebied geen reservaatgebieden, ecologische verbindingzones of speciale beschermingszones aanwezig.

Stedelijk natuurbeleid

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

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

Een deel van het groen dat door het plangebied loopt heeft als hoofdfunctie natuurontwikkeling met als nevenfunctie recreatie en beleving. Dit groen functioneert als migratieroute voor flora en fauna en als natuurterrein. Deze functie is toegekend aan gebieden die actuele of potentiële natuurwaarden bezitten, maar vanwege nevenfuncties geen primaire natuurontwikkeling als functie kunnen hebben. Er is geen plaats voor intensieve recreatie, maar wel voor extensieve recreatie zoals wandelen, fietsen en vissen.

De overige groene gebieden hebben als hoofdfunctie recreatie en beleving en als nevenfunctie natuurontwikkeling. Deze terreinen sluiten aan op gebieden met actuele of potentiële natuurwaarden, maar zelf zijn ze minder waardevol vanwege de ligging en/of de recreatieve functie. Deze gebieden zijn wel van betekenis voor migratie van flora en fauna, als een schakel tussen ecologisch waardevolle gebieden en intensief gebruiksgroen.

Verder is er nog natte natuurontwikkeling in het gebied. Het water in (Hoog)zandveld/Lekboulevard bestaat uit ecologische waterverbindingen en kleinschalige natuurlijke waterplassen. In het binnenstedelijke gebied hebben watersingels ook een waterbergingsfunctie en spelen ze een rol in de ruimtelijke beleving van de stad. Het water in (Hoog)zandveld/Lekboulevard heeft als nevenfunctie natuurontwikkeling, omdat het water een hydrologische hoofdfunctie heeft. De natuurontwikkeling zal zich onder meer uiten in waterkwaliteitsverbetering en het stimuleren van plasbermbegroeiing.

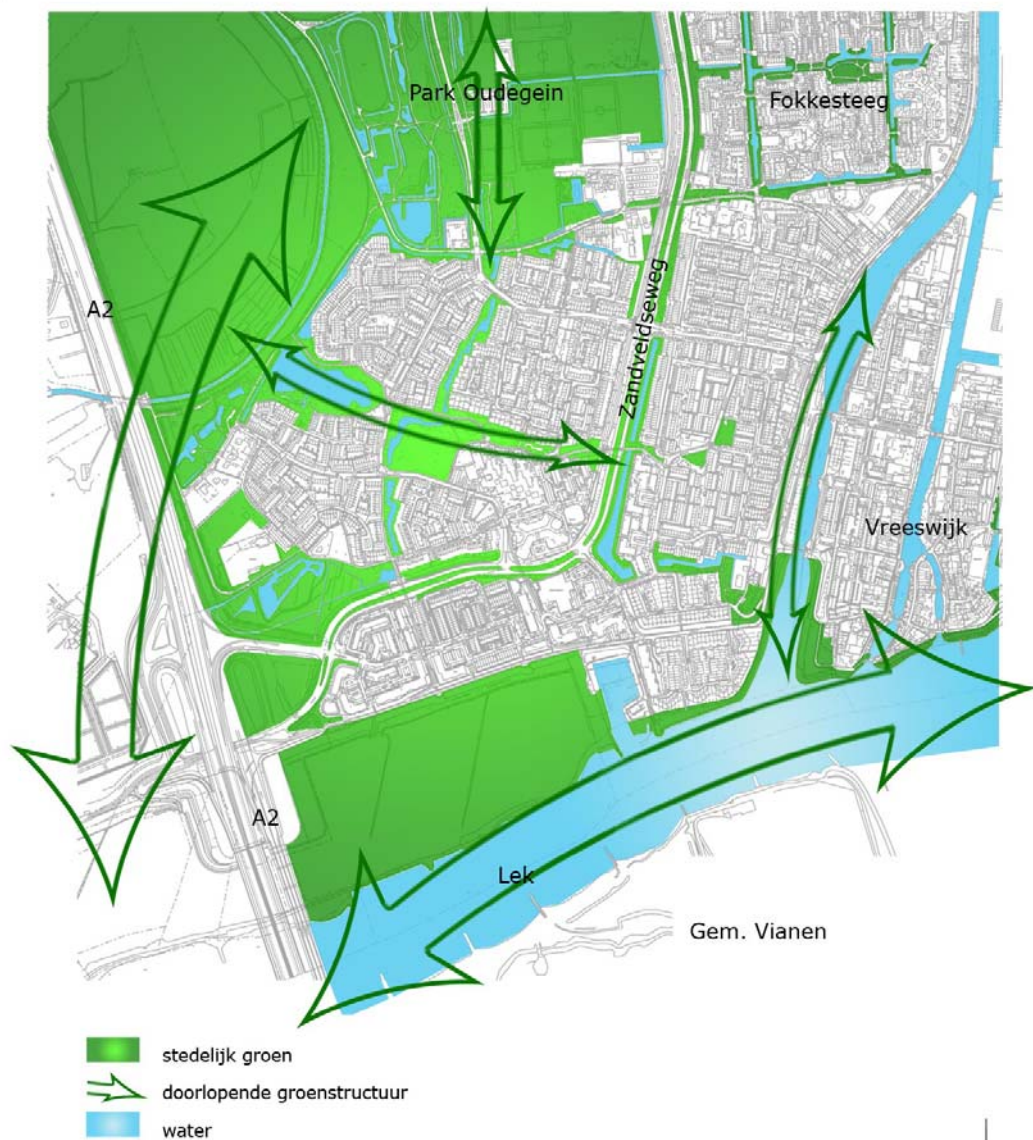
Beschermde soorten

Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden om zonder ontheffing activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfsplaats. Hieronder wordt beschreven welke beschermde soorten naar verwachting in het plangebied aanwezig zijn en wat de ecologische gevolgen zijn van de ingrepen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Deze analyse is gebaseerd op een veldbezoek en ecologische inventarisatiegegevens van vergelijkbare stedelijke gebieden. Gedetailleerde ecologische gegevens van dit gebied zijn volgens het Natuurloket vrijwel afwezig.



Nieuwegein





Hoofdgroenstructuur

Afb. 5



Flora

Het plangebied herbergt plantensoorten van (zeer) voedselrijke graslanden, ruigtes, oevers, sloten, bossen en struwelen. Bijzondere (Rode Lijst)plantensoorten zijn, vanwege dit voedselrijke karakter, niet aanwezig. De in het plangebied aanwezige flora beperkt zich tot enkele in Nederland zeer algemene plantensoorten. Het water van het plangebied heeft een geringe soortenrijkdom wat betreft flora en fauna, omdat het water voedselrijk is. In de oevervegetatie is mogelijk de wettelijk beschermde zwanebloem en de dotterbloem aanwezig. Deze soorten zijn vrij algemeen. Overige soorten, die bescherming op grond van de Flora- en faunawet genieten, zijn niet bekend. Aan de westzijde van de A2 is een ecologische verbindingzone van de ecologische hoofdstructuur (EHS) gesitueerd waar natuurontwikkeling wordt toegepast. Het gaat om een opgeworpen terrein waarin een mozaïekrijke vegetatie voorkomt. Deze bestaat uit struwelen en solitaire bomen aan de rand en een kruidrijke vegetatie op het hoog gelegen centrale deel. Behalve algemene soorten zoals: boerenwormkruid, pastinaak, gewoon duizendblad en scherpe boterbloem zijn er geen wettelijk beschermde soorten waargenomen.

Vogels

Het openbare en privé-groen vormen het leefgebied voor verschillende soorten struweelvogels zoals merel, zanglijster, houtduif, roodborst, winterkoning, heggenmus, zwartkop, tjiftjaf en boomkruiper. De gebouwen bieden broedgelegenheid aan soorten als huismus, spreeuw, witte kwikstaart en kauw. De oevervegetatie vormt het broedgebied voor meerkoet, wilde eend en waterhoen.

Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten zijn als extra te beschermen soort opgenomen in de Flora- en faunawet. Verstoring van nestplaatsen is in het broedseizoen verboden; ontheffing wordt niet verleend.

Zoogdieren

Binnen het plangebied komen naar verwachting egel, mol, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, hermelijn, wezel, bunzing, rosse woelmuis, woelrat, aardmuis, veldmuis, bosmuis, konijn en huisspitsmuis voor. Verder kunnen passerende en foeragerende ruige dwergvleermuizen, watervleermuizen, meervleermuizen, rosse vleermuizen, laatvliegers en gewone dwergvleermuizen voorkomen. Deze dieren vliegen langs de boomkronen, bij lantaarnpalen, in parken en boven het water. De in het plangebied aanwezige gebouwen of bomen zijn mogelijk geschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen.

Amfibieën

Kleine watersalamander, gewone pad, groene kikker en bruine kikker komen naar verwachting in het plangebied voor. Dit zijn in Nederland algemeen voorkomende amfibieën. Deze amfibieën gebruiken groenvoorzieningen en tuinen om in te overwinteren. In de zin van de Flora- en faunawet gaat het hier om vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten die dus ook beschermd worden.

Overige diersoorten

In het plangebied is open water aanwezig, hier kan de beschermde kleine modderkruiper voorkomen. Wettelijk beschermde insectensoorten zijn in het plangebied of in de directe omgeving niet aanwezig. Dergelijke soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

Conclusie

Met betrekking tot het groen en ecologie in (Hoog)zandveld - Lekboulevard wordt het volgende geconcludeerd:

Nieuwegein



- Het plangebied is van geringe ecologische betekenis, maar herbergt verschillende wettelijk beschermde soorten planten, vogels, amfibieën en zoogdieren;
- Het starten van werkzaamheden tijdens het broedseizoen (maart tot en met eind juli) is niet toegestaan, aangezien dit verstoring van de broedvogels zou betekenen;
- Met betrekking tot de genoemde overige soorten is een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk voordat mag worden gestart met het uitvoeren van ingrepen. Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan het behoud van eventuele vaste rust-, verblijfs- en voortplantingsplaatsen van vleermuizen aangezien deze soorten extra worden beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. De te beschermen soorten komen echter alle in Nederland zeer algemeen voor en in de nabijheid van het plangebied zijn voldoende alternatieve leefgebieden voorhanden. Het verlenen van de vereiste ontheffing mag redelijkerwijs worden verwacht.

2.7 Verkeerstructuur

In deze paragraaf komen de verkeersaspecten aan de orde. Het betreft autoverkeer, fietsverkeer, parkeren en openbaar vervoer. De verkeersstructuur staat weergegeven op afbeelding 6 "Verkeer".

Autoverkeer

Externe ontsluiting autoverkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de noord-zuid georiënteerde Zandveldseweg. De Zandveldseweg ontsluit het woongebied in noordelijke richting, overlopend in de 's-Gravenhoutseweg richting het centrum van Nieuwegein. Via de 's-Gravenhoutseweg en de Graaf Florisweg wordt het plangebied in oostelijke richting ontsloten. In zuidwestelijke richting geeft de Zandveldseweg aansluiting op de rijksweg A2.

Het plangebied wordt gekenmerkt door de centrale ligging direct nabij knooppunten van het nationale rijkswegennetwerk van Nederland, waardoor de externe ontsluiting en bereikbaarheid vanuit het gehele land optimaal is.

Interne ontsluiting autoverkeer

De interne verkeersinfrastructuur van het gebied (Hoog)zandveld-Lekboulevard is ontsloten vanaf de Zandveldseweg die een centrale ligging heeft in de wijk. Deze weg sluit aan de noordzijde aan op de 's-Gravenhoutseweg die verbinding geeft met het stadscentrum en de overige wijken van Nieuwegein. Vanaf de Zandveldseweg is voor het westelijk deel van het plangebied voorzien in een lusvormige ontsluitingsstructuur via de Henri Dunantlaan, Zonnebloemstraat en Lupinestraat. De kruising met de Henri Dunantlaan is vormgegeven met een grootschalige VRI (verkeersregelininstallatie). De Zandveldseweg heeft een gebiedsontsluitende functie met een 50 km/u-regime. De Henri Dunantlaan heeft eveneens een gebiedsontsluitende functie, maar dan grotendeels met een 30 km/u-regime. De Zonnebloemstraat en Lupinestraat hebben een erftoegangsfunctie met een 30 km/u-regime. De in- en uitgangen van het 30 km/u-gebied zijn gesitueerd in de Henri Dunantlaan bij de fiets-/voetoversteek Heggerank, het Parkhout ten noorden van Geinoord, Irisstraat bij de Geindijk en de Lupinestraat bij de kruising Ratelaar. Het Parkhout heeft een 50km/u-regime. De overige wegen binnen het plangebied zijn eveneens opgenomen in 30 km/u-zones. De erftoegangswegen binnen de wijk zijn aangelegd op basis van losgekoppelde deelgebieden. Onderlinge verbindingen zijn voor autoverkeer mogelijk via de lusstructuur. Het voordeel van deze structuur is een goede en evenredige verdeling van het verkeer binnen de wijk en een optimale bereikbaarheid. Het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de Zandveldseweg is ontsloten via een gekoppelde interne verblijfswegenstructuur met aansluitingen op de Zandveldseweg van de Benedenmonde en Jachtmonde. Het deel van het plangebied tussen de

Nieuwegein



Zandveldseweg en de Handelskade is ontsloten door een intern gekoppelde verkeersstructuur tussen de Henri Dunantlaan en de Jachtmonde. Hierbij vervult de Lijsterbesstraat een belangrijke functie. Via de Emmabrug is een verbinding aanwezig tussen het plangebied en de oude historische kern van Vreeswijk.

Langzaam verkeer

Fietsverkeer

Binnen het plangebied is een aantal centrale fietsverbindingen aanwezig. Daarnaast kan het fietsverkeer gebruikmaken van de erftoegangswegen waarop een gemengde verkeersafwikkeling plaatsvindt. Een belangrijke fietsverbinding van west naar oost loopt vanaf het fietspad nabij de Kromme IJssel (Wilgenroos), de Rietput en de Waterlelie, naar de Lijsterbesstraat via de groenzone. Deze langzaamverkeersroute kruist de Zandveldseweg door middel van een fiets-/voetgangerstunnel. Van zuid naar noord lopen twee langzaamverkeersroutes vanaf de Lekboulevard naar de Lupinestraat die eveneens de Zandveldseweg ongelijkvloers kruisen (tunnels). Vanaf de Lekboulevard, die een belangrijke langzaamverkeersroute vormt in Nieuwegein-Zuid, is via een veerdienst voor fietsers en voetgangers over de Lek, een verbinding voor langzaam verkeer tussen Nieuwegein-Zuid en Vianen aanwezig. Ook langs de rijksweg A2 is een langzaamverkeersverbinding over de Lek beschikbaar die Nieuwegein-Zuid met Vianen verbinding geeft. Voorts liggen langs enkele wegen fietsstroken, zoals langs de Handelskade. De woonbuurten zijn voor langzaam verkeer direct met elkaar gekoppeld door korte verbindende fietspaden (met tunnels onder de Zandveldseweg). Hoogzandveld is met het stadscentrum van Nieuwegein en de overige woonwijken van Nieuwegein verbonden via fietspaden door het park Oudegein.

Voetgangersverbindingen

Naast deze fietsroutes zijn er ook voetgangersverbindingen, die grotendeels door autovrije gebieden gaan. De belangrijkste zijn:

- in het westelijk woongebied de verbindingslijn langs de singels: de Waterlelie;
- de verbinding van het Helmkruid naar het scholencomplex aan de Ratelaar via Heggerank en Lotusplantsoen;
- in het oostelijk woongebied de verbinding van noord naar zuid via Goudenregenhof-Wilgenhof-Bovenmonde.

Openbaar vervoer

De wijk Hoogzandveld wordt ontsloten door de sneltram tussen Nieuwegein-Zuid en Utrecht CS (HOV) en busdiensten die rijden via de Zandveldseweg, Henri Dunantlaan en Parkhout. Centraal in het plangebied ligt de sneltramhalte Nieuwegein-Zuid aan de Zandveldseweg. Even ten noorden van het plangebied ligt aan de 's-Gravenhoutseweg ter hoogte van het Helmkruid de sneltramhalte Wiersdijk. Beide haltes liggen op relatief korte loop- en fietsafstanden vanuit het gehele plangebied. De sneltram geeft het plangebied verbinding met het stadscentrum van Nieuwegein en de overige woonwijken alsmede met Utrecht CS. Tevens kan worden overgestapt in het stadshart op de sneltram naar IJsselstein. De busdiensten geven, naast een verbinding met het stadscentrum van Nieuwegein en de overige woonwijken van Nieuwegein, eveneens verbinding met de stad Utrecht, Utrecht de Uithof, Bilthoven RIVM en Vianen. De ontsluiting van het plangebied per openbaar vervoer is dan ook goed te noemen.

Parkeren

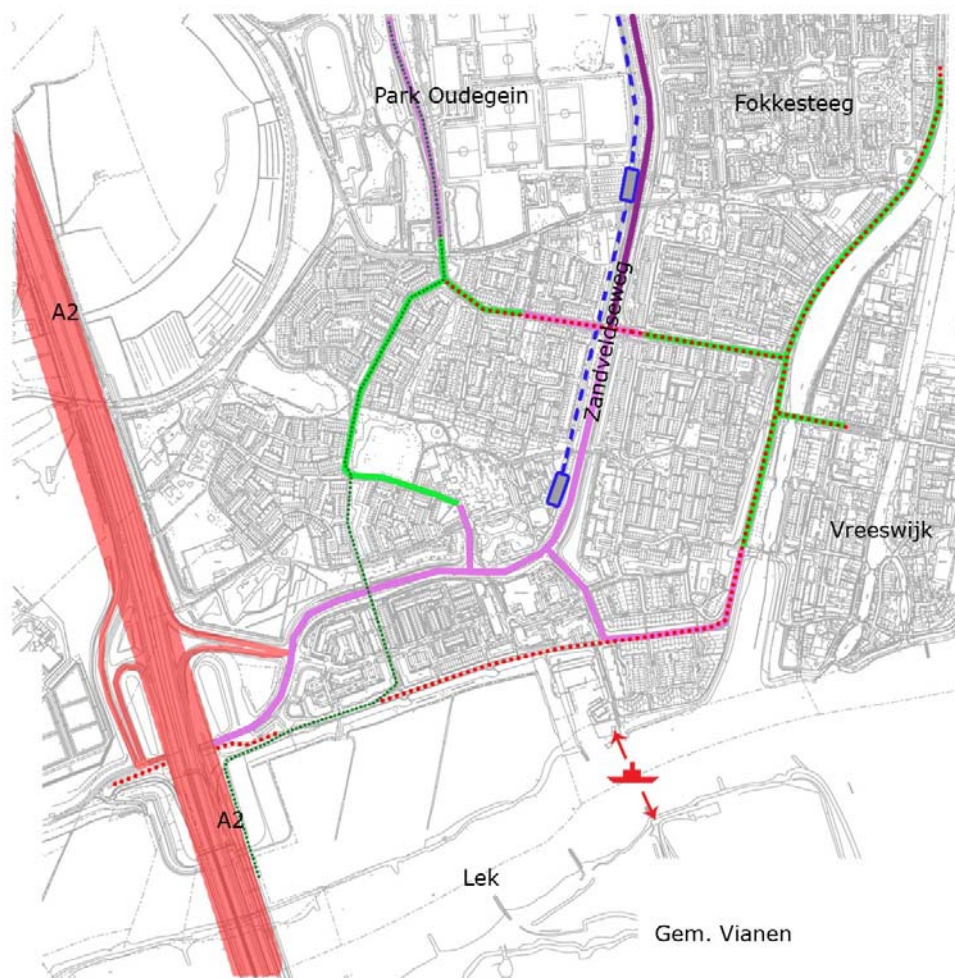
Nieuwegein



Naast de mogelijkheid van parkeren op eigen terrein, parkeert men in het bestaande gebied met name op de parkeergelegenheden langs de openbare weg en op binnenterreinen. Een aantal appartementencomplexen (hoofdzakelijk langs de Lekboulevard) beschikt over grootschalige parkeervoorzieningen op maaiveld. Het gebied kent geen betaald parkeren. Bij de ontwikkeling van de woonwijk is destijds rekening gehouden met de geldende parkeernormen voor de verschillende voorzieningen. Uitbreiding van de parkeervoorzieningen is niet aan de orde.

