

Inhoud toelichting

	blz.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding tot de herziening	3
1.2 Bij het plan behorende stukken	3
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.4 Vigerende regelingen	5
1.5 Leeswijzer	5
2. Bestaande situatie	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur	7
2.3 Functionele structuur	9
2.4 Groen en ecologie	13
2.5 Verkeerstructuur	16
2.6 Monumenten en Archeologie	19
2.7 Water	23
2.8 Milieu	24
2.8.1 Geluid	24
2.8.2 Bedrijven en Milieuzonering	27
2.8.3 Externe veiligheid	27
2.8.4 Luchtkwaliteit	34
2.8.5 Bodem	36
2.9 Belemmeringen	37
2.10 Sociale Veiligheid	38
3. Beleidskader	39
3.1 Rijks-, provinciaal- en regionaal beleid	39
A. Ruimtelijk beleidskader;	39
B. Beleidskader Verkeer, Vervoer en Parkeren;	40
C. Beleidskader Waterhuishouding;	41
D. Beleidskader natuur en landschap (flora en fauna);	43
E. Beleidskader milieu;	43
F. Beleidskader cultuurhistorie en archeologie.	45
3.2 Gemeentelijk beleid	45
A. Ruimtelijke beleidskader;	45
B. Beleidskader Verkeer en Vervoer;	50
C. Beleidskader Waterhuishouding;	51
D. Beleidskader natuur en landschap (flora en fauna);	51
E. Beleidskader milieu;	55
F. Nieuwe ontwikkelingen en bouwplannen.	55
4. Planbeschrijving	57
4.1 Planuitgangspunten	57
4.2 Ruimtelijke hoofdopzet	57
4.3 Planaspecten	59
4.3.1 Functionele structuur	59
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	61
4.4 Milieu	
4.4.1 Geluid	61
4.4.2 Externe veiligheid	61
4.4.3 Luchtkwaliteit	61
4.4.4 Bodem	62
4.5 Belemmeringen	62
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	68

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	83
6.3 Handhaving	87

Bijlagen

1. Brief Rijksdienst voor de Monumentenzorg (verplaatsing wipwatermolen)
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

De aanleiding tot de herziening van de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied Oudegein – Hoge Landen wordt gevormd door de volgende redenen:

- de vigerende bestemmingsplannen (Landelijk gebied 1970, Hoge Landen, Oudegein en Panoven) dateren uit de begin jaren 1980 en zijn op onderdelen van de bestemmingsplanregeling verouderd;
- de feitelijke situatie is op bepaalde plekken veranderd sinds het vorige bestemmingsplan;
- voor verschillende aspecten is nieuw beleid ontwikkeld, waarvan de ruimtelijke consequenties in het bestemmingsplan dienen te worden vertaald.

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

1.2 Bij het plan behorende stukken

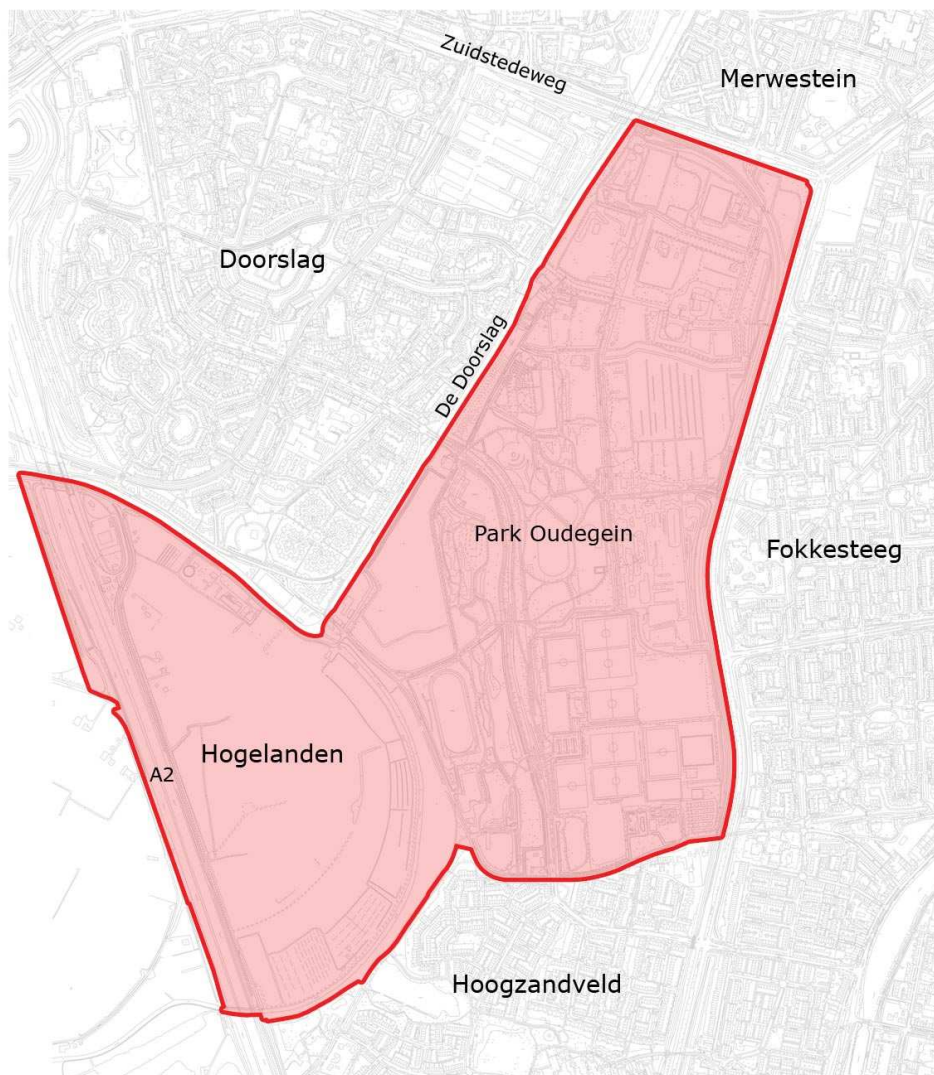
Het bestemmingsplan Oudegein – Hoge Landen bestaat uit een toelichting, de voorschriften en een plankaart.

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

De voorschriften vormen samen met de plankaart het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de voorschriften wordt beschreven welke functies zijn toegestaan (gebruik). Daarnaast wordt beschreven welke mogelijkheden er worden geboden voor het bouwen. Vanwege de omvang van het plangebied is de plankaart in vier kaartbladen opgesplitst. Op drie kaartbladen staan de bestemmingen aangegeven en een vierde kaartblad bevat de legenda.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Oudegein – Hoge Landen ligt in het zuidwesten van Nieuwegein en bestaat uit het park Oudegein en het gebied de Hoge Landen. Park Oudegein wordt aan de westzijde begrensd door de Kromme IJssel en de Doorslag, aan de noord en oostzijde door de Zuidstedeweg en de 's Gravenhoutseweg, en aan de zuidzijde voor de wijk Hoogzandveld. De Hoge Landen wordt aan de westzijde begrensd door de rijksweg A2 en aan de overige zijde door de Hollandse IJssel en de Kromme IJssel. De Hollandse IJssel evenals de Zuidstedeweg horen niet bij het plangebied, het tramtracé wel. Op afbeelding 1 `ligging plangebied Oudegein – Hoge Landen` is de ligging van het plangebied binnen een groter gebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de plankaart terug te vinden.



 ligging plangebied

Ligging plangebied Oudegein - Hoge Landen

Afb. 1

1.4 Vigerende regelingen

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

- *Landelijk gebied Zuid (de Hoge Landen):*
Vastgesteld op 25 februari 1982, goedgekeurd op 14 juni 1983;
- *Landelijk gebied 1970:*
Vastgesteld op 20 november 1970 en goedgekeurd op 14 januari 1972;
- *Oudegein:*
Vastgesteld op 14 mei 1980 en goedgekeurd op 30 juni 1981;
- *Panoven:*
Vastgesteld op 1 september 1983 en goedgekeurd op 5 juni 1984;

Ook de met deze oude plannen verband houdende partiele herzieningen zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.