Nabij de aansluiting op de rijksweg A2 ligt een carpoolplaats, die intensief wordt gebruikt (bezettingsgraad 100%). Uitbreiding hiervan is wenselijk.



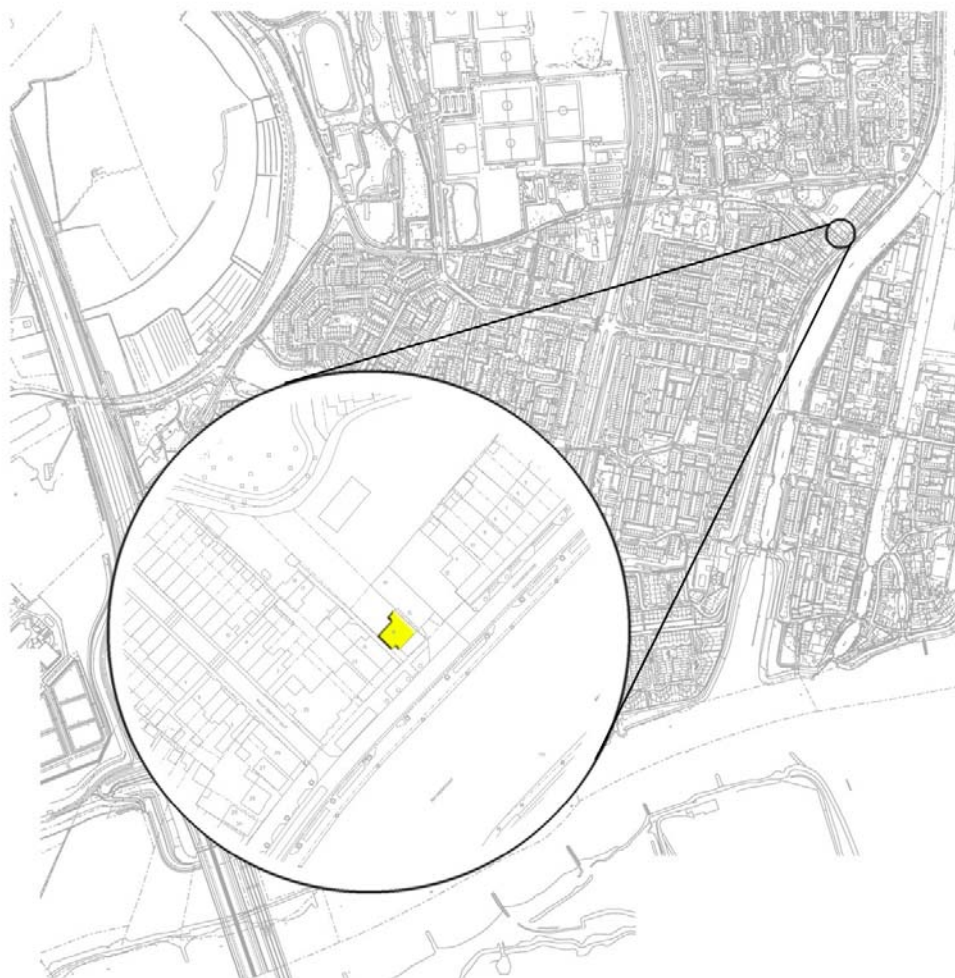


- snelweg
- gebiedsontsluitingsweg (70 km/u)
- gebiedsontsluitingsweg (50 km/u)
- erftoegangsweg (30 km/u)
- hoofd fietsnetwerk
- aanvullend fietsnetwerk
- tramlijn + halte
- pontje

Verkeer

Afb. 6





 gemeentelijk monument in procedure

Monumenten

Afb. 7



2.8 Monumenten en archeologie

Monumenten

De Gemeentelijke Monumenten Commissie heeft bij haar inventarisatie geconcludeerd dat het pand Handelskade 16 in aanmerking komt voor de status van gemeentelijk monument.

Het monument in procedure staat weergegeven op afbeelding 7 "Monumenten".

In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn de volgende panden als waardevolle panden aangemerkt:

Adres	Omschrijving
Bovenmonde 61	Langhuisboerderij uit 1893
Handelskade 1	Middenstandswoning uit 1926
Handelskade 2, 3	Middenstandswoningen (dubbel) uit 1927
Handelskade 4, 5, 6	Middenstandswoningen (blok) uit 1928
Handelskade 7, 8	Middenstandswoningen (dubbel) uit 1928
Handelskade 9, 10	Middenstandswoningen (dubbel) uit 1929
Handelskade 14	Tagrijnzaak uit 1928
Handelskade 16	Voormalige burgemeesterswoning uit 1896 (gemeentelijk monument in procedure)
Handelskade 19-22	Arbeiderswoningen(blok) uit 1905-1915
Handelskade 23	Arbeiderswoning uit 1902
Handelskade 26	Gevelpand (wonen/werken) uit 1905-1910
Handelskade 27	Arbeiderswoning uit 1915-1920
Handelskade 28	Kleine villa uit 1923
Handelskade 29	Vrijstaand huis uit 1900-1910
Handelskade 31	Kleine villa uit 1905-1915
Handelskade 32	Arbeiderswoning uit 1910
Handelskade 33	Villa uit 1924
Handelskade 34, 35	Tagrijnzaak uit 1922
Handelskade 36	Loods uit 1920-1925
Handelskade 39, 40	Tagrijnzaak uit 1900-1905
Handelskade 46-55	Complex woon-winkelpanden uit 1904
Handelskade 56, 57	Gevelpand uit 1895-1905
Handelskade 58	Kleine villa uit 1905-1915
Handelskade 66	Gevelpand uit 1880-1900
Handelskade 67	Gevelpand uit 1920-1930
Handelskade 68, 69	Middenstandswoningen (dubbel) uit 1890-1924
Handelskade 71-76	Arbeiderswoningen (blok) uit 1915-1920
Handelskade 78	Tagrijnzaak uit 1920-1925
Handelskade 79	Loods/garage uit 1951
Handelskade 80	Gevelpand uit 1923
Handelskade 81, 82	Gevelpand uit 1927
Handelskade 87	Gevelpand uit 1905-1910
Lekboulevard 2	Schotbalkenloods uit 1890-1900 (inmiddels gesloopt)
Lekboulevard 4, 6, 8	Arbeiderswoningen (complex) uit 1908
Noorderstraat 3, 5, 7, 9	Middenstandswoningen (blok) uit 1924
Noorderstraat 11-31 en 10-32	Arbeiderswoningen (complex) uit 1910-1920
Noorderstraat 43	Arbeiderswoning uit 1925
Wiersdijk 1	Arbeiderswoning uit 1800-1850
Wiersdijk 6	Arbeiderswoning uit 1800-1850
Wiersdijk 7	Arbeiderswoning uit 1890-1900
Wiersdijk 8	Arbeiderswoning uit 1850-1900
Wiersdijk 9	Langhuisboerderij uit 1875-1900
Zuiderstraat 1, 3, 5	Arbeiderswoningen (blok) uit 1910-1920
Zuiderstraat 4, 6	Arbeiderswoningen (dubbel) uit 1910-1920
Zuiderstraat 7-13 en 12, 14	Arbeiderswoningen (beide dubbel) uit 1910-1920
Zuiderstraat 8, 10	Arbeiderswoningen (dubbel) uit 1910-1920



Archeologie

Op afbeelding 8 “Archeologie” is de trefkans op archeologische vondsten weergegeven.

Archeologische Monumentenkaart (AMK)

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

Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW)

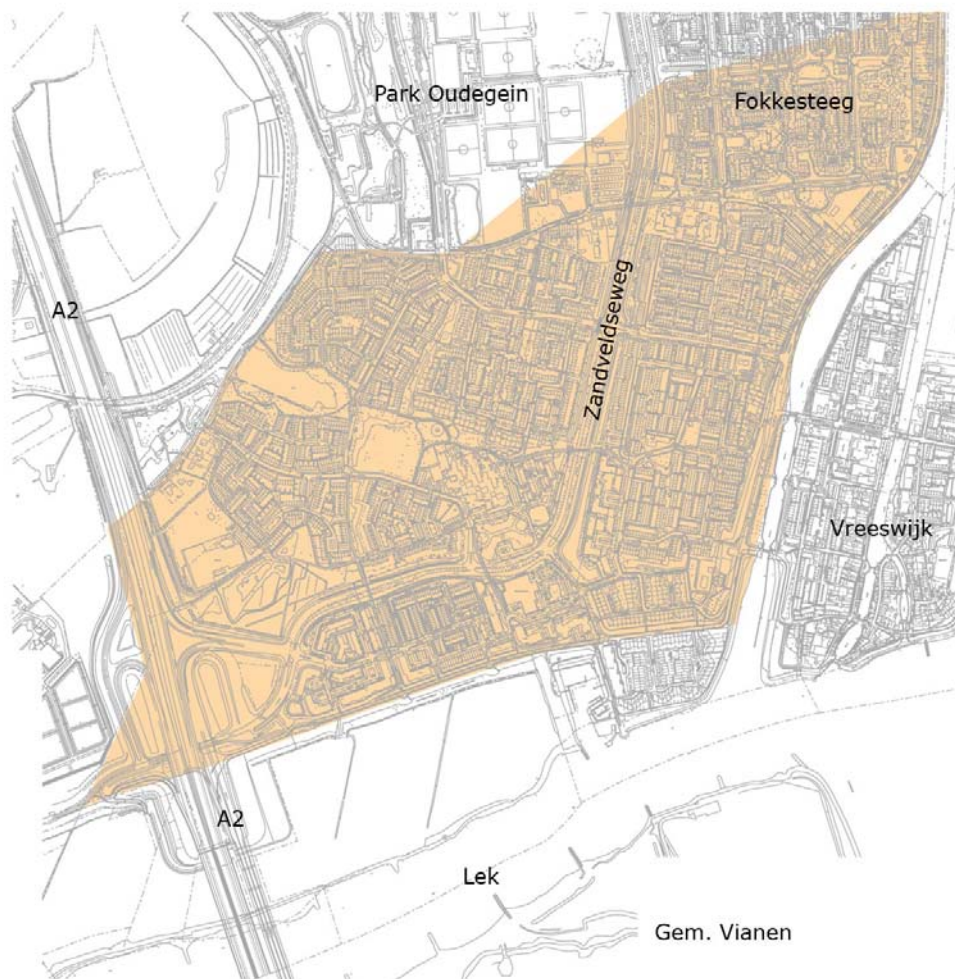
Volgens gegevens uit de database Archeologie (Archis) van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten is er in het plangebied een middelhoge trefkans op archeologische sporen. Bij ruimtelijk ingrepen in gebieden met (middel)hoge waarde wordt door de provincie in principe altijd verkennend veldonderzoek geadviseerd met als doel te bepalen of de verwachte waarden ook daadwerkelijk aanwezig zijn. Het plangebied heeft echter betrekking op een volledig gerealiseerd woongebied, waarvan de bodem al is verstoord. Om die reden kan worden afgezien van archeologisch onderzoek.

2.9 Water*Watersysteem*

Het plangebied ligt in het stedelijk peilgebied (polder). De bodem bestaat uit klei/klei-op-veen. In het plangebied (en zijn directe omgeving) zijn zowel buitenwater (rivier), boezemwater als polderwater aanwezig. Het plangebied wordt beschermd voor het rivierwater (de Lek) door de primaire waterkering de Lekdijk. Deze is tot de Koninginnensluis een primaire waterkering. Ten oosten van het plangebied ligt het Merwedekanaal (boezemwater) met aan weerszijden boezemwaterkeringen. Voorts liggen er verschillende primaire watergangen in het plangebied die verdeeld zijn over twee peilgebieden. Een klein deel langs de A2 (het oppervlaktewater bij de Rietput en bij de dierenweide) heeft een streefpeil van NAP +0,40 m. Er kan water ingelaten worden vanuit de Kromme IJssel. Het overige deel van het stedelijk peilgebied (de singels van het Hoogheemraadschap) heeft een streefpeil van NAP -0,10 m, dit water wordt gevoed vanuit het hoger gelegen gemeentelijke water en vanuit het Klaphek. Het boezemwaterstelsel laat water in via de mond van het Merwedekanaal. De afwatering vindt plaats via Fokkesteeg (gelegen ten noorden van het plangebied). Het overtollige water wordt vervolgens door het vijzelgemaal aan de Jutphasestraatweg uitgemalen op het Merwedekanaal. Het oppervlaktewater in het plangebied heeft een functie voor de aan- en afvoer van water, berging van hemelwater, ontvangen van water uit regenwateroverstorten, beleving en recreatie.

Er is in het plangebied thans voldoende open waterberging aanwezig. Het streefpeil voor de open waterberging (singels) is NAP +0,39 m. De lange en moeilijk bereikbare duikerleidingen langs de 's-Gravenhoutseweg, met een peil van NAP -0,64 m, en bij de Dotterbloemstraat vormen wel een knelpunt: bij piekafvoer van hemelwater schiet de capaciteit tekort en veroorzaken ze opstuwings in het oppervlaktewater. Dit wordt mede veroorzaakt doordat deze duikers moeilijk bereikbaar zijn voor onderhoud, zodat zich hierin gemakkelijk slib ophoopt. Door het karakter van het stedelijk gebied is geen flexibel peilbeheer mogelijk. De oevers van de waterpartijen zijn over het algemeen voorzien van een harde beschoeiing.





 middelhoge trefkans

Archeologie

Afb. 8



Waterkeringen

De Lekdijk tot de Koninginnensluis is een primaire waterkering. Ook de gronden langs de oever van het Merwedekanaal en de Kromme IJssel hebben een waterkerende functie. Op deze zones is de Keur van het Hoogheemraadschap van toepassing. Bouw- en graafwerkzaamheden binnen deze zones dienen voorgelegd te worden aan de beheerder van de waterkering (hiervoor is ontheffing van de Keur noodzakelijk). Daarmee wordt voorkomen dat de veiligheid van de waterkering wordt geschaad.

Grondwater

De drooglegging – het verschil tussen het oppervlaktewaterpeil en het maaiveld – in het plangebied varieert tussen de 1,35 m en 7,55 m (Lekboulevard). In een aantal straten in het plangebied is een drainagestelsel aangelegd. De grondwaterstand in het grootste deel van het plangebied bedraagt circa NAP +0,35 m. Langs de Handelskade komt een grondwaterstand voor van circa NAP +0,7 m. De grondwaterstand in het gebied wordt sterk beïnvloed door de waterstand in de Lek, bij hoge Lekstanden neemt de kwel in het gebied sterk toe. In de woningen die niet zijn aangesloten op de gemeentelijke drainage is in straten met een drooglegging van 1,35 m bij hoge waterstanden in de Lek meestal sprake van grondwateroverlast (water blijft in de kruipruimtes staan).

Ten noorden van het plangebied, in Hoge Landen, ligt een milieubeschermingsgebied. Voor dit gebied geldt een boringsvrije zone. De boringsvrije zone valt namelijk over het plangebied (Hoog)zandveld-Lekboulevard. In deze zone gelden regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning en de kleilaag waardoor wordt gewonnen.

Waterkwaliteit

De kwaliteit van het oppervlaktewater in het stedelijk peilgebied is redelijk tot goed. Doordat een groot deel van het gebied is voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel, is de belasting van het oppervlaktewater vanuit de riolering beperkt. In de singel langs de Zonnebloemstraat wordt sinds 2001 de waterkwaliteit met regelmaat gemeten. Hier voldoet de waterkwaliteit aan de MTR (maximaal toelaatbaar risico).

Riolering

Het plangebied is hoofdzakelijk voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel, en voor een deel van een gemengd stelsel (Zandveld, ten noordoosten van de Henri Dunantlaan en de Zandveldseweg). In het verbeterd gescheiden rioolstelsel wordt het vervuilde deel van het regenwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering, het schone regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. In een gemengd stelsel wordt het vuil- en het hemelwater gecombineerd afgevoerd. Het huishoudelijk afvalwater wordt via rioolgemalen en een stamriool afgevoerd naar het hoofdrioolgemaal van het Hoogheemraadschap aan de Geindijk. In het plangebied bevinden zich twee overstorten uit het gemengde riool. Bij de afvoer van grote hoeveelheden regenwater vindt via deze overstorten de lozing van licht verontreinigd water op oppervlaktewater plaats. Hierdoor wordt voldaan aan de wettelijke kwaliteitseis die gesteld gaat worden aan de vervuilingswaarde van het op oppervlaktewater te lozen water.

2.10 Milieu

2.10.1 Industriegeluid

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



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. De geluidzone van het terrein De Wiers Zuid, die in het vorige bestemmingsplan nog relevant was, is vervallen. Deze wijziging is mogelijk, omdat het terrein gesaneerd is en uit akoestisch onderzoek³ blijkt dat de geluidbelastingcontour van 50 dB(A) niet meer tot dit bestemmingsplan reikt.

Wanneer is onderzoek verplicht

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

- Nieuwe situaties
 - Het bestemmingsplan maakt (vervangende) nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone mogelijk.
 - Het bestemmingsplan maakt nieuwe inrichtingen binnen een gezoneerd industrieterrein mogelijk.
 - Het bestemmingsplan wordt vastgesteld of herzien in verband met de voorgenomen wijziging van de geluidzone .
- Bestaande situaties⁴:
 - Aangetoond moet worden dat de toegestane geluidbelasting door het gezoneerde industrieterrein in acht wordt genomen.De onderzoeksverplichting voor voornoemde situaties geldt ook bij het nemen van een besluit tot vrijstelling van het bestemmingsplan (besluiten op grond van artikel 19 Wet op de ruimtelijke ordening).

2.10.2 Weg- en railverkeergeluid

Geluidgevoelige bestemmingen

Voor weg- en railverkeergeluid stelt de Wet geluidhinder normen voor de aanvaardbare geluidbelastingen aan de gevels van geluidgevoelige bestemmingen. De normen gelden alleen binnen geluidzones van gezoneerde 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 bestemmingen, zoals kantoren en winkels, zijn niet geluidgevoelig. Voor deze gebouwen gelden dan ook geen geluidnormen aan de gevels.

Geluidzones

Alle wegen hebben een geluidzone, behalve wegen waarvoor een

³ Rapport 3312020 'Actualisering zonebeheer voor de industrieterreinen Plettenburg-De Wiers en De Wiers Zuid A' van 21 september 2005 van Tebodin. De geluidzone van het terrein De Wiers Zuid B ligt alleen binnen het bestemmingsplan Vreeswijk-Noord.

⁴ Hiervan is sprake als er geen nieuwe of gewijzigde situaties zijn.



maximumsnelheid van 30 km/u geldt en wegen die liggen binnen een als woonerf aangeduid gebied. De omvang van de geluidzone wordt bepaald door het type weg en de functie van de weg, het aantal rijstroken van die weg en het soort gebied.

Binnen dit bestemmingsplan zijn vooral⁵ de volgende wegen en geluidzones relevant (zie tabel):

- A2;
- 's Gravenhoutseweg en Zandveldseweg;
- Lekdijk West;
- Lupinestraat, Henri Dunantlaan en Lekboulevard.

Zonebreedtes wegen

Weg	Aantal rijstroken	Zonebreedte ^a	Ligging van de weg
A2	5 of meer	600	Buitenstedelijk gebied
's Gravenhoutseweg	4	350	Stedelijk gebied
Zandveldseweg	4	350	Stedelijk gebied
Lekdijk West	2	250	Buitenstedelijk gebied
Lupinestraat	2	200	Stedelijk gebied
Henri Dunantlaan	2	200	Stedelijk gebied
Lekboulevard	2	200	Stedelijk gebied

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

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

Wanneer is onderzoek verplicht.