1.5 Leeswijzer

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

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

2 Bestaande situatie

2.1 Algemeen

Inleiding

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

Nieuwegein in groter verband¹

De gemeente Nieuwegein ligt in het rivierkleigebied van de provincie Utrecht, tussen de gemeenten Utrecht, Houten, Vianen en IJsselstein. De Lek vormt in het zuiden de gemeentegrens van Nieuwegein. In sociaal-economisch opzicht maakt Nieuwegein deel uit van de Utrechtse agglomeratie die ruim een half miljoen inwoners telt. Met een landoppervlak van 2.565 ha is Nieuwegein bepaald klein, maar het inwonertal van 61.361 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 Oudegein – Hoge Landen ligt gedeeltelijk op het gebied van de voormalige gemeente Vreeswijk en gedeeltelijk op het gebied van de gemeente IJsselstein voor de herindeling. De ontwikkeling van de kern begon als een rivierdorpje rond een kerk. Het dorp is in de 13^e eeuw verplaatst omdat het herhaaldelijk met overstromingen te maken heeft gehad. Daarom is er van het oude Vreeswijk op de kaart niets terug te vinden.

Het deelgebied Oudegein ligt aan het riviertje Het Gein, dat via Hoonwetering/Heemstede naar Oudegein en Randijk naar de IJssel stroomde. Het plangebied heeft dus een sterke affiniteit met de rivieren die er stromen.

In de eerste helft van de 11^e eeuw werd begonnen met grootschalige ontginning en dat leidde tot de huidige structuur langs het Merwedekanaal. Doordat het dorp afhankelijk was van de Lek voor handel, maar tegelijkertijd afstand moest bewaren voor de overstromingen, werd in de 16^e eeuw een sluiscolk evenals enkele afwateringskanalen aangelegd, waarlangs zich de haven ontwikkelde. De concentratie van ruimtelijke ontwikkelingen langs het Merwedekanaal evenals de vele overstromingen voorheen in Oudegein, hebben ertoe geleid dat het huidige plangebied merendeels vrij is gebleven van bebouwing.

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

In het Structuurplan uit 1968 is bewust gekozen voor het vrijhouden van bebouwing van het Park Oudegein als 'groene hart' van Nieuwegein.

2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke structuur van het plangebied wordt gevormd door de fysieke afbakening ervan. De A2, de Hollandse IJssel en het sneltramtracé zijn karakteristieke elementen die het gebied onderscheiden en het zijn eigen vorm geven. De interne ruimtelijke structuur wordt onder andere vormgegeven door de Kromme IJssel, de Parkhout (doorgaande weg) het natuurgebied Hoge Landen en de cultuurhistorische waterpartijen. Aan de hand van deze elementen zijn de functionele gebieden ingericht binnen het plangebied. Zo liggen het sportcomplex en de voetbalvelden tussen het sneltramtracé, de Parkhout en de waterlopen ingeklemd en is het natuurgebied Hoge Landen gelegen tussen de A2 en de Kromme IJssel, zoals te zien is in afbeelding 2.

Het plangebied fungeert verder als groene zone binnen het intensief bebouwde grondgebied van Nieuwegein. Het plangebied geeft Nieuwegein ook, ondanks de ligging tussen twee snelwegen, een ruim en groen karakter. De recreatiemogelijkheden spelen daarin een belangrijke rol.

Hoge Landen en Oudegein worden fysiek gescheiden door de loop van de Kromme IJssel.

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

In de volgende paragraaf wordt elk deelgebied apart beschreven.

Plangebied

Hoge Landen

Het gebied Hoge Landen is in hoofdzaak een gebied met natuurwaarden. Het nauwelijks door wegen doorsneden terrein bestaat uit bos, moeraslanden en agrarische gronden. Langs de westelijke rand van het gebied loopt naast de rijksweg A2 de Parallelweg met daaraan een klein aantal woningen. Aan de oostelijke grens loopt de weg Geinoord, een weg die Doorslag met de wijk Hoogzandveld verbindt en toegang geeft tot de ijsbaan.

Langs de noordkant van Hoge Landen loopt het Hollands Jaagpad, een oud dijklint. Aan deze weg ligt waterleidingmaatschappij Vitens. Het complex bestaat uit enkele bedrijfsgebouwen en een watertoren. In het gebied wordt nu nog steeds drinkwater gewonnen. Kenmerkend voor het waterzuiveringscomplex is de watertoren. Deze is gebouwd in 1911 op het waterleidingscomplex. Bijzonder aan de toren is de constructie. Het is de enige resterende watertoren in Nederland die is gebouwd volgens het systeem van de Belg Dumas. Het komt er op neer dat de toren in systeembouw werd opgetrokken, waarbij kleine betonnen elementen ter plekke werden samengevoegd. De toren is nu een rijksmonument.

Plangebied

Oudegein

Het gebied Oudegein, voornamelijk stadspark, wordt intensief gebruikt voor recreatie, sport en cultuur. Het stadspark ligt centraal in Nieuwegein en heeft deels een besloten en deels een open karakter. Er is een afwisseling tussen grasvlakten, waterpartijen, bossages en boompartijen. In het park komt bebouwing voor in de vorm van clubhuizen en kleedkamers. Ook zijn er een aantal monumenten in het gebied.

Sport, maatschappelijke voorzieningen en horeca

In het zuiden van stadspark Oudegein liggen een tweetal sportcomplexen geclusterd. Er zijn een groot aantal voetbalvelden, er is een korf- en honkbalveld en er zijn een kanovijver en ijsbaan aangelegd. Naast de velden zijn de clubhuizen gesitueerd. Het zijn kleine blokvormige massa's van 1 laag met plat dak gesitueerd.

De gevels van de kantines en clubhuizen hebben een wisselende opbouw. Naast baksteen zijn er plaatmaterialen toegepast in sprekende kleuren.

Recreatie en toerisme

Het plangebied voorziet in een tal van mogelijkheden om sport te beoefenen. Hierbij is ook de aanwezigheid van de Hollandse IJssel relevant. Het is nu mogelijk om in het plandeel Hoge Landen aanlegsteigers voor pleziervaartuigen aan te leggen.

2.3 Functionele structuur

Deze paragraaf schetst een beeld van de functionele structuur. Het betreft de volgende functies: wonen, wijk economie/functiemenging, horeca, sport en maatschappelijke voorzieningen. De functionele structuur is getoond in afbeelding 3.

Wonen

Volgens het WOZ bestand zijn er 21 woningen in het plangebied Oudegein – Hoge Landen gevestigd. De in Oudegein gelegen woningen zijn vrijwel allemaal (half-)vrijstaande woningen. Het merendeel van de woningen is een koopwoning. De helft van de woningen dateert van het begin van de 20^e eeuw. In het plangebied Hoge Landen zijn een beperkt aantal woningen gevestigd langs de Rijksweg A2.

Wijk economie/functiemenging

In het plangebied zijn in totaal zes commerciële en niet-commerciële ondernemingen actief, met 23 personen in dienst die minimaal 12 uur per week werken. Het benzinestation langs de rijksweg A2 voorziet in de meeste werkgelegenheid.

Sport

Sport en recreatie is in het plangebied ruimschoots vertegenwoordigd. De grootste sportvoorzieningen liggen in het zuid-oostelijke deel van het plangebied tegen de 's Gravenhoutseweg aan. De volgende verenigingen komen voor.