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

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

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

Normen nieuwe situaties

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

⁵ 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.



voorwaarden zijn geregeld in de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en het gemeentelijk geluidsbeleid. De voornaamste voorwaarden hieruit zijn:

- De geluidbelasting is zoveel mogelijk verlaagd. Hiertoe kunnen geluidbeperkende maatregelen bij de bron of in de overdracht (geluidschermen of –wallen) worden ingezet. De doeltreffendheid, de stedenbouwkundige inpassing en de kosten van de maatregelen, maar ook de verkeersveiligheid, zijn van doorslaggevend belang bij de besluitvorming over de uitvoering van die maatregelen.
- De geluidbelasting is niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde. De hoogte van deze ontheffingswaarde is situatieafhankelijk en mag maximaal 63 dB bedragen bij wegverkeergeluid en 68 dB bij railverkeergeluid.
- De ruimtelijke ordening en de desbetreffende bouwkundige uitwerking is op de geluidssituatie afgestemd. Er moet naar gestreefd worden dat de nieuwe woning minimaal één geluidsluwe gevel⁶ en buitenruimte heeft. In beginsel gelden deze indelingseisen ook voor andere geluidsgevoelige 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 63 dB. Bij railverkeergeluid betreft het om een toename van 3 dB of meer. In een gewijzigde situatie kan de geluidbelasting van een geluidgevoelige bestemming hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij wegverkeergeluid en 55 dB bij railverkeergeluid. Dan moet hiervoor ontheffing verleend zijn door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwegein. Een ontheffing kan alleen verkregen worden, als voldaan is aan bepaalde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn geregeld in de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en het gemeentelijk geluidsbeleid. 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 situatie afhankelijk en mag maximaal 63 dB bedragen bij wegverkeergeluid en 68 dB bij railverkeergeluid.
- 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.

Nieuwe situaties

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

Gewijzigde situaties

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

⁶ Een geluidsluwe gevel is een gevel waarop de geluidbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde.



2.10.3 Bedrijven en Milieuzonering

Hoog Zandveld, Zandveld en Lekboulevard zijn woonwijken met daarin onder andere enkele winkels en horecabedrijven en een aantal overige bedrijven. Het centrumgebied valt buiten dit bestemmingsplan.

Bedrijven

Bij "bedrijven" gaat het in deze paragraaf alleen om bedrijven die op de plankaart een bestemming Bedrijfsdoeleinden krijgen. Het plangebied kan gekarakteriseerd worden als woongebied, langs de Handelskade is er een kleine concentratie van bedrijven.

De milieubelasting, veroorzaakt door bedrijven op woningen, is afhankelijk van de afstand tussen bedrijven en woningen. De afstand die moet worden aangehouden tussen bedrijven en woningen voor goede leefomgevingskwaliteit (milieuzonering), wordt bepaald door de milieubelasting van de betreffende bedrijfssoort. De potentiële milieubelasting van verschillende soorten bedrijvigheid wordt bepaald aan de hand van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage van de voorschriften is opgenomen. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (2001), waarin richtafstanden voor bedrijven ten opzichte van een rustige woonwijk worden aangegeven (ingedeeld per milieucategorie). Een toelichting op deze Staat wordt gegeven in bijlage 2 bij deze toelichting.

Aan de Handelskade 35 en 36 bevinden zich van oudsher twee panden voor groothandelsbedrijven. Deze bedrijfsactiviteit is ingedeeld in milieucategorie 2. Voor bedrijven in deze milieucategorie geldt een richtafstand van 30 m. Op een afstand van 10 m bevinden zich woningen. Ook de groothandel in bovenkleding aan de Handelskade 79 is ingedeeld in milieucategorie 2. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op 2 m afstand van dit bedrijf.

De zeilmakerij aan de Handelskade is ingedeeld in milieucategorie 3, waarvoor een richtafstand moet worden aangehouden van 50 m. Deze bedrijven bevinden zich op maximaal 2 m afstand van de dichtstbijzijnde woning. En tenslotte is aan Helmkruid 28 een groothandel in computers, randapparatuur en software gevestigd. Dit bedrijf is ingedeeld in milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand geldt van 30 m. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op 6 m afstand van dit bedrijf.

Horeca

Aan de Handelskade bevinden zich drie horecavestigingen. Het gaat om een restaurant, een snackbar en een café. Ook voor horecabedrijven is een milieuzonering wenselijk in verband met gevoelige functies in de omgeving. De drie bedrijven vallen in de categorieën 1a, 1b en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten. In bijlage 3 is een toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten opgenomen.

2.10.4 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 overlijdingsrisico'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

Nieuwegein



kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn onder ander woningen (met uitzondering van verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee per hectare en dienst- of bedrijfswoningen), kantoren met meer dan 1.500 m² brutovloeroppervlak 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 afgeweken⁷. 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 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 Wm, 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.

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

Consequenties voor plangebied

⁷ Dit zijn bijvoorbeeld het zwaarwegend belang van het beperkt kwetsbare object of vervangende nieuwbouw.



In het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven. Buiten het plangebied, op een afstand van meer dan 2 km, bevindt zich één Bevi-bedrijf (Ecolab) welke van invloed is op het plangebied.

Ecolab

Ecolab valt onder BEVI omdat het valt onder het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999). Het Brzo heeft als doel mens en milieu te beschermen tegen ernstige ongevallen met gevaarlijke stoffen. Ecolab valt onder het Brzo door de aanwezigheid van 145 ton milieugevaarlijk stoffen (silo-opslag). Deze stoffen vormen een bedreiging voor het milieu (aquatoxisch) maar hebben geen noemenswaardig extern veiligheidsrisico. Daarnaast heeft het bedrijf een zgn. CPR 15-2 opslagvoorziening voor een opslag van meer dan 10 ton gevaarlijke stoffen (geen brandbare, explosieve of toxische stoffen). In de expeditie ligt het gereede product opgeslagen die allen niet brandbaar zijn (waspoeders: irriterend of schadelijk).

Veiligheidsafstanden Ecolab

In BEVI is bepaald dat voor Brzo bedrijven niet 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 opgesteld. Zie hiervoor het desbetreffende rapport.

Uitgangspunten QRA

In de QRA is een onderscheid gemaakt tussen de bestaande situatie en een toekomstige als gevolg van de ontwikkelingsplannen in de binnenstad. In het plangebied (Hoog)zandveld-Lekboulevard worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Tijdens het uitvoeren van de QRA is er onduidelijkheid ontstaan of de expeditieruimte in de analyse meegenomen moet worden in de QRA. Hierover heeft overleg plaatsgevonden tussen het RIVM en DHV. Omdat een deel van de waspoeders in de expeditieruimte stoffen vallend onder de Wet milieugevaarlijke stoffen betreft, moet volgens de systematiek van BEVI de expeditie wel in beschouwing genomen worden. 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 aangegeven dat geen risicoanalyse hoeft te worden uitgevoerd indien "alleen opslag van niet brandbare materialen plaatsvindt". Hierbij is de definitie "niet brandbare materialen" op dit moment onduidelijk: in hoeverre wordt hierbij ook het verpakkingsmateriaal en de pallets mee bedoeld. De waspoeders zelf zijn niet brandbaar.

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

De personendichtheid is bepaald aan de hand van het Provinciaal Arbeidsplaatsen Register van provincie Utrecht (gekoppeld aan gevelcontroles en directe bedrijfscontacten). Voor woningen, leegstaande of (geprojecteerde) bedrijfs- en kantoorruimten zijn de kengetallen voor het maximaal aantal personen (per b.v.o.) gebruikt uit de handreiking verantwoording groepsrisico (VROM) of de richtlijn PGS 1. Voor het aantal aanwezigen in het winkelcentrum City Plaza in de binnenstad is uitgegaan van tellingen van het aantal bezoekers van de exploitant (Corio). Tot een afstand van 380 m vanaf de CPR-loods zijn de bevolkingsgegevens per adres ingevoerd. Vanaf deze afstand zijn voor alle wijken in Nieuwegein dichtheden per hectare ingevoerd.



Plaatsgebonden risico (PR)

Uit de QRA blijkt dat de contour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} een maximale doorsnede heeft van ca. 600 meter. Deze valt buiten de inrichtinggrens van Ecolab. De $PR=10^{-5}$ contour ligt geheel op eigen terrein van Ecolab. Deze contour bevindt zich op ruime afstand van het plangebied.

Groepsrisico (GR)

Het invloedsgebied van het groepsrisico ligt over heel Nieuwegein. Het invloedsgebied is bepaald op een straal van 3.280 meter rondom de expeditie. 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: $3,5 \times 10^{-7}$). De expeditieruimte (opslag van gereed product) is hierbij maatgevend. Zonder deze ruimte wordt in zowel de huidige als toekomstige situatie voldaan aan de oriëntatiewaarde.

Toekomstig groepsrisico



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

Het bestemmingsplan (Hoog)zandveld-Lekboulevard is consoliderend van aard. De aanwezigheid van personen in zoals gebruikt voor de bepaling van het groepsrisico komt overeen met het aantal aanwezigen dat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Ten opzichte van het oude bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Momenteel worden ook bestemmingsplannen in de directe omgeving van het bedrijf herzien. Dit zijn Jutphaas-Wijkersloot, Binnenstad en Plettenburg-De Wiers. Ruimtelijke ontwikkelingen op nog grotere afstand van Ecolab zullen niet of nauwelijks van invloed zijn op het groepsrisico. De bestemmingsplannen Jutphaas-Wijkersloot en Plettenburg-De Wiers zijn consoliderend van aard en maken geen (of zeer kleine) nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Alleen het bestemmingsplan Binnenstad biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

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

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

Rampenbestrijding

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



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

De brandweer beschikt over een bereikbaarheidskaart. De aanwezigheid van de bedrijfshulpverleners zorgt tevens voor deskundige personen die eventuele vragen van de brandweer kunnen beantwoorden. De rookluiken in de CPR-ruimte voorkomen hitteopbouw en zorgen voor drukontlasting waardoor de brand vertraagd wordt. De brandwerendheid van de CPR-ruimte voorkomt dat een brand overslaat naar andere gebouwen voordat deze onder controle is gebracht. De expeditieruimte heeft geen bijzondere brandtechnische of brandwerende voorzieningen. De verwachting is dat bij het brandscenario van de QRA (oppervlak meer dan 2.500 m²) in de praktijk de brand zich zodanig zal ontwikkelen dat de pluimstijging voorkomt dat de toxische verbrandingsproducten op leefniveau terecht 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 hierdoor niet naar de bron rijden. Aard en aantal van de ontsluitingswegen in het plangebied is voldoende te noemen. In het plangebied zijn het verzorgingstehuis Vreeswijk en de basisscholen W. Alexander (dep), Zuiderkroon (dep) en de Tweeklank als verminderd zelfredzaam aan te merken. 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.
- Dit en de overige bestemmingsplannen rondom Ecolab (die nog vastgesteld moeten worden) zijn consoliderend van aard en worden risicobedrijven 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 deze situatie in de praktijk niet verwezenlijkt zal worden.

Vuurwerkbesluit

Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit in werking getreden. Hieruit blijkt dat bestaande vuurwerkbedrijven (inclusief detailhandel) positief kunnen worden bestemd, mits aan de veiligheidsafstanden ten opzichte van kwetsbare objecten (zoals woningen, bedrijfsgebouwen, maar ook winkels, scholen en cafés) wordt voldaan. Indien in een bestaande situatie niet wordt voldaan aan de geldende veiligheidsafstand, dient of een verandering in de inrichting te worden doorgevoerd waardoor dit wel het geval is, of dient het bedrijf te worden verplaatst. In het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Vuurwerkbesluit.

Hogedruk transportleidingen



In het plangebied loopt een hogedruk aardgasleiding (6"-leiding van 40 bar, de W-518-01). Op deze leiding is de circulaire "zonering rondom hoge druk aardgastransportleidingen" van 1984 van toepassing (gascirculaire). Voor de leiding geldt een toetsingsafstand van 20 meter, een afstand van 4 meter voor incidentele bebouwing en 4 meter voor woonbebouwing. De dichtstbijzijnde bebouwing in de bestaande situatie (kantoor) bevindt zich op 4 meter.

Ook ligt in het plangebied een hogedruk 4" stalen leiding van defensie (de P19). Op deze leiding zijn de veiligheidsafstanden van de circulaire "bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" van toepassing. De toetsingsafstand bedraagt 17 meter en de minimale bebouwingsafstand 5 meter (K2- en K3-vloeistof). De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op circa 14 meter. Echter, deze leiding is buiten gebruik gesteld en zal niet meer in gebruik genomen worden, aldus defensie.

De in hierboven genoemde circulaire rekenmethodiek voor risico's wordt thans door het Ministerie van VROM en het RIVM, in samenspraak met de Gasunie, herzien. Naar verwachting worden de nieuwe circulaire in de loop van 2007 vastgesteld. Daarnaast komt er in 2008 een AMvB buisleidingen met vergelijkbare regelgeving als in Bevi. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk langs de buisleidingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In het plangebied vindt, naast de bovengenoemde buisleidingen, het vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de rijksweg A2 en de Lek. In 2004 is de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. Hierin staan grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden en groepsrisico betreffende de routing van het transport van gevaarlijke stoffen (analoog aan Bevi). Volgens de risicoatlassen van AVIV "wegtransport gevaarlijke stoffen" en "hoofdvaarwegen Nederland" wordt langs de A2 en de Lek voldaan aan de normen voor het plaatsgebonden en groeprisico. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk langs deze transportassen. Daarnaast is in gemeente Nieuwegein een door B&W aangewezen route voor gevaarlijke stoffen vastgesteld, lopend van de Laagravenseweg, Plettenburgerbaan, Zuidstedeweg, Binnenwal en Brugwal naar Ecolab (buiten plangebied). Voor het plangebied zijn van deze route geen ontheffingen verleend.

De circulaire komt te vervallen wanneer binnenkort het landelijke basisnet vastgesteld wordt. Dit net bestaat uit rijkswegen, spoor en doorgaande vaarwegen. Voor het plangebied betekent dit dat de A2 en de Lek deel zullen uitmaken van het basisnet. Afhankelijk van de categorie waarin een vervoersader wordt ingedeeld, worden er meer of minder eisen gesteld aan de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld in de vorm van aan te houden afstanden. Waarschijnlijk dient voor de Lek en de A2 een bebouwingsvrije zone van 30 meter aangehouden te worden in verband met plasbranden. Het plangebied voldoet hieraan.

Voor de Lek is een rampbestrijdingsplan vastgesteld. Voor de zelfredzaamheid en hulpverlening in het plangebied zie onder de verantwoording van het groepsrisico als gevolg van Ecolab.

2.10.5 Luchtkwaliteit *Normen*

In Europees verband zijn kwaliteitsnormen voor de luchtverontreiniging vastgesteld. Deze normen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse *Wet milieubeheer (Stb 2007, 431)*. Hierin wordt verschil gemaakt tussen

Nieuwegein



grenswaarden en plandrempels. In principe gelden de normen overal in de buitenlucht, behalve op werkplekken (kantoren en bedrijven). Bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan moeten de grenswaarden in acht worden genomen. Grenswaarden geven een kwaliteitsniveau waaraan in de toekomst voldaan moet worden. Plandrempels geven het huidige acceptabele kwaliteitsniveau. Als een plandrempeel wordt overschreden, moeten maatregelen getroffen worden om in de toekomst aan de grenswaarde te kunnen voldoen. Als een plandrempeel niet maar een grenswaarde wel wordt overschreden, is het toekomstige kwaliteitsniveau nog niet gehaald. Verwacht wordt echter dat dit niveau vanzelf en op tijd bereikt wordt met al vastgesteld nationaal en Europees beleid, waaronder het 'schone autobeleid'. Hoewel de Wet milieubeheer normen geeft voor verschillende stoffen, zijn vooral de concentratieniveaus van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) relevant. De uitstoot van de andere stoffen is de afgelopen 30 jaar zo sterk gereduceerd dat de normen gehaald worden. Dit blijkt ook uit de jaarlijkse rapportages over de luchtkwaliteit die de gemeente Nieuwegein sinds 2002 opstelt.

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

Grenswaarden

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

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

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

Plandrempels

Stof	Jaargemiddelde concentratie [µg/m ³]	Piekconcentraties [µg/m ³]	Jaar
NO ₂	50	250 ^c	2005
	48	240 ^c	2006
	46	230 ^c	2007
	44	220 ^c	2008
	42	210 ^c	2009

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

Wanneer is onderzoek nodig?

Nieuwegein



Bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan moeten de grenswaarden volgens de Wet milieubeheer in acht worden genomen. Dit kan alleen gebeuren als er goed inzicht is in de lokale luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit bij bestaande situaties in dit bestemmingsplan kan goed aan de hand van al beschikbare onderzoeken⁸ beschreven worden. Hiervoor is geen verdergaand onderzoek nodig.

Als een nieuwe situatie wordt ontwikkeld, kan dit zorgen voor een toename van het verkeer. Aanvullend onderzoek naar de consequenties voor de lokale luchtkwaliteit is dan nodig. Uit dit onderzoek moet blijken dat de grenswaarden gehaald worden ofwel dat de luchtkwaliteit niet slechter wordt. In de Wet milieubeheer worden ontwikkelingen die zo klein zijn dat deze niet in betekenende mate⁹ bijdragen aan de lokale luchtverontreiniging naar verwachting uitgesloten van een onderzoeksverplichting.

Bestaande situaties

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

Jaargemiddelde concentratie NO₂

Langs de maatgevende wegen zoals de rijksweg A2, 's Gravenhoutseweg, Zandveldseweg en andere zijn geen overschrijdingen van de plandrempel (48 µg/m³) vastgesteld.

Ter plaatse van de rijksweg A2, 's Gravenhoutseweg, Zandveldseweg en Henri Dunantlaan zijn overschrijdingen van de grenswaarde (40 µg/m³) vastgesteld. Enkele woningen liggen binnen het overschrijdingsgebied van de rijksweg A2 en de Henri Dunantlaan.

Piekconcentraties NO₂

Er zijn geen overschrijdingen van de piekconcentratie NO₂ geconstateerd.

Jaargemiddelde concentraties PM₁₀

De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ zijn niet overschreden.

Piekconcentraties PM₁₀

Ter plaatse van de rijksweg A2, 's Gravenhoutseweg, Zandveldseweg en Henri Dunantlaan is de piekconcentratie PM₁₀ vaker dan 35 keer per jaar overschreden. Enkele woningen liggen binnen het overschrijdingsgebied van de Henri Dunantlaan. De overschrijdingen met betrekking tot PM₁₀ zijn in de meeste gevallen voornamelijk veroorzaakt door de hoge achtergrondconcentratie en in mindere mate door het verkeer.

⁸ Rapportages:

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

⁹ Het begrip 'niet in betekenende mate' is nader uitgewerkt in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.



Luchtkwaliteitsplan

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

In het luchtkwaliteitplan zijn de maatregelen opgenomen die de luchtkwaliteit in Nieuwegein verbeteren. De insteek van het college gaat verder dan voldoen aan de normen. De schadelijke invloed van de luchtverontreiniging verdwijnt namelijk niet als de luchtkwaliteit onder de normen blijft. Per maatregel is in het luchtkwaliteitplan de effectiviteit, kosten en realisatietermijn beschreven. Het definitieve luchtkwaliteitplan is naar verwachting eind 2007 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.

2.10.6 Bodem

In het plangebied zijn met name de percelen langs de Handelskade, de Zuidzijde Lekboulevard (onder andere terrein voormalige Stoomsteenfabriek De Lek) en het gebied tussen de Wiersdijk en de Henri Dunantlaan, verdacht door de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Deze verdachte gebieden zijn voor 1969 bebouwd. Enerzijds is het verdachte karakter te relateren aan de bedrijfsactiviteiten die in het verleden plaats vonden, anderzijds aan het algemene bodemgebruik in dit gebied door de jaren heen. In het bijzonder dient het gebied rond de Oosterstraat, Cornewalstraat en Zuiderstraat genoemd te worden. Hier is in het verleden een busmaatschappij gevestigd geweest. Op het voormalige bedrijfsterrein heeft begin jaren '80 van de vorige eeuw bodemsanering plaatsgevonden. Tijdens de sanering is plaatselijk de verontreiniging niet afdoende verwijderd. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

Met uitzondering van de verdachte locaties/gebieden in het plangebied, levert de bodemkwaliteit geen belemmering op voor de in het bestemmingsplan gestelde gebruiksfuncties. In de verdachte gebieden dient bij herinrichting of functieverandering van percelen in de toekomst rekening gehouden te worden met eventuele bodemsaneringsmaatregelen.

2.11 Belemmeringen

Planologisch relevante leidingen

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

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas, door leidingen met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening door leidingen met een diameter groter of gelijk aan 18";
- Straalpaden, indien de hoogtebeperking van toepassing is op het plangebied.

Nieuwegein



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

Het plangebied wordt doorsneden door een aantal leidingen welke planologisch relevant zijn:

- Deels onder de oostelijke rijbaan van de A2 loopt een regionale leidingenstrook van ongeveer 20 m breed. In deze strook ligt een hogedrukgasleiding;
- Daarnaast loopt er een hogedrukgasleiding in noord-zuidrichting parallel aan de rijksweg, op ongeveer 100 m ten oosten van de rijksweg met een bedrijfsdruk van 40 bar en een diameter van 6". Ter hoogte van de Zandveldseweg wijkt deze leiding af in zuidoostelijke richting, om daarna weer in zuidelijke richting verder te gaan, op ongeveer 175 m ten oosten van de rijksweg, en de Lek te passeren;
- Parallel aan de Geindijk/Wilgenroos (ten noorden hiervan) lopen twee kerosineleidingen van de Defensie Pijpleidingen Organisatie (DPO) en een hogedrukgasleiding (deze laatste met een bedrijfsdruk van 40 bar en een diameter van 6"). De kerosineleidingen hebben een diameter van 4" en 8" en hebben beiden een druk van 80 bar;
- Er staat een rioolgemaal van het gemengde rioolstelsel aan de Handelskade en het afvalwater wordt afgevoerd naar het stamriool (rioolpersleiding). De oostelijke tak van het stamriool is gelegen langs de 's-Gravenhoutseweg, Zandveldseweg, Lotusplantsoen en loopt verder ten zuiden van de rietput naar het hoofdrioolgemaal aan de Geindijk. De westelijke tak van het stamriool is gelegen langs de Zonnebloemstraat en sluit ter hoogte van de Rietput aan op de oostelijke tak. Het stamriool mondt uit in het hoofdrioolgemaal van het hoogheemraadschap aan de Geindijk. De (riool)watertransportleiding passeert de A2 net ten zuiden van de Geindijk. Het deel onder de A2 is een leidingenstrook.

Straalpaden

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met straalpaden. Een straalpad is een verbinding voor bepaalde vormen van telecommunicatie. In het plangebied geldt een beperking van de bouwhoogte tot 65 m +NAP, in een

strook van 100 m ter weerszijden van het straalpad. Omdat er in het plangebied geen gebouwen met die hoogte zijn, is de hoogtebeperking niet op de plankaart opgenomen.

Verstoringsgebied radarstations Soesterberg

Op het luchtvaartterrein Soesterberg bevinden zich radarstations. Rond deze radarstations bestaat een radarverstoringsgebied. Het radarverstoringsgebied wordt gevormd door een cirkel met een straal van 15 NM (circa 28 km) gemeten vanaf de positie van de radar en een hoogte van 45 m ten opzichte van de hoogte maaiveld ter plaatse van de radar. In het radarverstoringsgebied moeten objecten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Aangezien er in het plangebied geen gebouwen met die hoogte zijn, is de hoogtebeperking niet op de plankaart opgenomen.

2.12 Sociale veiligheid



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

Vrijliggende groenvoorzieningen

Hieronder wordt verstaan de groenzone aan de westzijde van de wijk tussen de Geindijk en het beloop van de Kromme IJssel, het gebied rondom de Rietput en het Lotusplantsoen. Bij grootschalige groenvoorzieningen is het van belang, dat de inrichting zowel ruim van opzet als overzichtelijk is en blijft. Het instrument dat dit waarborgt is het gemeentelijk groenbeheersplan.

De inrichting van de gebieden is niet enkel van toepassing op de groenvoorzieningen, maar ook op de structuur van de routes daar doorheen. De routes moeten voldoende breed en goed gelegen zijn. Tevens is van belang dat de verlichting van de doorgaande fietspaden van voldoende niveau is, waardoor sociale onveiligheidsgevoelens beperkt kunnen worden. Via het groenbeheersplan wordt dat bewaakt.

Langzaamverkeersroutes

In het plangebied is een onderscheid gemaakt tussen primaire en secundaire langzaamverkeersroutes. De primaire routes zijn de belangrijkste fietsverbindingen met een noord-zuid en oost-westoriëntatie (onder andere de route langs de Handelskade en de Lekboulevard). Voor het merendeel worden de routes begeleid door woonbebouwing. Voorzover deze door groenvoorzieningen lopen, moet (in het bijzonder in de avonduren) voldoende verlichting aanwezig zijn. In de praktijk is dit gerealiseerd.

Een bijzonder aspect zijn de tunnels: de Lijsterbestunnel, als verbinding tussen de wijkdelen Zandveld en Hoogzandveld, de Waterbiestunnel, die de verbinding is tussen Hoogzandveld en Lekboulevard en de Veertunnel, die de verbinding is van het centrumgebied met de zorgcentra in het zuidelijk plandeel Lekboulevard. Onder de rijksweg A2 ter hoogte van de Lekdijk is een tunnel aangelegd die, naast een betekenis voor het langzaam verkeer, ook bestemd is voor het autoverkeer. Uitgangspunt is dat er voldoende zicht op de entree van de tunnels dient te zijn. Tevens behoort het verlichtingsniveau in de tunnels optimaal te zijn.

De doorgaande langzaamverkeersroutes moeten vooral in de avonduren voldoende verlicht zijn. Dit geldt ook voor de achterpaden. In wezen mag er geen onderscheid zijn tussen privé- of openbaar achterpad. Met betrekking tot de verlichting van de privé-paden kan dit door middel van buurtbeheersplannen geregeld worden. Door deze maatregelen moet het mogelijk zijn om het gevoel van "sociaal veilig zijn" te versterken.

Buurtbeheer

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



Nieuwegein



3 Beleidskader

3.1 Rijks-, provinciaal- en regionaal beleid

A. Ruimtelijk beleidskader

Nota Ruimte (2005)

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

Streekplan 2005-2015 (2004)

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

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

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

Regionaal Structuurplan 2005-2015

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

Regionale kwaliteiten moeten gewaarborgd en verder uitgebouwd worden door het veiligstellen en tijdig ontwikkelen van landschappelijke en ecologische kwaliteiten; het verbeteren van de kwaliteit van woon- en leefklimaat; het versterken van de regionaal-economische structuur; het streven naar een evenwichtige ontwikkeling van de regio Utrecht; een

Nieuwegein



bereikbare en leefbare regio voor iedereen; het benutten van de cultuurhistorische kwaliteiten voor versterking van identiteit en kwaliteit van de leefomgeving en het hanteren van water als ordenend principe. De regio Utrecht wil de groei van de bevolking in de regio zelf opvangen door tot 2015 52.500 nieuwe woningen te bouwen samen met de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen en infrastructuur.

(Hoog)zandveld-Lekboulevard is op de plankaart aangewezen als Groenstedelijk/ Suburbaan Milieu. Het betreft een milieu waarin de woonfunctie dominant is en centraal staat met een lage graad van functiemenging in een stedelijke omgeving. Daarnaast is het groen aan met name de westzijde van het plangebied op de plankaart aangewezen als Recreatief Groen. Het gaat hier om recreatiegebieden binnen stedelijk gebied en landelijk gebied aansluitend aan stedelijk gebied met een grote stedelijke invloed.

B. Beleidskader Verkeer, Vervoer en Parkeren

Nota Mobiliteit (2004)

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

Regionaal Verkeers- en Vervoerplan 2005-2015 (2004)

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

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

Hoofdpunten van het BRU-beleid zijn:

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

c. Beleidskader waterhuishouding

Beleidslijn Ruimte voor de rivier (1997)

De doelstelling van deze beleidslijn is om meer ruimte voor de rivier te realiseren, een duurzame bescherming van mens en dier tegen overstroming bij hoogwater te waarborgen en materiële schade te beperken.

Deze doelstelling wordt op hoofdlijnen bereikt door:

Nieuwegein



- handhaven van de beschikbare ruimte in het winterbed; de ruimte mag alleen gebruikt worden voor activiteiten die onlosmakelijk aan de rivier verbonden zijn;
- vergroten van de afvoercapaciteit van de rivier door verbreding en verlaging van het winterbed, in combinatie met natuurontwikkeling;
- beperking van eventuele schade voor nieuwe activiteiten in het winterbed door hiervoor een minimaal beschermingsniveau van 1:1.250 per jaar aan te houden (dat wil zeggen een kans van 1:1.250 per jaar op een overstroming).

De beleidslijn is van toepassing op alle nieuwe activiteiten, inclusief wijziging van bestaande situaties, in het winterbed van een aantal grote rivieren. De beleidslijn geldt ook voor de Lek, waar buitendijks een klein deel van het plangebied van het bestemmingsplan (Hoog)zandveld-Lekboulevard is gelegen.

In het winterbed van de grote rivieren worden ingrepen getoetst, die zouden kunnen leiden tot:

- een waterstandsverhoging in de huidige situatie; en/of
- een feitelijke belemmering voor toekomstige vergroting van de afvoercapaciteit; en/of
- potentiële schade bij hoogwater.

Voor nieuwe ingrepen die wel tot de bovengenoemde effecten zouden kunnen leiden, wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die op voorhand onlosmakelijk verbonden zijn aan het winterbed van de rivier (ja, mits) en overige activiteiten (nee, tenzij). In ieder geval dient bij beide soorten activiteiten voldaan te worden aan een aantal voorwaarden.

Implementatie en toetsing van de beleidslijn vinden plaats door toepassing van een tweesporenbenadering: het spoor van de ruimtelijke ordening (Wet op de Ruimtelijke Ordening) én het spoor van het rivierbeheer (Wet beheer rijkswaterstaatswerken, voorheen Rivierenwet).

Voor het buitendijkse deel van het bestemmingsplan is het volgende relevant:

- de bestaande functies met bijbehorende bebouwingsoppervlakten kunnen positief worden bestemd;
- via een vrijstellingsbevoegdheid kan per gebouw een eenmalige uitbreidingsruimte van het bebouwingsoppervlak van 10% worden toegestaan in de plantermijn; voorwaarde hiervoor is dat in het bestemmingsplan duidelijk is welk bebouwingsoppervlak aanwezig is;
- nieuwe gebouwen zijn niet toegestaan;
- bij woningen vallen uitbreidingen en bijgebouwen die voldoen aan de voorwaarden uit artikel 20 lid 1 onder a sub 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening niet onder toepassing van de beleidslijn (vloeroppervlak maximaal 25 m², hoogte maximaal 5 m); voor deze bouwwerken zijn burgemeester en wethouders op basis van artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het bestemmingsplan; er is tevens een vergunning nodig in het kader van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken.

Vierde Nota Waterhuishouding (1999)

In de nota zijn doelstellingen verwoord voor het op orde brengen en houden van het watersysteem. Deze doelstellingen zijn nader geconcretiseerd in het Advies Waterbeheer 21^e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het is belangrijk dat op tijd wordt ingespeeld op klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. De nota is

Nieuwegein



richtinggevend voor het beleid van provincie en waterschappen.

Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2005-2010

In dit derde waterhuishoudingsplan van de provincie Utrecht worden de hoofdlijnen weergegeven van het waterbeleid voor de periode 2005 tot en met 2010. Het hoofddoel voor dit derde provinciale waterhuishoudingsplan is een veilig en bewoonbaar land te hebben en in stand te houden. De provincie streeft naar gezonde en veerkrachtige watersystemen en duurzaam gebruik van water voor mens en natuur.

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

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

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

Provinciale Milieuverordening Utrecht 2005

Het uitvoeringsbesluit waterwingebieden¹⁰ is gebaseerd op artikel 5.1.3. van de Provinciale Milieuverordening waterwingebieden, waarin gedeputeerde staten de bevoegdheid hebben gekregen om in milieubeschermingsgebieden ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning regels stellen in aanvulling op het landelijk geldende beschermingsregime voor de in dit besluit behandelde onderwerpen. Het waterwingebied geldt als zo'n gebied.

In waterwingebieden mag alleen water worden gewonnen. Alle andere activiteiten zijn verboden. Met dit besluit wil de provincie voorkomen dat de pompputten (de plaatsen waar ons water wordt gewonnen), verontreinigd raken. Het Besluit geldt voor alle 31 waterwingebieden in de provincie Utrecht. In deze gebieden mogen geen bedrijven worden gevestigd. Het gebruik van schadelijke stoffen is verboden. Dat geldt ook voor de opslag.

Een waterwingebied wordt aangemerkt als het meest kwetsbare deel van een met het oog op de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de waterwinning te beschermen gebied. Het betreft het gebied waarin de winputten zijn gelegen. Vanaf de buitengrens van het gebied heeft het grondwater tenminste 60 dagen nodig om de winput te bereiken. Deze verblijftijd van 60 dagen is nodig om de afbraak van ziekteverwekkende kiemen mogelijk te maken. Daarom is de grens van het waterwingebied veelal gebaseerd op een minimale afstand van 30 meter rond de pompputten. Daarbuiten ligt het grondwaterbeschermingsgebied en/of de boringsvrije zone. Het grondwaterbeschermingsgebied, is afhankelijk van de kwetsbaarheid van

¹⁰ Besluit van gedeputeerde staten van Utrecht van 21 oktober 2003, WEM/MBA, nr. 2003WEM004879i, houdende regels voor waterwingebieden (Besluit waterwingebieden provincie Utrecht 2003)



de winning, aangemerkt als niet kwetsbaar, kwetsbaar of zeer kwetsbaar. Ten noorden van het plangebied (Hoog)zandveld-Lekboulevard, in Hoge Landen, ligt een waterwingebied. De boringsvrije zone valt over dit plangebied. In deze zone gelden alleen regels ter bescherming van de kleilaag waardoor wordt gewonnen.

Waterstructuurvisie Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (2002)

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

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

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

Waterbeheersplan 2003-2007 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

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

Het waterschap streeft met het waterbeheer de volgende doelen na:

- het garanderen van het gewenste veiligheidsniveau tegen overstromingen en wateroverlast;
- het realiseren van een goede waterkwaliteit;
- het herstellen van de ecohydrologische variatie binnen het plangebied;
- het realiseren van goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies;
- het verminderen en zo mogelijk stoppen van de bodemdaling;
- het behouden of versterken van de landschappelijke betekenis van water.

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

D. Beleidskader natuur en landschap (flora en fauna)

Natuurbeschermingswet (1988)

In (Hoog)zandveld-Lekboulevard liggen geen natuurbeschermingswetgebieden, de dichtstbijzijnde gebieden zijn dusdanig ver verwijderd van het plangebied, zij bevinden zich buiten de gemeentegrenzen, dat zij geen invloed uitoefenen op dit bestemmingsplan.

Vogel- en Habitatrichtlijn (1992):

De Europese Unie (EU) heeft de Vogel- en Habitatrichtlijn uitgevaardigd, ter waarborging van de biologische diversiteit op het grondgebied van de EU. In het



kader van deze richtlijn heeft de Nederlandse overheid gebieden aangewezen die als speciale beschermingszones zijn aangemerkt. Het plangebied (Hoog)zandveld-Lekboulevard maakt geen deel uit van een dergelijke beschermingszone. De dichtstbijzijnde zones liggen in de Krimpenerwaard. Dit betreft de Habitatrichtlijngebieden Luistenbuul en Koekoeksche Waard en het Vogelrichtlijngebied Rouwe Boezem. Beide gebieden liggen op ruim 10 km van het plangebied.

Structuurschema Groene Ruimte (1995):

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

Het plangebied (Hoog)zandveld-Lekboulevard maakt geen deel uit van de landelijke EHS. Een ecologische verbindingszone (EVZ) ligt aan de westkant van de A2.

E. Beleidskader milieu

Beleidskader Geluid

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

Bodemsanering

In 1997 is met de Beleidsvernieuwing bodemsanering (Bever) gekozen voor een belangrijke koerswijziging in het bodemsaneringsbeleid, waarbij de nadruk is komen te liggen op het functiegericht saneren. Deze nieuwe saneringsdoelstelling is opgenomen in de nieuwe Wet bodembescherming (Wbb), die per 1 januari 2006 van kracht is geworden. Naast de doelstelling om voortaan functiegericht te saneren zijn in de vernieuwde Wbb onder andere uniforme regels opgenomen voor eenvoudige bodemsaneringen (de AMvB BUS), is er meer wettelijke ruimte voor deelsaneringen en is er een de wettelijke plicht opgenomen voor het bevoegd gezag Wbb ook te beschikken op een saneringsevaluatieverslag. In de wet is verder verankerd dat voor spoedeisende saneringen een saneringsplicht geldt en wanneer de overheid hiervoor subsidie mag verstrekken. Een bodemsanering is volgens de Wbb spoedeisend als er ontoelaatbare risico's zijn, die samenhangen met het (toekomstig) gebruik van de bodem. Hierdoor geldt voor een bodem met een woonfunctie een hoger beschermingsniveau dan de bodem van een bedrijventerrein.

Beleidskader lucht

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

Nieuwegein



F. Beleidskader cultuurhistorie en archeologie

Verdrag van Malta (1992)

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg het "Verdrag van Malta" is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Deze benadering ligt ook ten grondslag aan het rijks- en provinciaal beleid. Het Verdrag is inmiddels door het Rijk geratificeerd door wijziging van de Monumentenwet 1988.

Provinciaal archeologiebeleid

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

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

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

3.2 Gemeentelijk beleid

A. Ruimtelijk beleidskader

Woonvisie (2005)

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

1. Mogelijkheden voor aanvullende woningbouw zoveel mogelijk benutten en kansen creëren.
2. a. Bij woningbouwontwikkelingen krijgt de realisering van groene woonmilieus voorrang.
b. Daar waar voorzieningen aanwezig en bereikbaar zijn krijgt huisvesting voor senioren prioriteit.

Nieuwegein



- c. Er dient meer (goedkoop) aanbod te komen voor jongeren en starters door bevordering van de doorstroming en nieuwbouw op strategische locaties, bijvoorbeeld aan de randen van het centrum.
 - d. Daarnaast blijft er aandacht voor huisvesting voor gezinnen, met name in het duurdere segment.
3. De realisering van woonservicewijken wordt ondersteund. Naast Lekboulevard, Jutphaas, Wijkersloot en Zuilenstein zal aan de hand van criteria gekeken worden naar kansrijke volgende wijken.
 4. De mogelijkheid van de realisering van woningen in een landelijk dorps woonmilieu in een groene recreatieve en cultuurhistorische omgeving in het gebied ten oosten van de Laagravenseweg en ten zuiden van de Houtenseweg wordt nader onderzocht. Hierbij wordt het principe "rood voor groen" toegepast.
 5. Het is wenselijk het (recreatieve) gebruik en de toegankelijkheid van het park Oudegein te verbeteren.
 6. Het is wenselijk de mogelijke bebouwing langs de hoofdroutes met woningen of andere functies te onderzoeken, zonder dat de stroomfunctie van de S15 wordt aangetast.
 7. Het is wenselijk om het imago van Nieuwegein te verbeteren en meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteiten die de stad als (woon)gemeente heeft.

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

Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 2005-2010

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

Nota aan huis verbonden werkactiviteiten (2005)

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

Nieuwegein



die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Maximaal mag een oppervlakte van 35% van het bruto vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot een maximum van 75 m² worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden werkactiviteit.

Aanpasbaar bouwen

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

Nieuwegein werkt verder (1996)

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

Uitgangspunt voor dit te actualiseren bestemmingsplan moet zijn dat bestaande bedrijven in functie gehandhaafd moeten blijven.

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

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

In de beleidsvisie wordt de Handelskade beschouwd als een woongebied met verspreide bewinkeling en horeca. Verzoeken tot het omzetten van een bestemming "wonen" naar detailhandel zullen niet worden gehonoreerd. Bestaande detailhandelsfuncties behouden hun bestemming. Omzetting van winkels naar een andere werkfunctie moet mogelijk worden gemaakt.

Horecabeleid (1992)

Het horecabeleid is vastgelegd in de nota 'Horecaonderzoek Nieuwegein' van 1992. In de nota wordt geconcludeerd dat in Nieuwegein een beperkte uitbreiding van de horeca mogelijk is en dat er een gericht stimuleringsbeleid gevoerd kan worden. Er worden drie horecaconcentratiegebieden onderscheiden: Binnenstad, Jutphaas en Vreeswijk. Daarnaast is horeca mogelijk in winkelcentra.

De Handelskade behoort niet tot het horecaconcentratiegebied Vreeswijk. Voor plangebied richt het horecabeleid zich op het handhaven van de bestaande bescheiden horecafunctie. Verzoeken tot het omzetten van de bestemming "wonen" naar "horeca" zullen niet worden gehonoreerd.

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

Nieuwegein



haar inwoners en aantrekkelijk is voor bezoekers van buiten de stad. Het beleid richt zich met name op de sterke punten aanwezig binnen de gemeente. Nieuwegein is een groene stad met veel parken en openbaar groen. Daarnaast bieden de "water-as" en de aanwezige cultuurhistorische elementen, zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de historische dorpskernen Jutphaas en Vreeswijk, kansen voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Om aan te geven waar de grootste kansen liggen om concrete toeristisch-recreatieve projecten te realiseren zijn vier beleidsspeerpunten benoemd. Aan ieder van deze speerpunten zijn concrete projecten toegevoegd.

1. *Cultuurhistorie, 'behoud door ontwikkeling'*
Nieuwegein beschikt over twee oude dorpskernen Jutphaas en Vreeswijk. Samen met de Nieuwe Hollandse Waterlinie vormen zij de historische ruggengraat van de gemeente. Uit toeristisch-recreatief oogpunt liggen hier kansen en is het van belang deze cultuurhistorische elementen te behouden. Hierbij geldt dat behoud van kwaliteit heel goed samen gaat met ontwikkeling, waarbij gezocht moet worden naar een gezond evenwicht;
2. *Water, 'verbindende schakel'*
Het water in Nieuwegein kan beschouwd worden als de verbindende schakel tussen diverse toeristisch-recreatieve producten. De "water-as", gevormd door de Hollandse IJssel, het Lekkanaal en het Merwedekanaal, is een interessant speelveld voor diverse projecten. Belangrijk is dat de inspanningen ter verbetering van de "water-as" blijven bestaan;
3. *Recreatief groen, 'laagdrempelige en toegankelijk'*
Het proces van verstedelijking gaat verder, hierdoor wordt het steeds belangrijker dat de Nieuwegeinse bevolking dicht bij huis toegang heeft tot openluchtrecreatie. Nieuwegein beschikt over relatief veel openbaar groen. 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.

Prostitutiebeleid

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

B. Beleidskader Verkeer en vervoer

Beleidsnota Autoverkeer (1997)

De gemeenteraad heeft op 18 december 1997 de beleidsnota Autoverkeer, fase Stroommodellen en de beleidsnota Autoverkeer, Nota van Antwoord vastgesteld (1997-516). Daarmee heeft de raad een keuze gemaakt voor stroommodel 2 als toekomstige verkeersstructuur voor de gemeente Nieuwegein. In het stroommodel 2 wordt onderscheid gemaakt tussen stadsautowegen, wijkwegen en wegen van een lagere orde. Sinds de invoering van Duurzaam Veilig kunnen



de stadsautowegen worden aangeduid als gebiedsontsluitingswegen (70 km/u), wijkwegen zijn gebiedsontsluitingswegen (50 km/u) en de wegen van een lagere orde zijn erftoegangswegen (30 km/u). De gebiedsontsluitingswegen (70 km/u) zijn bestemd voor de afwikkeling van de autoverplaatsingen over langere afstanden. De gebiedsontsluitingswegen (50 km/u) ontsluiten de aanliggende wijken en vervullen de verkeersschakel tussen de wijk en de gebiedsontsluitingsweg (70 km/u). De erftoegangswegen liggen in verblijfsgebieden, waar de verkeersfunctie van ondergeschikt belang is. Als uitwerking van de Beleidsnota Autoverkeer zijn verkeersmaatregelen genomen, teneinde een betere afstemming te krijgen tussen het gebruik en de functie van de weg, conform stroommodel 2. Zo zijn er over langere afstanden wegen gecategoriseerd als erftoegangsweg met rijsnelheid 30 km/u, waardoor de routes via de gebiedsontsluitingswegen (70 km/u) aantrekkelijker zijn geworden.

Voetganger (1999)

De voetgangersnota is in 1999 door de gemeenteraad goedgekeurd. In de nota wordt een zogenaamd "Hoofdnet Voetganger" voorgesteld. Aan het hoofdnet worden hoge eisen gesteld. Daarnaast is het oversteken van voetgangers een belangrijk onderwerp in de nota. Tenslotte is een aantal aanbevelingen voor maatvoering en voorzieningen opgenomen.

Fietsnota Nieuwegein (2004)

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

- Aanleggen rode fietsstroken langs de Henri Dunantlaan.
- Vanaf de Lijsterbestunnel in noordelijke richting via de Lijsterbesstraat en Acaciastraat aansluiten op de zogenaamde "Fokkesteegroute". Extra bewegwijzering moet deze route inzichtelijk maken.

Beleidsnota Verkeersveiligheid (1998)

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

C. Beleidskader waterhuishouding

Duurzaam stedelijk waterbeheer in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

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

Waterplan Nieuwegein (2007)

De gemeente Nieuwegein heeft samen met het Hoogheemraadschap De

Nieuwegein



Stichtse Rijnlanden en de Watermaatschappij Vitens een nota Watervisie opgesteld. De visie geeft een integrale beleidsvisie over de wijze waarop zij het waterbeheer in de meest brede zin wil vormgeven.

De nota is in 2004 vastgesteld en is in 2007 gevolgd door de nota Waterplan. Hierin is het ingezette beleid uit de Watervisie uitgewerkt naar concrete voorstellen op het gebied van de waterkwaliteit en het waterbeheer. De Nota Watervisie en het maatregelen-programma vormen samen het Waterplan Nieuwegein. Voor het duurzaam waterbeheer is tevens een pilotproject in voorbereiding, waarin de bewoners meer worden betrokken bij het waterbeheer.

Gemeentelijk rioleringsplan 2007

In dit plan worden de gemeentelijke doelstellingen voor de riolering en het rioolbeheer beschreven en een strategie voor de planperiode uitgezet. In het stuk worden hoofdzakelijk technische en beheersmaatregelen behandeld. Om aan de eisen voor de waterkwaliteit te voldoen, is in het plangebied de bestaande overstorten van het gemengde rioleringsstelsel gesaneerd. Tevens is een bergbezinkbassin gerealiseerd. Het bergbezinkbassin ligt aan de Henri Dunantlaan ter hoogte van de Handelskade.

Het rioleringsplan 2008-2012 is in voorbereiding. In dit plan zal ook de afvoer van overtollig hemelwater en het grondwater worden opgenomen.

D. Beleidskader natuur en landschap (flora en fauna)

Groenstructuurschets (1995)

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

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

Sein op groen; Nota natuurontwikkeling Nieuwegein (1997)

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

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

Ruimte voor bomen; Bomenbeleidsplan 2001-2011 (2001)

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

Nieuwegein



E. Beleidskader milieu

Duurzaam Bouwen

Duurzaamheid is een belangrijke doelstelling voor vormgeving, inrichting en gebruik van schaarse ruimte. Leidraad voor eventuele nieuwbouw van woningen is het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. De gemeente Nieuwegein heeft voor woningbouw het Nieuwegeinse maatregelenpakket Duurzaam bouwen Woningbouw opgesteld, gebaseerd op dit landelijke pakket.

Het Nieuwegeinse maatregelenpakket kent een basisniveau dat hoger ligt dan het standaardniveau uit het landelijke pakket en moet als volgt worden toegepast:

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

Hierbij wordt aangetekend, dat een aantal maatregelen terugverdieneffecten kent voor de bewoners, zoals energie- en waterbesparende maatregelen.

Voor het bepalen van de meerkosten wordt uitgegaan van de financiële normen voor sociale woningbouw uit het actueel geldende Nationaal pakket van SBR/SEV.



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 voorzover het bestaand beleid betreft.

Daarnaast wordt het beleid dat in de afgelopen periode is ontwikkeld in het plan opgenomen.

Voor de opzet van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de bestaande toestand op het moment van de eerste tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan. Dat wil zeggen 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 goothoogtes. Dit leidt tot een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan.

De bestemmingen uit de vigerende bestemmingsplannen Hoog-Zandveld en Lekboulevard 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 van de wijk, zoals die beschreven is in paragraaf 2.3, is uitgangspunt voor de ruimtelijke hoofdopzet van het bestemmingsplan. Daarbij zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden, die elk hun eigen karakter hebben. De wijk bestaat grofweg uit vier delen, die zich onderscheiden door hun oorsprong, hun uiterlijk en ligging. Daarnaast zijn er nog enkele bijzondere elementen die bepalend zijn voor de structuur van de wijk.

De wijk Zandveld ligt direct ten westen van Vreeswijk en is gebouwd in de jaren '60 van de vorige eeuw. Dit deel van het plangebied is ontwikkeld vanaf de veel oudere Handelskade. De structuur van het gebied is daarop afgestemd. De Handelskade zelf heeft zijn oorspronkelijke karakter nog steeds bewaard en wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid in de gebouwen. Deze verscheidenheid wordt gerespecteerd.

Hoogzandveld is gebouwd in de jaren '70 aan de andere zijde van de Zandveldseweg, die feitelijk alle delen van de wijk ontsluit. Zandveld en Hoog Zandveld zijn qua woningtypologie vergelijkbaar, Hoog Zandveld is echter gebouwd volgens het woonerfprincipe en is een typische meanderwijk.

Rondom de "groene as" zijn woonbuurtjes gegroepeerd, die worden ontsloten door middel van een lusvormige weg. De woningen in deze gebieden bestaan voornamelijk uit grondgebonden rijwoningen of twee-onder-een-kapwoningen van één of twee lagen met kap.

Lekboulevard is totstandgekomen in de jaren '80 en kent duidelijk een andere woningtypologie, maar is net als Hoog Zandveld opgezet met een traditionele stroken- en blokverkaveling. Het gebied heeft een grotere bebouwingsdichtheid en een stedelijker karakter dan de overige gebieden. Hier bevinden zich dan ook veel meer gezinswoningen.

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is om de karakteristieke stedenbouwkundige kenmerken van de deelgebieden vast te leggen. Dit echter zonder de flexibiliteit en de uitbreidingsmogelijkheden van de individuele woningen te beperken.

4.3 Planaspecten

4.3.1 Functionele structuur



Wonen

De veranderende samenleving vraagt om flexibiliteit en diversiteit in woonvormen en woningtypen. In een bestaande wijk als (Hoog)zandveld - Lekboulevard kan daarop worden ingespeeld door mogelijkheden te bieden om grondgebonden woningen uit te breiden. Aan- en uitbouwen kunnen hierin voorzien bij de tussenwoningen, terwijl hoekwoningen en vrijstaande woningen vaak wat meer mogelijkheden bieden in de vorm van uitbreiding van de woning in de zijtuin.

Beperkte mogelijkheden gelden voor de buitendijks gelegen woonbuurt ten oosten van de Veerweg. Hier moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid dat is neergelegd in beleidslijn Ruimte voor de Rivier. De uitbreidingsmogelijkheden, ook voor de erfbebouwing, kunnen niet verder gaan dan 10% van het bestaande oppervlak aan bebouwing.

Verder moet het mogelijk worden om wonen en werken te combineren door een substantieel gedeelte van de woning als werkruimte te gebruiken. Het uitgangspunt daarbij is wel dat wonen de hoofdfunctie blijft ook voor de individuele woning.

Wijkeconomie/functiemenging

(Hoog)zandveld – Lekboulevard is voornamelijk een woonwijk. De werkgelegenheid in het plangebied is geconcentreerd in het kantorencomplex en in het buurtwinkelcentrum. Vanuit het gemeentelijk woonbeleid als ook vanuit het werkgelegenheidsbeleid wordt gestreefd naar functiemenging, voor zover de eisen ten aanzien van milieu en bereikbaarheid en parkeren dat toelaten. Voor (Hoog)zandveld – Lekboulevard betekent dit overwegend het continueren van de bestaande situatie en het verruimen van de mogelijkheden voor beroepsuitoefening aan huis.

Detailhandel en dienstverlening

De wijken Zandveld, Hoog Zandveld en Lekboulevard zijn vooral woonwijken, er is slechts een beperkt aantal bedrijven in deze wijken gevestigd. Het in Hoog Zandveld gelegen winkelcentrum maakt geen onderdeel uit van het plangebied. In de gemeentelijke beleidsvisie wordt de Handelskade beschouwd als een woongebied met verspreide bewinkeling en horeca. Het toevoegen van winkelruimte door een woning te veranderen in een detailhandelsbestemming is niet aan de orde. Wanneer een bestaande winkel zou worden opgeheven kan zich wel een andere winkel op de betreffende locatie vestigen. Ook zijn ter plaatse andere functies mogelijk, zoals dienstverlenende en ambachtelijke bedrijven. Wanneer er geen behoefte is aan dergelijke functies, dan kan de winkelruimte ook worden benut voor het wonen.

Voor het gebied buiten de Handelskade staat het handhaven van de woonfunctie centraal. Wel is het mogelijk een deel van de woning te gebruiken voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Voorwaarde hiervoor is onder andere dat de woonfunctie de belangrijkste functie blijft.

Horeca

Het horecabeleid is gericht op bevordering van horeca-activiteiten in bepaalde concentratiegebieden en op conservering en beperkte stimulering daarbuiten. (Hoog)zandveld-Lekboulevard behoort niet tot een concentratiegebied. Het beleid is dan ook gericht op conservering en daarmee op behoud van de bestaande horecagelegenheden. Wanneer echter een van de bestaande bedrijven zou worden opgeheven, kan een ander horecabedrijf zich op deze locatie vestigen. Dit kan eenzelfde bedrijf zijn of een bedrijf uit categorie 1a, 1b en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.

Maatschappelijke voorzieningen

Nieuwegein



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. Additionele ruimte voor maatschappelijke voorzieningen of het geven van een andere maatschappelijke functie aan bestaande voorzieningen op dit gebied zal vooral aan de orde zijn aan het centrumgebied. Dit gebied maakt echter geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

Sport en recreatie

De bestaande recreatieve voorzieningen in het plangebied, zoals het tenniscomplex, krijgen de bestemming Sportdoeleinden. De bouwmogelijkheden worden afgestemd op de huidige omvang van de bebouwing, waarbij een beperkte uitbreiding mogelijk is. Bij het tennispark wordt de hoogte van de lichtmasten op maximaal 20 m gesteld. Binnen de groenvoorzieningen zijn de dierenweide gelegen.

4.3.2 Groen en ecologie

Er zijn in de wijk veel groenvoorzieningen aanwezig. De belevingskwaliteit van de groenvoorzieningen is goed en wordt op waarde geschat. Handhaving van de huidige groenstructuur is dan ook het uitgangspunt en daarom worden alle belangrijke groenvoorzieningen als zodanig bestemd. In algemene zin wordt het binnen deze bestemming mogelijk gemaakt om naar behoefte speelplaatsen, trapveldjes, voet- en fietspaden en dergelijke aan te leggen, te verplaatsen en uit te wisselen.

Een groot deel van de groenvoorzieningen heeft ook natuurwaarden. Dit zijn vooral de groenvoorzieningen langs de randen van het gebied, die een functie hebben als ecologische verbindingszone. De ecologische functie is met een aanduiding bij de bestemming op de plankaart tot uitdrukking gebracht.

4.3.3 Verkeer

In de binnen het plangebied aanwezige verkeersstructuur voor gemotoriseerd en langzaam verkeer 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 van beperkte omvang.

4.3.4 Water in het bestemmingsplan

Waterbeheer en watertoets

Het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied vallen onder verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. In het kader van de verplichte watertoets is met het Hoogheemraadschap over het bestemmingsplan overleg gevoerd. Bij het overleg is de aard van het bestemmingsplan toegelicht en zijn de in het plan relevante water-huishoudkundige aspecten besproken. De resultaten van dit overleg zijn verwerkt in deze waterparagraaf en op de plankaart/in de voorschriften. Een verslag van de bespreking is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Voor dit gebied geldt de Provinciale Milieuverordening waterwingebieden, waarin gedeputeerde staten het bevoegd gezag is om in milieubeschermingsgebieden, ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater, regels te stellen. De boringsvrije zone van het milieubeschermingsgebied in Hoge Landen valt over dit bestemmingsplan. Daarom is deze zone op de plankaart opgenomen.

Waterkwantiteit en waterkwaliteit

De watergangen hebben een functie voor de aan- en afvoer van water en voor

Nieuwegein



de waterberging. Vooral de primaire watergangen zijn in dit verband van belang. Daarnaast hebben ze een belangrijke betekenis voor de beleving van de wijk en de ecologische potenties van het gebied.

In verband daarmee is het van belang om de bestaande watergangen in het plangebied vast te leggen en te beschermen door concrete bestemming van het oppervlaktewater. Op sommige plaatsen is het oppervlaktewater echter niet direct zichtbaar, doordat dit is overkluisd door wegen of groenvoorzieningen. In de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemmingen wordt hiermee rekening gehouden.

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

Om aan de waterkwaliteitseis te voldoen is in het gebied Zandveld een bergbezinkbassin aangelegd (locatie: aan de Henri Dunantlaan ter hoogte van de Handelskade). Na de sanering van de overstorten en de afkoppeling van het schone hemelwater heeft een belangrijke verbetering van de waterkwaliteit plaatsgevonden.

Waterkeringen

Binnen het plangebied zijn waterkeringen langs De Lek, het Merwedekanaal en de Kromme IJssel van belang. Deze keringen zijn respectievelijk ten zuiden, ten oosten en ten noord westen van het plangebied gesitueerd. Bij de kering langs de Kromme IJssel is sprake van een secundaire (regionale) kering. De noordelijke kering van De Lek, de westelijke kering van het Merwedekanaal en de oostelijke kering van de Kromme IJssel vallen respectievelijk onder de verantwoordelijkheid van twee beheerders, namelijk Rijkswaterstaat en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Beiden gebiedsdelen vallen binnen het plangebied. De waterkerende functie vormt het uitgangspunt voor de bestemmingslegging voor de betreffende gronden. De betreffende zones worden bestemd voor Waterkering.

4.3.5 Monumenten en archeologie

In dit bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke ingrepen gepland in de gebieden waar de verwachting om archeologische waarden aan te treffen hoog en middelhoog zijn (de zogenaamde IKAW-terreinen). Er is daarom geen verkennend veldonderzoek nodig.

4.4 Milieu

4.4.1 Geluid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet onderzoek verricht worden naar de omvang van het wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

Hierbij moet verslag worden gedaan van:

- De toekomstige geluidsbelasting van nieuw te realiseren geluidgevoelige objecten die binnen de geluidszone van een weg, spoorlijn of industrieterrein zijn gelegen;
- De akoestisch consequenties voor bestaande geluidgevoelige objecten die binnen de geluidszone van een te realiseren weg, spoorlijn of industrieterrein zijn gelegen;
- De akoestisch consequenties voor bestaande geluidgevoelige objecten die



binnen de geluidszone van een nieuw te realiseren weg, spoorlijn of industrie zijn gelegen.

In Hoogzandveld-Lekboulevard zijn geen ontwikkelingen voorzien waarvoor ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd naar de voornoemde aspecten.

4.4.2 Bedrijven

De Handelskade kan gekarakteriseerd worden als een gemengd gebied, omdat bedrijven en woningen elkaar hier afwisselen en er een relatief drukke weg langs loopt. In een gemengd gebied zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan tussen of onmiddellijk naast woningen.

Uit de bedrijveninventarisatie blijkt dat één bedrijf aan de Handelskade niet in het hierboven beschreven toelatingsbeleid past. Het gaat om de zeilmakerij (Handelskade 39). Dit bedrijf krijgt een aanduiding die een afwijking van het algemene toelatingsbeleid mogelijk maakt voor de huidige activiteiten. Indien er sprake is van bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing, kan zich een gelijksoortig bedrijf vestigen (soort bedrijf is aangegeven met de aanduiding), of een bedrijf dat past binnen het algemene toelatingsbeleid ter plekke.

De groothandel in computers (Helmkruid 28) die behoort tot categorie 2 krijgt ook een dergelijke aanduiding. In dit woongebied is alleen categorie 1 algemeen toelaatbaar.

4.4.3 Externe veiligheid

De invloed van het brzo bedrijf Ecolab op het plangebied is besproken in paragraaf 2.10.4. De vestiging van BEVI-bedrijven in het plangebied is, gezien het karakter van het plangebied, ook niet gewenst. In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen waardoor de vestiging BEVI-bedrijven niet zonder meer mogelijk is.

4.4.4 Luchtkwaliteit

In (Hoog)zandveld – Lekboulevard is geen nieuwbouw van gevoelige bestemmingen voorzien. Er is daarom geen onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit.

4.4.5 Bodem

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

4.5 Belemmeringen

Kabels en leidingen

Voor de leidingenstrook die langs en deels onder de A2 loopt, geldt dat op deze strook niet gebouwd mag worden, zoals aangegeven in het streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht. Dit is op deze locatie ook niet te verwachten. Daarnaast kent een leidingenstrook een veiligheidszone (totale breedte van 55 m) en een toetsingsgebied (totale breedte van 80 m). Binnen veiligheidszones mogen geen functies worden ontwikkeld die veel mensen aantrekken. De werkelijke breedte van de veiligheidszone is afhankelijk van de samenstelling van de te transporteren stoffen. In toetsingsgebieden kunnen, uit het oogpunt van veiligheid, nadere eisen worden gesteld aan met bebouwing samengaande ontwikkelingen.

Ten opzichte van de hogedrukgasleidingen (parallel aan de rijksweg en ten noorden van de Geindijk) gelden ook een toetsingsafstand en een minimale



bebouwingsafstand. Bij een bedrijfsdruk van 40 bar en een diameter van 6 inch geldt volgens de Planologische Kengetallen (1990) een toetsingsafstand van 20 m en een minimale bebouwingsafstand van 4 m. Bij voorkeur dient bij eventuele nieuwe bebouwing de toetsingsafstand aangehouden te worden. Eventuele nieuwe bebouwing mag uiteraard niet binnen de minimale bebouwingsafstand gerealiseerd worden.

Voor brandstofleidingen geldt volgens de Planologische Kengetallen (1990) een afstandsnorm van 25 m voor woonflats, ziekenhuizen, bejaardentehuizen en dergelijke en een afstandsnorm van 16 m voor woningen (overige gebouwen: 6 m). Dit geldt voor eventuele nieuwe bebouwing.

De (riool)watertransportleiding kent geen toetsingsafstand of minimale bebouwingsafstand, maar wordt wel in het bestemmingsplan opgenomen met een breedte van de zakelijk rechtstrook van 3 m aan weerszijden van de leiding. Ten opzichte van de rioolwaterpersleiding dient een afstand aan weerszijden van de leiding te worden aangehouden van 1,5 m.

Straalpad

Een straalpad dient, vanaf een aangegeven hoogte, gevrijwaard te blijven van obstakels. In het plangebied geldt een beperking van de bouwhoogte tot 65 m +NAP, in een strook van 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.



5 Juridische opzet

5.1 Planomschrijving

Het bestemmingsplan (Hoog)zandveld-Lekboulevard kent een juridische opzet met gedetailleerde bestemmingsregeling. Het plan heeft een consoliderend karakter. De bestemmingslegging is afgestemd op het huidige gebruik van gronden en gebouwen. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen doen zich niet voor.

5.2 Opbouw van het plan

Het bestemmingsplan (Hoog)zandveld-Lekboulevard bestaat uit de plankaart en de daarbij behorende voorschriften. Deze twee onderdelen zijn juridisch bindend. Daarnaast maakt de toelichting deel uit van het bestemmingsplan. Deze onderdelen staan niet los van elkaar, maar dienen in nauwe samenhang te worden gelezen.

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

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

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepalingen

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

Hoofdstuk 3: Overige bepalingen

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

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

5.3 Bestemmingsbepalingen

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



In de strafbepaling wordt verklaard dat overtreding van de gebruiksvoorschriften een economisch delict is in de zin van artikel 1a van de Wet op de Economische delicten en als zodanig strafbaar is op grond van deze wet.

Bestemming Woondoeleinden (W)

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

In voortuinen zijn in principe geen gebouwen toegestaan. In de feitelijke situatie zijn in sommige voortuinen garages met entreeportalen aanwezig of toelaatbaar. De betreffende gronden zijn met een aanduiding (g) "garages en entreeportalen toegestaan" of (b) "bergingen en entreeportalen toegestaan" aangeduid.

Voor de woningen die zijn gebouwd tussen de Lek en de Lekboulevard is in verband met de regeling "Ruimte voor de Rivier" een aanvullend bouwvoorschrift opgenomen. Per perceel mag het gezamenlijke oppervlak van de aanwezige gebouwen met niet meer dan 10% worden vergroot.

Bestemming Uit te werken Woondoeleinden (UW)

Deze bestemming is toegekend aan Handelskade 13. In de voorschriften is aangegeven onder welke voorwaarden deze bestemming uitgewerkt moet worden.

Bestemming Maatschappelijke doeleinden (M)

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

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

Bestemmingen Gemengde doeleinden (GD)

De betreffende bestemming is gegeven aan een deel van de Handelskade, waar een menging van functies aanwezig is. Het betreft detailhandel, horeca, dienstverlening, ambachtelijke bedrijven en wonen. Het beleid is niet gericht op een uitbreiding van detailhandel of horeca aan de Handelskade. Er is echter ook geen reden tot verplaatsing. Vanwege het specifieke karakter van de Handelskade en het voor dit gebied voorgestane beleid, is het betreffende deel van de Handelskade bestemd tot Gemengde doeleinden. Binnen de bestemming Gemengde doeleinden zijn de bestaande winkels en horecabedrijven door middel van een aanduiding op de plankaart aangegeven. Mochten de betreffende vestigingen worden opgeheven, dan kan ter plaatse van een winkel een andere winkel worden gevestigd of het pand kan worden gebruikt als woning of voor een dienstverlenend of ambachtelijk bedrijf. Hetzelfde geldt voor horecabedrijven. Ook deze zijn door middel van een aanduiding specifiek op de kaart weergegeven.

Vanwege het specifieke karakter van de Handelskade en het voor dit gebied voorgestane beleid, is het betreffende deel van de Handelskade bestemd tot Gemengde doeleinden 4. Een appartementengebouw met bedrijfsruimten op de begane grond is bestemd tot Gemengde doeleinden 3.

Bestemming Kantoren (K)

Nieuwegein



Deze bestemming is toegekend aan de locatie aan de Bakenmonde. Voor de plaats van de bebouwing is een bouwvlak opgenomen. Binnen deze bestemming is een aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening mogelijk.

Bestemming Bedrijfsdoeleinden (B)

De binnen het plangebied voorkomende bedrijfsactiviteiten zijn, voorzover deze geen deel uitmaken van tot Gemengde doeleinden bestemde gebied langs de Handelskade, opgenomen in de bestemming Bedrijfsdoeleinden. In het plangebied gaat het om een groothandel in computers aan het Helmkruid. 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 (onder andere 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 (woonwijk), is de maximaal toelaatbare milieucategorie voor de bedrijven op categorie 2 bepaald voor de Handelskade. Het handelsbedrijf aan het Helmkruid valt in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en is afwijkend van hetgeen algemeen is toegestaan. Hier zijn alleen categorie 1 bedrijven toegestaan omdat het hier gaat om een woonwijk. Aan de bedrijfsbestemming is een aanduiding toegekend die inhoudt dat de huidige, afwijkende activiteiten mogen worden voortgezet. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing, mag of een soortgelijk bedrijf worden gevestigd of een bedrijf dat behoort tot de algemeen toelaatbare categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Bestemming Sportdoeleinden (S)

Deze bestemming is toegekend aan het in het plan gelegen tenniscomplex. Hieronder vallen de tennisbanen en het clubgebouw, waaronder de kleedkamers en een kantine met bijbehorende voorzieningen, zoals parkeer- en groenvoorzieningen. Dienstwoningen zijn niet toegestaan. In afwijking van de algemene toelaatbare hoogte voor lichtmasten, is de hoogtemaat voor het tenniscomplex bepaald op maximaal 20 m.

Bestemming Groenvoorzieningen (G)

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

Binnen de bestemming Groenvoorzieningen zijn gebieden aangewezen als



ecologische verbindingzone. Deze gebieden zijn aangegeven met de aanduiding Ge. Om de ecologische functie veilig te stellen is een beperkt aanlegvergunningstelsel opgenomen. Aan de dierenweide aan de Geindijk/Wilgenroos is de aanduiding Gd toegekend.

Bestemming Natuur, uiterwaarden (Nu)

Deze bestemming is toegekend aan de in het plan gelegen uiterwaarden. Op deze gronden zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk. De gronden zijn bestemd voor behoud en bescherming van natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor water, waterberging, water aan- en afvoer en geleiding van de scheepvaart.

Bestemming Water (WA)

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

Bestemmingen Verkeersdoeleinden (V, V R en V V)

De gronden met verschillende verkeersfuncties zijn ondergebracht in drie afzonderlijke bestemmingen, te weten Verkeersdoeleinden, Verkeers- en verblijfsdoeleinden en Verkeersdoeleinden railverkeer. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de (hoofd)ontsluitingswegen en woonstraten (zgn. 30 km/u-gebieden en woonerven). De (hoofd)ontsluitingswegen, waaronder rijksweg A2, en de gebiedsontsluitingswegen zijn bestemd tot Verkeersdoeleinden. De bestemming Verkeersdoeleinden is zodanig ruim, zodat aanpassingen aan wegen zonder meer mogelijk zijn. De bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden is toegekend aan de erftoegangswegen. Ook hier is de bestemming geoptimaliseerd, zodat kleine verkeerskundige ingrepen mogelijk zijn. Binnen de bestemming Verkeersdoeleinden railverkeer valt het tracé en de halte van de sneltram. Er is gekozen om de baan specifiek hiervoor te bestemmen en niet, vanwege andere geluidsnormen die voor railverkeer trambaan gelden, onder de algemene bestemming Verkeersdoeleinden te laten vallen.

Onder andere in verband met de aanwezigheid van duikers op gronden met een verkeersbestemming zijn op de gronden met de bestemming Verkeersdoeleinden en Verkeers- en verblijfsdoeleinden ook waterlopen toegestaan.

Bestemming Leidingenstrook (dubbelbestemming)

Deze bestemming is opgenomen voor de in het plangebied planologisch relevante leidingen. De bestemming Leidingenstrook heeft betrekking op de in het plangebied gelegen ondergrondse leidingen zoals een hogedrukgasleiding, hoofdwaterleiding, brandstofleiding en rioolpersleidingen.

Bestemming Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de primaire watergangen, de hoofdwaterkering langs de Lek en het Merwedekanaal en de overige 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 ongeschikte bestemming is toegestaan, uitsluitend toelaatbaar is als de belangen van de waterhuishouding of waterkering niet worden geschaad en vooraf advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterstaatsdoeleinden.



Bestemming Waterkering (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de in het plangebied aanwezige dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering is in de voorschriften een dubbelbestemming met aanlegvergunningenstelsel opgenomen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming. Het bouwen van gebouwen is in het geheel uitgesloten.

5.4 Overige bepalingen**Anti-dubbeltelbepaling**

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

Bestaande afstanden en andere maten

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

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

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

Algemene wijzigingsbevoegdheid

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

Algemene procedurevoorschriften

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

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

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

5.5 Bijlagen bij de voorschriften

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



Dit bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor horecavestigingen. Om te voorkomen dat zich horecabedrijven vestigen die verstorend kunnen werken op de omgeving, is bij de voorschriften 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" (categorie 1) en "middelzware horeca" (categorie 2).

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" (tweede druk 2001). In deze basiszoneringslijst zijn vrijwel alle, algemeen voorkomende bedrijfstypen ondergebracht volgens de Standaard Bedrijfsindeling 1993 (SBI) van het Centraal Bureau van de Statistiek.

Staat van 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 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Verder is er een inspraakbijeenkomst in de vorm van een inloopavond voor belangstellenden gehouden. Daarnaast heeft het voorontwerp gedurende vier weken ter inzage gelegen.

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 Bro 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, 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, Regio Noord-West	A2
Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Directie Noordwest	Ja	Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij	A3
Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Utrecht	Ja	Directie Regionale Zaken-West	A4
Defensie Interservice Commando, Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Regionale Directie West-Nederland	Ja	Ministerie van Verkeer en Waterstaat	
Hoofdinspectie primair onderwijs en (voortgezet) speciaal onderwijs, Inspecteur van het basisonderwijs Nieuwegein	Nee	Rijkswaterstaat Utrecht	A5
Provincie Utrecht	Nee	Commando DienstenCentra (Ministerie van Defensie)	
Bureau REE, t.a.v. de heer R. Kok	Nee		



geadresseerde instantie	reactie ja/nee	reagerende instantie	Volgno
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	Ja	Gemeente Utrecht	A10
Burgemeester en wethouders van de gemeente Vianen	Ja	Gemeente Vianen	A11
Burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein	Ja	Gemeente IJsselstein	A12
Recreatieschap Stichtse Groenlanden	Nee		
Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	Ja	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)	A13
KPN Operator Vaste Net	Ja	KPN OVN OAS Rayon Midden	A14
N.V. Hydron Midden-Nederland	Ja	N.V. Hydron Midden-Nederland	A15
Gastransport Services District West	Ja	Gasunie Operations Tracé- en Databeheer West (onderdeel NV Nederlandse Gasunie)	A16
ProRail, Regio Randstad Noord	Ja	ProRail Inframangement Randstad Noord	A17
Connexxion	Nee		
Eneco Energie Infra Utrecht N.V.	Ja	Eneco Energie Infra Utrecht	A18
Tennet B.V.	Ja	Tennet (namens Saranne BV)	A19
Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en Omstreken, afdeling regiostimulering	Ja	Kamer van Koophandel Utrecht Regiostimulering	A20
Natuur en Milieu Utrecht	Ja	Natuur en Milieu Utrecht	A21
Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Nieuwegein/Houten	Nee		
Vereniging voor Industrie en Handel "Nieuwegein"	Nee		
Winkeliersvereniging Hoogzandveld	Ja	Winkeliersvereniging Hoogzandveld	A22
Seniorenraad Nieuwegein	Nee		
Wijknetwerk (Hoog) Zandveld/ Lekboulevard	Nee		
IVN, Vereniging voor Natuur- en Milieu-educatie	Nee		
Groengroep Nieuwegein	Nee		
WPM Woningmanagement	Nee		
Waterleidingbedrijf Amsterdam	Ja	Watertransportmaatschappij Rijn – Kennemerland WRK	A23
Midnet regio zuid	Nee		
Gemeentelijke Monumentencommissie	Ja	Gemeentelijke Monumentencommissie	A24
Brandweer, afdeling Preventie Vogelwacht	Ja	Brandweer Nieuwegein	A25
Mitros Wonen	Nee		
Stichting Middenstandscentrale	Nee		
Jutphaas Wonen	Nee		
Portaal Utrecht	Nee		

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

Nieuwegein



volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A1	Ministerie van VROM, Vrom Inspectie In uw brief van 30 december 2004 verzoekt u mij in het kader van het overleg van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan "(Hoog)zandveld-Lekboulevard" van uw gemeente. Het plan geeft mij aanleiding tot het maken van de onderstaande opmerking met betrekking tot het Besluit Luchtkwaliteit.	
A1.1	In de plantoelichting noemt u uw afweging met betrekking tot het Besluit Luchtkwaliteit. Op basis van berekeningen in een rapportage uit 2003 concludeert u dat enkele van de in het besluit genoemde normen worden overschreden. Daarnaast geeft u aan dat de overschrijding voornamelijk wordt veroorzaakt door hoge achtergrondconcentraties en dat het lokale wegverkeer hierbij slechts een beperkte rol speelt. Tot slot concludeert u dat de minister in dit geval verantwoordelijk is voor de aanpak van de problemen met betrekking tot luchtverontreiniging. Uit het Besluit Luchtkwaliteit volgt echter dat alle nodige maatregelen genomen dienen te worden om de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging voor de gezondheid van de mens en het milieu als geheel te voorkomen, te verhinderen of te verminderen. Dit beperkt zich niet tot het nemen van bronmaatregelen, maar werkt rechtstreeks en bindend door in alle ruimtelijke besluitvorming op alle schaalniveaus. Bovendien heeft de Raad van State de staatssecretaris van milieu recentelijk geadviseerd over het Besluit Luchtkwaliteit. De Raad is van mening dat nieuwe ontwikkelingen geen verhoging van de concentratie van fijn stof tot gevolg mogen hebben in geval overschrijding van die norm reeds plaatsvindt. De staatssecretaris is voornemens om het advies van de Raad van State te vervatten in regelgeving. Ik verzoek u daarom uw afweging over het Besluit Luchtkwaliteit met het oog op het bovenstaande nader te bezien en het bestemmingsplan hierop aan te passen. Overigens wil ik u er hierbij op wijzen dat recenter cijfermateriaal voor handen is, dan waarop u uw rapport heeft gebaseerd. Ik verzoek u dan ook uw conclusies te baseren op basis van	<i>De paragraaf luchtkwaliteit is geactualiseerd. Daarin wordt ingegaan op de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in relatie tot het Besluit luchtkwaliteit 2005.</i>



volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	onderzoek aan de hand van zo recent mogelijke gegevens.	
A2	Ministerie van Economische Zaken <i>geen op- of aanmerkingen</i>	
A3	Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij Directie Regionale Zaken-West <i>geen op- of aanmerkingen</i>	
A4	Ministerie van Verkeer en Waterstaat Rijkswaterstaat Utrecht Het voorontwerp bestemmingsplan (Hoog)zandveld-Lekboulevard geeft mij aanleiding tot de volgende opmerkingen:	
A4.1	Opmerkingen plankaart: De plankaart van het bestemmingsplan geeft een verkeerde ondergrond van de rijksweg A2 en de bruggen over de Lek weer. Op de plankaart is de situatie weergegeven zonder de 2 nieuwe bruggen over de Lek. Ik stuur u als bijlage van deze brief een tekening met de huidige situatie en verzoek u een correcte ondergrond te gebruiken op de plankaart. De tekening van de huidige situatie zal ik ook digitaal versturen naar de heer Broersma. Ook valt op dat in figuur 1 tot en met 7 van uw bestemmingsplan als ondergrond de situatie met slechts een nieuwe brug wordt gebruikt.	<i>De ondergrond op de plankaart en in de figuren is aangepast.</i>
A4.2	Ik constateer dat de plangrens van het bestemmingsplan ter plaatse van de terp in de rijksweg A2 vreemd is gekozen. Aan de westzijde is het talud van de terp opgenomen in de bestemming verkeersdoeleinden en loopt door tot aan de gemeentegrens met IJsselstein. Aan de oostzijde stopt de bestemming verkeersdoeleinden op ongeveer de rand van het asfalt en is het hele oostelijke talud van de terp, dat ook een onlosmakelijk onderdeel is van de rijksweg, niet meegenomen in het plan. De totale terp is ondeelbaar en het talud aan de oostzijde dient mijn inziens de bestemming verkeersdoeleinden te hebben.	<i>Het betreffende talud van de terp is nu opgenomen in dit bestemmingsplan en heeft de bestemming "Verkeersdoeleinden" gekregen.</i>
A4.3	Binnenkort zal een begin worden gemaakt met het afbreken van de huidige boogbrug. Dit betekent dat op de plankaart de huidige boogbrug met de aanbruggen niet hoeft te worden	<i>Tegen het besluit van de staatssecretaris van OCenW om de boogbrug niet aan te wijzen als rijksmonument is een bezwaar ingediend. Totdat over dit bezwaar een nieuw besluit is genomen door de</i>



volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	ingetekend en dus ook kan worden wegbestemd.	<i>staatssecretaris (en er geen beroep is aangetekend) geldt de voorbescherming volgens Monumentenwet 1988 artikel 5 en kan de brug nog niet gesloopt worden. Daarom moet tot die tijd de boogbrug met de aanbruggen bestemd zijn.</i>
A4.4	Opmerkingen toelichting: In paragraaf 1.4. van de toelichting wordt aangegeven welke bestemmingsplannen momenteel vigeren in het plangebied. Bij deze opsomming dient ook het bestemmingsplan Rijksweg 2 zuid te worden vermeld. Dit zogenaamde intergemeentelijke bestemmingsplan is medio negentiger jaren door uw gemeente samen met de gemeente IJsselstein opgesteld en in februari 1996 vastgesteld.	<i>Deze constatering is juist. In paragraaf 1.4 van de toelichting is het bestemmingsplan Rijksweg 2 zuid toegevoegd.</i>
A4.5	In hoofdstuk 3.1. wordt het beleid beschreven van Rijk, Provincie en de regio. Het bevreemdt mij dat het eerste onderwerp de Wet geluidhinder is. Het ligt meer in de rede om de Nota Ruimte te benoemen. Daarna kan gezien de rijksweg A2 de nota Mobiliteit worden benoemd. De beleidslijn Ruimte voor de Rivier is wel op een correcte wijze weergegeven.	<i>De indeling van hoofdstuk 3.1 is nader bezien. Dit heeft geleid tot een aanpassing en aanvulling van de volgorde van de diverse beleidsstukken.</i>
A4.6	Opmerkingen voorschriften: Bij de voorschriften heb ik vooral belangstelling bij artikel 12 verkeersvoorschriften. Ik heb dit voorschrift vergeleken met de voorschriften uit het bestemmingsplan Rijksweg 2 zuid. Ik stel vast dat er grote verschillen zijn tussen deze voorschriften ten aanzien van de rijksweg en de bruggen over de Lek. Volgens de voorschriften uit het bestemmingsplan (Hoog)zandveld -Lekboulevard mag de brug over de Lek niet hoger zijn dan 2,5 meter. Dat lijkt mij niet correct. Ik adviseer u om in het bestemmingsplan (Hoog)zandveld -Lekboulevard de artikelen 3 tot en met 7 uit de voorschriften van het bestemmingsplan Rijksweg 2 zuid over te nemen. Uiteraard heeft dit een doorwerking in de toelichting.	<i>Wij hebben de voorschriften vanuit het bestemmingsplan Rijksweg 2 zuid geïntegreerd in de verkeersvoorschriften van dit bestemmingsplan.</i>
A4.7	In het bestemmingsplan (Hoog)zandveld -Lekboulevard is geen aandacht besteed aan de uiterwaarden. De gronden onder de aanbruggen en de gronden langs de Lek op plankaart blad 3 dienen bestemd te worden tot uiterwaarden. Verzoek: Ik verzoek u het bestemmingsplan (Hoog)zandveld-Lekboulevard in	<i>De bestemming Natuur, uiterwaarden is toegevoegd aan de toelichting, voorschriften en op de plankaart.</i> <i>Het bestemmingsplan is aangepast.</i>



volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	bovenstaande zin aan te passen.	
A5	Commando DienstenCentra (Ministerie van Defensie) <i>geen op- of aanmerkingen</i>	
A6	Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen Rijksdienst voor de Monumentenzorg <i>geen op- of aanmerkingen</i>	
A7	Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft u mijn reactie gevraagd op het bestemmingsplan "(Hoog)Zandveld-Lekboulevard" van uw gemeente. Ook namens de andere provinciale diensten merk ik over de aanvaardbaarheid van dit bestemmingsplan het volgende op. 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. II. Planbeoordeling Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een actuele regeling voor grote delen van de wijken Hoogzandveld, Zandveld en Lekboulevard. De wijken bestaan grotendeels uit eengezinswoningen.	
A7.1	<u>De toelichting</u> <i>Algemeen</i> Op pagina 36 van de plantoelichting is een passage opgenomen over het ontwerpstreekplan. Ik verzoek u dit deel van de toelichting te actualiseren, aangezien het streekplan inmiddels is vastgesteld.	<i>De betreffende passage is geactualiseerd.</i>
A7.2	In Bijlage 2 (Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten) staat vermeld, dat de bedrijvenlijst gebaseerd is op de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" en dan specifiek de versie van 1999. In de plantoelichting op pagina 27 wordt echter verwezen naar de uitgave van 2001. Ik	<i>Inderdaad is de versie uit 2001 voor de Staat van Bedrijfsactiviteiten gebruikt. De tekst is hierop aangepast.</i>



volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	ga er van uit, dat u gebruik heeft gemaakt van de meest recente versie, derhalve de versie van 2001.	
A7.3	<i>Geluid</i> In paragraaf 4.3.6 wordt vermeld, dat er geen noodzaak is tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek. Ik wil er op wijzen, dat een akoestisch onderzoek wel noodzakelijk is als er sprake is van (vervangende) nieuwbouw. In dat geval dient een dergelijk onderzoek zo spoedig mogelijk uitgevoerd te worden. Een eventuele procedure tot vaststelling van hogere grenswaarden dient overigens afgerond te zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.	<i>In de paragraaf staat o.a. vermeld dat onderzoek moet worden gedaan naar de toekomstige geluidsbelasting van nieuwe, nog te realiseren geluidsgevoelige objecten die binnen de geluidszone van een weg of spoorlijn liggen. Binnen deze categorie hoort ook de zogenoemde (vervangende) nieuwbouw. Binnen dit bestemmingsplan is ook een dergelijke ontwikkeling niet aan de orde en is geen akoestisch onderzoek nodig.</i>
A7.4	<i>Water</i> Uit de plantoelichting blijkt, dat overleg is gevoerd met het Hoogheemraadschap. Ik verzoek u in de toelichting een samenvatting op te nemen van het advies van het Hoogheemraadschap en aan te geven hoe u hiermee bent omgegaan.	<i>In bijlage 3 van de toelichting is een verslag met het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden toegevoegd.</i>
A7.5	In de plantoelichting wordt gesteld, dat in het plangebied voldoende open waterberging aanwezig. Ik raad u aan in de toelichting aan te geven hoe gegarandeerd wordt dat in de toekomst eveneens voldoende ruimte aanwezig zal zijn voor waterberging.	<i>In de voorschriften is bij de bestemming "Groenvoorzieningen" en de Verkeersbestemmingen de mogelijkheid opgenomen om, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt, waterpartijen aan te brengen. In de toelichting is hierop daarom niet nader ingegaan.</i>
A7.6	Ik verzoek u in de toelichting in te gaan op de consequenties van de buitendijkse woningen, bijvoorbeeld de risico's voor de bewoners. Ik vraag mij overigens af, waarom niet de hele buitendijkse woonbuurt de dubbelbestemming "Waterstaatsdoeleinden" heeft gekregen.	<i>Het buitendijkse gebied heeft een maaiveldhoogte die overeenkomt met de hoogte van de dijk. De dubbelbestemming "Waterstaatsdoeleinden" legt strenge beperkingen op aan het gebruik van het (openbare) gebied. De betreffende woningen zijn voorzien van een aanduiding. De hele buitendijkse wijk is nu opgenomen in de dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden".</i>
A7.7	<i>Zone industrieterrein</i> Op pagina 27 van de plantoelichting wordt gesteld, dat de geluidszone van het bedrijventerrein "De Wiers Zuid" binnen de bestemmingsplangrenzen van (Hoog)zandveld-Lekboulevard is vervallen. Naar mijn mening is dit niet juist. De zone ligt er nog wel, maar dient aangepast te worden. Door middel van een recent akoestisch onderzoek dient aangetoond te worden dat de vergunde 50 dB(A)-contour niet binnen het plangebied valt. Het in de plantoelichting genoemde onderzoek van 29 maart 1999 is naar mijn oordeel niet voldoende recent voor een heroverweging van de zone.	<i>Recent is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het gezoneerde industrieterrein De Wiers Zuid B (museumwerf Vreeswijk te Nieuwegein, rapport kenmerk R052669aaA0.md en datum 3 december 2004). Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein De Wiers Zuid B buiten dit bestemmingsplan valt.</i> <i>Tevens is er recent een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de actualisering van het zonebeheer voor de industrieterreinen Plettenburg-De Wiers en De Wiers Zuid A (rapport documentnummer 3312020 en datum 21 september 2005).</i>



volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A7.8	<i>Luchtkwaliteit</i> In de plantoelichting wordt ingegaan op het aspect luchtkwaliteit. Naar mijn mening verdient het de voorkeur de betreffende passages uit te breiden. Daarbij wil ik u meegeven, dat de wijze waarop u in het bestemmingsplan "Binnenstad" aandacht heeft besteed aan dit onderwerp mijn instemming heeft.	<i>Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidszones van de gezoneerde industrieterreinen Plettenburg-De Wiers en De Wiers Zuid A buiten dit bestemmingsplan vallen.</i> <i>Uit beide onderzoeken blijkt dat binnen het bestemmingsplan geen geluidszones van gezoneerde industrieterreinen liggen. De tekst is hierop aangepast.</i> <i>Zie beantwoording weergegeven bij A1.1.</i>
A7.9	<i>Monumenten</i> In het plangebied bevinden zich een aantal waardevolle panden in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP), te weten: de panden aan de Handelskade nummers 14, 16, 29, 31, 33, 34-35, 39-40, 53, 55, 58, 78 en 81-82, de panden aan Helmkruid nummers 2 en 4 tot en met 22 en de panden aan de Lekboulevard nummers 4 tot en met 8. Ik verzoek u in de plantoelichting aandacht te besteden aan het MIP-project en een overzicht op te nemen van de genoemde MIP-panden. Daarnaast verdient het naar mijn mening aanbeveling de betreffende panden op de plankaart aan te duiden als "cultuurhistorisch waardevol pand".	<i>Voor Handelskade 16 heeft de gemeente het voornemen geuit om het aan te wijzen als gemeentelijk monument. De overige panden zijn niet door de gemeentelijke monumentencommissie voorgedragen om aan te wijzen als gemeentelijk monument. Ook heeft het Monumenten Selectie Project niet geresulteerd in de aanwijzing van deze panden als rijksmonument.</i> <i>De gemeente kent geen aanduidingen op de plankaart voor waardevolle panden. Dit zal dan ook niet worden opgenomen.</i>
A7.10	<u>De voorschriften</u> Ik verzoek u de begripsbepalingen nader te bekijken. Het lijkt mij, dat niet alle begripsbepalingen relevant zijn. Zo komt naar mijn oordeel het begrip "kampeermiddelen" niet in de voorschriften voor.	<i>De begripsbepalingen zijn nader bekeken. De niet relevante begripsbepalingen zijn verwijderd.</i>
A7.11	In de begripsbepalingen is een omschrijving opgenomen van het begrip "Seksinrichting". Ik geef u in overweging de passage "of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden" uit de begripsbepalingen te schrappen omdat de aard van de voorstellingen niet ruimtelijk relevant is.	<i>Deze opmerking is correct. Genoemde passage is uit de begripsbepaling verwijderd.</i>
A7.12	In artikel 8 van de voorschriften (Bedrijfsdoeleinden) is gebruik als seksinrichting aangemerkt als verboden gebruik. Ik verzoek u hiervoor een goede, ruimtelijke relevante motivering in de plantoelichting op te nemen of de betreffende bepaling te schrappen. In relatie tot de thans in de toelichting	<i>De opmerking is correct. Genoemde bepaling is geschrapt.</i>



volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	opgenomen passage over het prostitutiebeleid, waarin u benadrukt dat een seksinrichting beschouwd wordt als een bedrijf kan ik de uitsluiting van seksinrichtingen bij de bestemming Bedrijfsdoeleinden niet plaatsen.	
A7.13	<u>De plankaart</u> De plankaart geeft mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	<i>Wij nemen kennis van deze opmerking.</i>
A7.14	<u>Economische uitvoerbaarheid</u> Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard. Het plan kan derhalve economisch uitvoerbaar worden geacht.	<i>Wij nemen kennis van deze opmerking.</i>
A7.15	<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. III. Conclusie Ik verzoek u met de gemaakte opmerkingen in de verdere planprocedure rekening te houden. Ik ga ervan uit dat u het ontwerpplan zelf controleert op kleine onvolkomenheden als foutieve verwijzingen en dergelijke.	<i>Het plan is aangevuld met de resultaten van de inspraak.</i>
A8	Bestuur Regio Utrecht In het kader van artikel 10 Bro-overleg ontvingen wij van u op 4 januari 2005 het voorontwerp-bestemmingsplan (Hoog)zandveld-Lekboulevard. Zoals u bekend is, worden plannen door het Bestuur Regio Utrecht ruimtelijk en programmatisch getoetst aan het Regionaal Structuurplan <i>een RSP voor de tien</i> en het daarbij behorende uitvoeringscontract. Beschrijving van het bestemmingsplan: De gemeente geeft aan dat het opstellen van een actueel bestemmingsplan de belangrijkste aanleiding geweest is voor het voorliggende bestemmingsplan (Hoog)zandveld-Lekboulevard. Het bestemmingsplan heeft betrekking op een groot deel van de wijken (Hoog)zandveld, Zandveld en Lekboulevard. In het plan is het centrumgebied van (Hoog)zandveld tot aan de Lek niet opgenomen. Hiervoor is de Ontwikkelingsvisie Lekboulevard-Hoog Zandveld (zuid) opgesteld. Nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen voorzover het bestaand beleid betreft. Daarnaast wordt het beleid dat in de	<i>Wij nemen kennis van deze reactie.</i>



volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	afgelopen periode is ontwikkeld in het plan opgenomen. Voor de opzet van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de bestaande toestand op het moment van de eerste tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Ruimtelijke toets: Het gebied valt volgens de plankaart van het vigerende RSP onder de volgende aanduidingen "suburbaan woonmilieu"; "regionaal groencomplex"; multifunctioneel boslandschap"; "natuurgebied" en "woonwijk met overwegend gestapelde woningbouw". De aangegeven functies van onderliggend plan zijn passend binnen deze aanduidingen. Programmatische toets Het plan heeft een consoliderend karakter. De bestemmingen zijn afgestemd op het huidige gebruik van gronden en gebouwen. 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 vastgesteld in bouwvakken en goot- en bouwhoogtes. Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend van karakter. Het bestemmingsplan is er met name op gericht om de huidige bestemming aan te geven en waar onder strikte, in het bestemmingsplan genoemde, randvoorwaarde enige ontwikkelingen toe te staan. Gezien het voorgaande kunnen wij constateren dat het plan zowel ruimtelijk als programmatisch passend is binnen het RSP. Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en gaan er vanuit op de hoogte te worden gehouden van eventuele wijzigingen en verdere ontwikkelingen met betrekking tot het plan.	
A9	Gemeente Houten <i>geen op- of aanmerkingen</i>	
A10	Gemeente Utrecht <i>geen op- of aanmerkingen</i>	



volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A11	Gemeente Vianen <i>geen op- of aanmerkingen</i>	
A12	Gemeente IJsselstein <i>geen op- of aanmerkingen</i>	
A13	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) U heeft ons het voorontwerp bestemmingsplan (Hoog)zandveld-Lekboulevard gestuurd in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. In deze brief geef ik u onze reactie. Ik baseer mijn advies op het toegestuurde plan. <i>Onze conclusie</i> Ik adviseer positief over het voorontwerp bestemmingsplan, onder voorwaarde dat aan de verderop genoemde opmerking volledig invulling wordt gegeven. Per thema en per punt geef ik aan wat er precies veranderd en/of toegevoegd moet worden	
A13.1	<i>Dit bestemmingsplan</i> In dit geval gaat het om een conserverend bestemmingsplan, waar geen nieuwe ontwikkelingen in opgenomen zijn. Doel van ons wateradvies is om in het nieuwe bestemmingsplan de huidige situatie zo goed mogelijk weer te geven en het functioneren en het beheer van het watersysteem en de waterkeringen veilig te stellen. Ook is ons doel om mogelijkheden in te bouwen voor eventuele aanpassingen van het watersysteem als dit voor de waterhuishouding noodzakelijk is.	<i>Wij nemen kennis van deze opmerking.</i>
A13.2	Ik constateer dat adviezen en afspraken die wij met de gemeente Nieuwegein gemaakt hebben voor andere bestemmingsplannen (onder meer Jutphaas-Wijkersloot, Batau Zuid en Oudegein-Hoge landen) al voor een groot deel meegenomen zijn in onderhavig bestemmingsplan. Het gaat om een correcte weergave van het gehele watersysteem in de toelichting en op de plankaart, inclusief duikers en beschermingszones langs watergangen en waterkering. Ook gaat het om een adequate omschrijving van bestemmingen in de voorschriften. Hierdoor wordt de functie van het	<i>Wij nemen kennis van deze opmerking.</i>



volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	watersysteem, de keringen en de betreffende keurzones voldoende gewaarborgd, evenals toekomstige behoefte aan extra waterberging.	
A13.3	<i>Wateradvies</i> In het wateradvies ga ik in op de waterkeringen, het rivierbeheer, het watersysteem en het beleid. Een aantal opmerkingen betreffen tekstwijzigingen die ook reeds voor andere bestemmingsplannen aan de gemeente Nieuwegein zijn doorgegeven. Waar nodig, zal daarnaar verwezen worden.	<i>Wij nemen kennis van deze opmerking.</i>
A13.4	Waterkeringen De dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden" moet dusdanig uitgebreid en aangepast worden dat waterkeringen, en met name de Lekdijk die voor de veiligheid van groot belang is, voldoende geborgd worden. Dit houdt in dat ik de titel van de dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden" (voorschriften, artikel 15) gewijzigd wil zien in "waterstaatsdoeleinden/waterkeringen" zodat het voor de lezer voldoende duidelijk wordt dat het hier op een aantal plaatsen om waterkeringen gaat. In de bestemmingsomschrijving van artikel 15 moet dan ook "waterkering" als primaire bestemming toegevoegd worden.	<i>We hebben een extra dubbelbestemming waterkering toegevoegd aan het bestemmingsplan conform onze standaard die we ook bij andere plannen hebben gehanteerd. De plankaart is hier ook op aangepast.</i>
A13.5	Verder wil ik ten behoeve van de waterkeringen en hun beschermingszones de volgende aanlegvoorschriften opgenomen zien (zie ook artikel 18.5 in de voorschriften van bestemmingsplan Oudegein-Hoge Landen): "Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming waterstaatsdoeleinden volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: 1. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen; 2. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen; 3. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen; 4. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen; 5. diepploegen; 6. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies; 7. het aanleggen van watergangen of	<i>Voorschriften zijn opgenomen conform het genoemde voorontwerp bestemmingsplan "Oudegein-Hoge Landen".</i>



volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.	
A13.6	In zowel de toelichting als op de plankaart ontbreekt een secundaire (regionale) kering die gelegen is langs de Kromme Rijn langs de noordwest grens van het plangebied. In de tekst van de paragrafen 2.7, 2.10.6 en 4.3.3 moet deze toegevoegd worden. Op de plankaart moet deze aangegeven worden met dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden/waterkering" (zie bijlage 1). Voor de exacte begrenzing van de zone met betreffende dubbelbestemming, zie bijlage 2. Voor vragen over deze waterkering kunt u contact opnemen met Sabine Backx, zij is bereikbaar onder telefoonnummer 030 - 634 5762.	<i>De waterkering is middels een dubbelbestemming op de plankaart opgenomen. De toelichting is op deze situatie aangepast.</i>
A13.7	Rivierbeheerder De watergangen, waterkeringen en hun respectievelijke keurzones worden beheerd door het waterschap. Daarnaast voert Rijkswaterstaat het beheer over de rivier de Lek, de uiterwaarden, en het buitentalud van de Lekdijk tot aan de buitenkruin. Er is dus sprake van overlap tussen de beheerzones van de beide instanties. Het lijkt mij echter niet praktisch om met twee verschillende dubbelbestemmingen te werken. Om duidelijk te maken dat men in bepaalde gebieden te maken heeft met twee beheerders, stel ik voor om in de toelichting duidelijk aan te geven waar de overlap zich bevindt, bijvoorbeeld met het bijgevoegde schema (zie bijlage 3). Ook dient er in de tekst van hfst 2.7 en 4.3.3 specifiek aandacht aan besteed te worden.	<i>Beide instanties worden nu genoemd in voorschriften en toelichting.</i>
A13.8	In artikel 15 van de voorschriften dient naast de waterbeheerder (waterschap) expliciet de rivierbeheerder (rijkswaterstaat) genoemd te worden. Bouwactiviteiten kunnen slechts geschieden nadat de rivierbeheerder hieromtrent is gehoord en heeft geadviseerd. Bovendien is voor alle activiteiten in het rivierbed een vergunning van de rivierbeheerder noodzakelijk in het kader van de Wet Beheer Rijkswaterstaatswerken (WBR).	<i>De rivierbeheerder is opgenomen in de voorschriften van het bestemmingsplan.</i>
A13.9	In de bestemmingsplanomschrijving van artikel 15 graag opnemen dat gronden met bestemming "waterstaatsdoeleinden" ook bestemd kunnen zijn voor de afvoer van hoog oppervlaktewater, sediment en ijs, voor verkeer te water, alsmede voor	<i>Betreffende beschrijving is opgenomen in de bestemming "waterstaatsdoeleinden"</i>



volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	vergroting van de afvoercapaciteit. Op deze gronden is de beleidslijn Ruimte voor de rivier van toepassing.	
A13.10	Watersysteem Hoofdstuk 2.10.6: ik zie graag toegevoegd dat in de noordoostelijke hoek van het plangebied de singels een peil hebben van NAP +0.39m, en dat de duikerverbinding langs de 's Gravenhoutseweg een peil heeft van NAP -0.64m.	<i>De betreffende peilen zijn opgenomen in de toelichting.</i>
A13.11	Alle duikers die onderdeel zijn van de hoofdwatgangen moeten de dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden" krijgen. De bepalingen in hoofdstuk 5.3 over de bestemming groenvoorzieningen moet hierop aangepast worden. Ik verwijs hiervoor naar de passage over de bestemming groenvoorzieningen in bestemmingsplan Batau Zuid, hoofdstuk 5.3.	<i>De duikers zijn op de plankaart opgenomen. De toelichting is hierop aangepast.</i>
A13.12	De weergave van het watersysteem op de plankaart is onvolledig: geen enkele duiker is nog met de dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden" aangegeven. Met behulp van bijgevoegd kaartje van het volledige (hoofd)watersysteem (zie bijlage 4) kan de kaart op dit punt aangevuld worden.	<i>De duikers zijn op de plankaart opgenomen middels de dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden".</i>
A13.13	De watergang die in de uiterwaard onder de A2 doorloopt dient de bestemming "water" te krijgen in plaats van de bestemming "verkeersdoeleinden".	<i>Plankaart is aangepast. De watergang heeft de bestemming water gekregen.</i>
A13.14	In de voorschriften zie ik graag dat water in de artikelen 10, 11, 12, 13, en 14 op dezelfde manier wordt omschreven als in de overeenkomstige artikelen van bestemmingsplan Batau-Zuid (artikel 7,8,9,10).	<i>De betreffende artikelen zijn, conform onze standaard, aangepast.</i>
A13.15	Beleid In hoofdstuk 3.1 zie ik graag het waterbeheersplan en de waterstructuurvisie van HDSR genoemd worden.	<i>Het waterbeheersplan en de waterstructuurvisie zijn opgenomen in de toelichting</i>
A13.16	De beschrijving over de watervisie/waterplan Nieuwegein heeft een actualisatie nodig: de watervisie is vorig jaar vastgesteld en in 2005 zal de Nota Waterplan voltooid worden. Zie ook betreffende passages in bestemmingsplan Batau Zuid.	<i>De betreffende beschrijving in de toelichting is geactualiseerd.</i>
	<i>Vervolgprocedure</i> Ik vertrouw erop dat u onze reactie in	



volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	het voorontwerp-bestemmingsplan (Hoog)zandveld-Lekboulevard verwerkt. Graag ontvang ik nog een keer per email het gewijzigde concept. Voor de provinciale planbeoordelaar is het van belang inzicht te krijgen in de betrokkenheid van de waterbeheerders. Indien van het voorliggende advies wordt afgeweken, dient de gemeente dit te motiveren in de waterparagraaf. Wij verzoeken u het definitieve plan, inclusief motivering aan ons toe te sturen. Voor vragen kunt u contact opnemen met de heer M. Anten, telefoon 030 - 634 5838. Een kopie van deze brief sturen wij naar de heer H. Kuyvenhoven van de Provincie Utrecht en naar mevrouw Y. Borgers van Rijkswaterstaat. Bijlage 1: Waterkering Nieuwegein Bijlage 2: Begrenzing dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden/ waterkeringen" Bijlage 3: Schema waterbeheerders Bijlage 4: Watersysteem	
A14	KPN OVN OAS Rayon Midden Naar aanleiding van het bovengenoemde plan, meld ik u dat op de aangegeven locatie(s) geen kabel(s) van KPN liggen. Het plan heeft (derhalve) geen consequenties voor het kabelnet van KPN. Ik wij u erop dat straalverbindingen vrijgehouden dienen te worden van hoge objecten. Om te controleren of voor dit gebied beperkingen gelden, verzoek ik u contact op te nemen met: Operator vaste Net Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn, telefoonnummer (050) 5820678.	<i>In het plangebied geldt een beperking van de bouwhoogte tot 65 +NAP, in een strook ter weerszijden van het straalpad. Omdat nergens in het plangebied bebouwing met een dergelijke hoogte is toegestaan, is geen specifieke regeling voor het straalpad opgenomen.</i>
A15	N.V. Hydron Midden-Nederland Onder verwijzing naar de mij toegezonden stukken inzake bovengenoemd onderwerp. Merk ik het volgende op.	
A15.1	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	<i>Het plangebied betreft reeds lange tijd gerealiseerde woonwijken. Wij willen met dit bestemmingsplan slechts het bestaande beleid actualiseren. 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.</i>



volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	kabels en leidingen moet minimaal 2 meter bedragen.	
A15.2	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.	<i>Zie de beantwoording weergegeven bij A15.1.</i>
A15.3	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.	<i>Zie de beantwoording weergegeven bij A15.1.</i>
A15.4	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. Voor eventuele inlichtingen kunt u zich wenden tot mevrouw C. Dirks-Carton van ons bedrijf, telefonisch bereikbaar op werkdagen onder nummer 030-2487321.	<i>Zie de beantwoording weergegeven bij A15.1.</i>
A16	Gasunie Operations Tracé- en Databeheer West (onderdeel NV Nederlandse Gasunie) Naar aanleiding van uw brief van 30 december jongsleden, waarmee u ons bovengenoemd ontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed toekomen, delen wij u mee dat het plan ons aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen	
A16.1	Zoals ook op de plankaart is aangegeven, ligt in het gebied waarop dit plan betrekking heeft een gastransportleiding van ons bedrijf. De ligging van de leiding is echter niet geheel overeenkomstig onze gegevens	<i>De ligging van de gastransportleiding is op de plankaart aangepast conform het door u aangeleverde kaartblad.</i>



volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	op de plankaart aangegeven. Wij doen u hierbij kaartblad nr. 3 weer toekomen waarop de ligging van de leiding in rood is aangegeven. Wij verzoeken u de plankaart dienovereenkomstig aan te passen. Wanneer u hiervoor over digitale informatie van onze leiding wenste te beschikken, kunt u hieromtrent een schriftelijk verzoek indienen bij ondergetekende; m.w.roest@gasunie.nl Bijlage: kaartblad 3	
A17	ProRail Inframangement Randstad Noord <i>geen op- of aanmerkingen</i>	
A18	Eneco Energie Infra Utrecht Wij hebben kennis genomen van de vrijstellingsbepalingen, artikel 20 lid C, op pagina 33 van het structuurplan, dit plan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	<i>Wij nemen kennis van deze reactie.</i>
A19	Tennet (namens Saranne BV) In het gebied dat is aangegeven op de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan (Hoog)zandveld-Lekboulevard, heeft onze noch ondergrondse hoogspanningskabels, noch bovengrondse hoogspanningslijnen.	<i>Wij nemen kennis van deze reactie.</i>
A20	Kamer van Koophandel Utrecht Regiostimulering Het ons toegezonden voorontwerp bestemmingsplan (Hoog)zandveld-Lekboulevard geeft ons aanleiding tot de volgende opmerkingen.	<i>Wij willen met dit bestemmingsplan slechts het bestaande beleid actualiseren. 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.</i>
A20.1	Uitbreidingsmogelijkheden Een veel gebruikte richtlijnen voor bedrijvigheid is om deze 15 à 20% van het bestaande oppervlakte aan uitbreidingsruimte te geven. In de voorschriften en op de plankaart van dit plan is niet duidelijk te zien of bedrijven deze ruimte krijgen. Voor elk bedrijf is het echter van groot belang dat het enige uitbreidingsruimte heeft, bijvoorbeeld om bedrijfseconomische redenen of om in te kunnen springen op veranderende regelgeving. Wij pleiten ervoor dat deze ruimte aan de bedrijven in het plangebied wordt toegekend, voor zover dat nog niet gebeurd is.	
A20.2	Aan huis verbonden beroep	



volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A20.3	In 2004 heeft de gemeente nota Thuiswerken opgesteld. Wij hebben opgemerkt dat deze nota nog niet in het pan is verwerkt. Wij pleiten ervoor dat dit alsnog gebeurt,. Deze nota geeft namelijk meer ruimte voor het werken vanuit huis, hetgeen wij onderschrijven. Afsluitend willen we u nog wijzen op het belang van de bereikbaarheid van het winkelcentrum Hoogzandveld. Niet alleen nu, maar vooral ook na herontwikkeling van het gebied waarvoor u een ontwikkelingsvisie heeft vastgesteld. Goede verbindingen tussen het centrumgebied en de omliggende wijken zijn daarbij van belang.	<i>De nota aan huis verbonden werkactiviteiten uit 2005 is opgenomen in de toelichting en verwerkt in de voorschriften.</i> <i>Het door u genoemde gebied in Hoogzandveld en Lekboulevard waarvoor een ontwikkelingsvisie is vastgesteld maakt geen onderdeel uit van dit plangebied. Wij willen met dit bestemmingsplan slechts het bestaande beleid actualiseren. 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.</i>
A21	Natuur en Milieu Utrecht <i>geen op- of aanmerkingen</i>	
A22	Winkeliersvereniging Hoogzandveld In aansluiting op de door de Winkeliersvereniging Hoogzandveld verzonden brief van 24 januari 2005 met kenmerk 2005025/10.00.01 en het overleg dat de Winkeliersvereniging op 24 januari 2005 heeft gehad met een aantal ambtenaren van Stadsontwikkeling en economische zaken kan ik u het volgende melden. Tijdens het overleg van 24 januari 2005 is het voorontwerp-bestemmingsplan Hoogzandveld-Lekboulevard van het gehele gebied ter sprake gekomen. Duidelijk werd dat de gemeente Nieuwegein voornemens is het ontwikkelingsgebied dat direct naast het winkelcentrum ligt, grotendeels in te richten als voetganger- en fietserbestemming. De winkeliersvereniging heeft in het overleg al aangegeven hier ernstige bezwaren tegen te hebben zoals ook al verwoord in onze brieven van 17 december 2003 en 24 januari 2005. De winkeliersvereniging vreest dat door toepassing van deze voetganger- en fietserbestemming het winkelcentrum onaantrekkelijk en onbereikbaar zal worden voor klanten. De winkeliersvereniging ervaart het zelfs als onlogisch dat er binnen het project veel woonzorgcomplexen en huisvesting voor ouderen gerealiseerd wordt, terwijl de voorzieningen die de eerste levensbehoefte dienen, slechter bereikbaar worden.	<i>Het door u genoemde ontwikkelingsgebied direct naast het winkelcentrum maakt geen onderdeel uit van dit plangebied. Wij willen met dit bestemmingsplan slechts het bestaande beleid actualiseren. 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.</i>



volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	De winkeliersvereniging heeft daarom alternatieven genoemd om de doorstroming van het gebied te verbeteren. Daarnaast zijn er mogelijkheden genoemd om de ontsluiting van het gebied, en in het bijzonder de bereikbaarheid van het winkelcentrum, te verbeteren. De winkeliersvereniging ziet meer in het creëren van een soort rondweg via Korenbloem / Klaproos / Lotusplantsoen of via Korenbloem / Ridderspoor / Ratelaar. Op deze wijze zal de doorstroming van het winkelcentrum gegarandeerd en zelfs verbeterd kunnen worden. Door toepassing van een aantal doorsteken van deze routes zou de bereikbaarheid van het winkelcentrum voor fietsers en voetgangers ook vergroot en verbeterd kunnen worden. Wellicht zullen omwonenden hierdoor eerder overwegen de auto te laten staan indien er een kortere, alternatieve route naar het winkelcentrum mogelijk is. Verder is tijdens het overleg het parkeren in de directe nabijheid van het winkelcentrum genoemd. Uit de plannen blijkt dat er uiteindelijk alleen toegang en parkeergelegenheid mogelijk zou zijn ter hoogte van de kruising Zandveldseweg / Lupinestraat. Daarbij ligt de beoogde parkeergelegenheid op te grote afstand van het winkelcentrum. Buiten de grote parkeerdruk en verkeersoverlast die er voor de omliggende woningen ontstaat, zal het aantal parkeerplaatsen slechts voor korte duur toereikend zijn. Immers ook nu worden de aanwezige parkeerplaatsen voor een groot deel bezet door forenzen die verder reizen met het openbaar vervoer en werknemers van bedrijven in de buurt. Het gevolg zal zijn dat klanten van het winkelcentrum uiteindelijk wegblijven omdat zij elders wel hun auto kunnen parkeren. De winkeliersvereniging maakt dan ook bezwaar tegen het voorontwerp-bestemmingsplan Hoog-zandveld-Lekboulevard in de huidige vorm. De winkeliersvereniging vindt dat er meer rekening gehouden moet worden met het toekomstige winkelgebied en de daarvoor benodigde ontsluiting, bereikbaarheid en parkeergelegenheid.	
A23	Watertransportmaatschappij Rijn – Kennemerland WRK <i>geen op- of aanmerkingen</i>	



volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A24	Gemeentelijke Monumentencommissie <i>geen op- of aanmerkingen</i>	
A25	Brandweer Nieuwegein <i>geen op- of aanmerkingen</i>	

6.2.2 Resultaten van de inspraak

De hieronder vermelde inspraakreactie is tijdens de inspraakperiode ingediend.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
B1	C.A. Ytsma, Ebbemonde 11	
B1.1	U ontvangt hierbij mijn mening. Dit is een inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan voor de Lekboulevard, Hoogzandveld en Zandveld. De inspraakavond is gehouden voordat het voorontwerp ter inzage lag. Op die manier kon het voorontwerp niet ingezien worden om een reactie te geven op tijdens de inspraakavond. Dit was daardoor geen inspraakavond.	<i>De aanwezigen op de inspraakavond zijn in de gelegenheid gesteld om tijdens deze avond een inspraakreactie in te dienen. Daarnaast hebben zij een toelichting gehad over het voorontwerp bestemmingsplan. Tijdens de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan ten behoeve van de inspraak heeft iedereen de mogelijkheid gehad om inspraakreacties in te dienen. Overigens vond de inspraakavond plaats op donderdag 24 maart 2005 vanaf 20.00 uur. Het voorontwerp bestemmingsplan lag vanaf 24 maart 2005 ook ter inzage.</i>
B1.2	Verder lag geen enkel stuk van de stukken die in het plan genoemd zijn ter inzage. Volgens mij horen alle stukken die in het plan genoemd worden bij het plan ter inzage te liggen.	<i>Stukken die de onderlegger vormen van een bestemmingsplan moeten gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegd worden. 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 voorontwerp bestemmingsplan (Hoog)zandveld-Lekboulevard is gebaseerd op bestaand beleid. Dat is neergelegd in beleidsstukken die in het algemeen gelden voor de verschillende beleidsterreinen en voor heel Nieuwegein. Deze zijn dus niet specifiek gericht op (Hoog)zandveld- Lekboulevard. Het is mogelijk om deze stukken in te zien.</i>
B1.3	De informatie over de inspraak was onvoldoende en onduidelijk. In eerste instantie leek het er op dat er alleen een inspraakavond gehouden werd. Want de andere informatie is pas later bekend gemaakt. Ik vind dit fout. U ontvangt het verzoek om de inspraak over te doen. Verder ontvangt de raad het verzoek om op een aangename manier	<i>De informatie over de inspraak is voldoende en duidelijk gepubliceerd. In de Molenkruier van 9 maart 2005 is gepubliceerd dat de inspraak/informatiebijeenkomst 24 maart 2005 zal plaatsvinden. In de Molenkruier van 23 maart 2005 is gepubliceerd dat het voorontwerp bestemmingsplan vanaf 24 maart 2005 tot en met 20 april 2005 ter</i>

Nieuwegein



volgno.	reactie	beantwoording gemeente
B1.4	inspraak te verlenen. Bij voorbaat dank. Volgens mij is het voorontwerp niet goed. Ik vind de ontwikkelingen in het gebied niet goed. De gemeente moet met de handen van het kerkgebouw afblijven. De bezwaren hiertegen zijn onvoldoende behandeld. Er is onvoldoende rekening gehouden met de bezwaren. Er is onvoldoende rekening gehouden met alle reacties op voorgaande besluiten. Het nieuwe plan is veel te duur. Er is geen noodzaak voor de voorgestelde gebouwen. Er wordt te weinig gedaan tegen geluidhinder door de Zandveldseweg en de A2. De gemeente houdt geen of te weinig rekening met mijn mening. Ik vind de dingen die door de ambtenaren en de wethouders op inspraakavonden en bijeenkomsten gezegd worden veelal niet ter zake doende. In het voorontwerp staan veel beweringen, die net zo goed geschrapt kunnen worden. De ontwikkelingen in de Lekboulevard staan daarentegen niet in het voorontwerp. Er is geen rekening gehouden met de toename van het verkeer door de nieuwbouw. Er is geen rekening gehouden met de geluidsoverlast door de verplaatsing van de kerktoren. Er is geen rekening gehouden door overlast door parkeerders in het plangebied. Ook is er geen rekening gehouden met de toename van het verkeer door de wijk Lekboulevard.	<i>inzage ligt, waarbij tot en met 20 april 2005 een schriftelijke inspraakreactie ingediend kan worden.</i> <i>De door u genoemde ontwikkelingen zijn gelegen in het gebied in Hoogzandveld en Lekboulevard waarvoor een ontwikkelingsvisie is vastgesteld maakt geen onderdeel uit van dit plangebied. Wij willen met dit bestemmingsplan slechts het bestaande beleid actualiseren. 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.</i>
B2	C.A. Ytsma, Ebbemonde 11 (bijlage van reactie B1) U ontvangt hierbij mijn mening. Dit is een klacht over de inspraak over het voorontwerp-bestemmingsplan voor de Lekboulevard, Hoog-zandveld en Zandveld. De inspraakavond is gehouden voordat het voorontwerp ter inzage lag. Op die manier kon het voorontwerp niet ingezien worden om een inspraakreactie te geven op de avond. Verder lag geen enkel stuk van de stukken die in het plan genoemd zijn ter inzage. Volgens mij hoort dit wel. De informatie over de inspraak was onvoldoende en onduidelijk. Het leek er lange tijd op dat er alleen een inspraakavond gehouden werd. Want de andere informatie is pas later bekend gemaakt. Ik vind dit verkeerd. U ontvangt het verzoek om de inspraak over te doen. Verder ontvangt U het verzoek om meer aandacht aan de inspraak te	<i>Zie de beantwoording weergegeven bij reactie B1.1, B1.2 en B1.3.</i>



volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	verlenen. En er wordt verzocht om de inspraakreacties geheel van invloed te laten zijn op de besluitvorming. Bij voorbaat dank.	

6.3 Handhaving

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

Voldoende kenbaarheid van het plan

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

Voldoende maatschappelijk draagvlak voor het plan

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

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

Een inzichtelijke en realistische regeling

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

Actief controle- en aanschrijvingsbeleid

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

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



Nieuwegein