Te weten:

- Tennisvereniging Oudegein, Oudegein 11
- Sportcomplex Parkhout, Parkhout 1
- VsV Vreeswijk, Helmkruid 3
- Korfbalvereniging Minerva, Helmkruid 2
- Sportvereniging Geinoord, Parkhout 1
- Tafeltennisvereniging VTV, Helmkruid 9

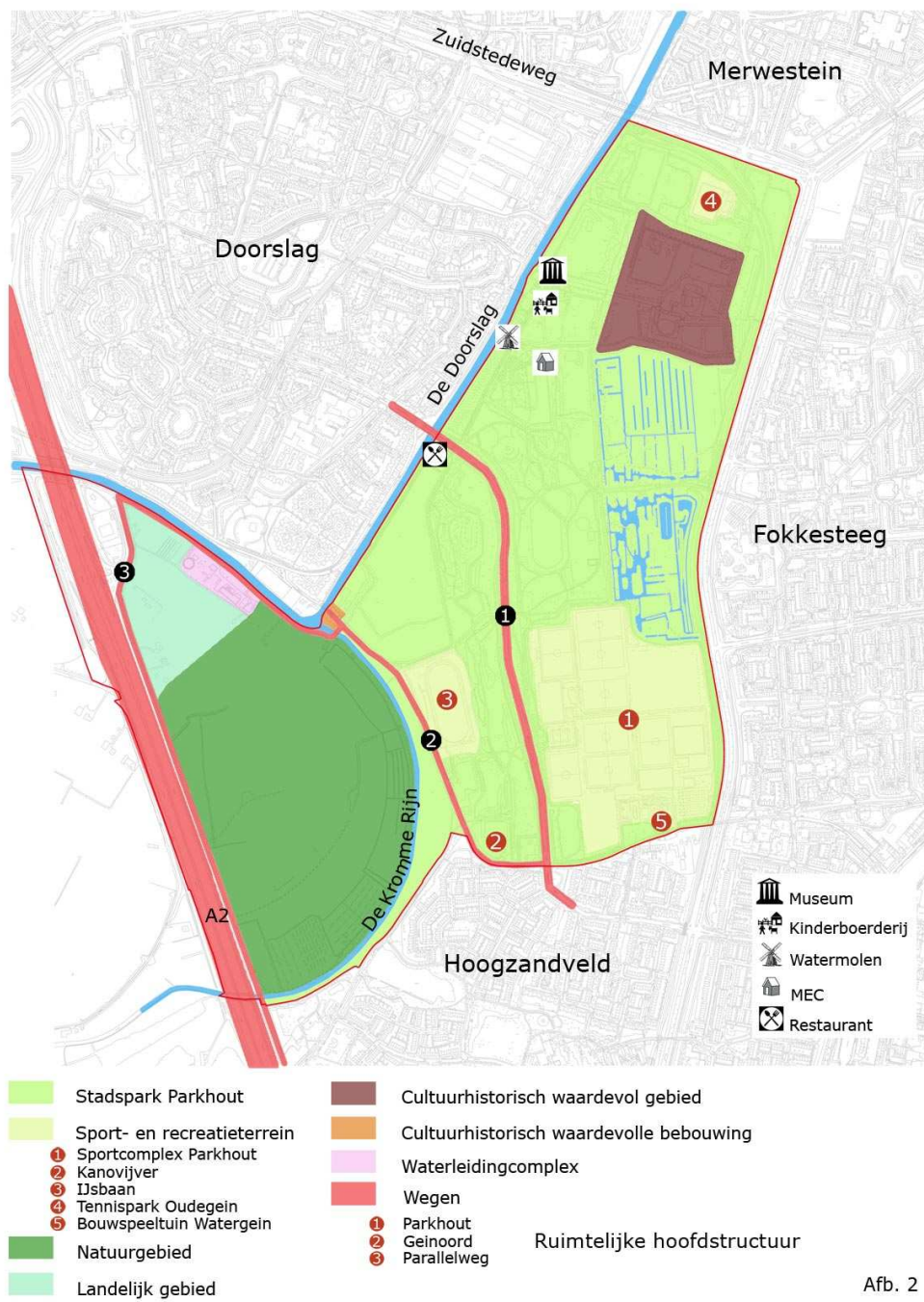
Horeca

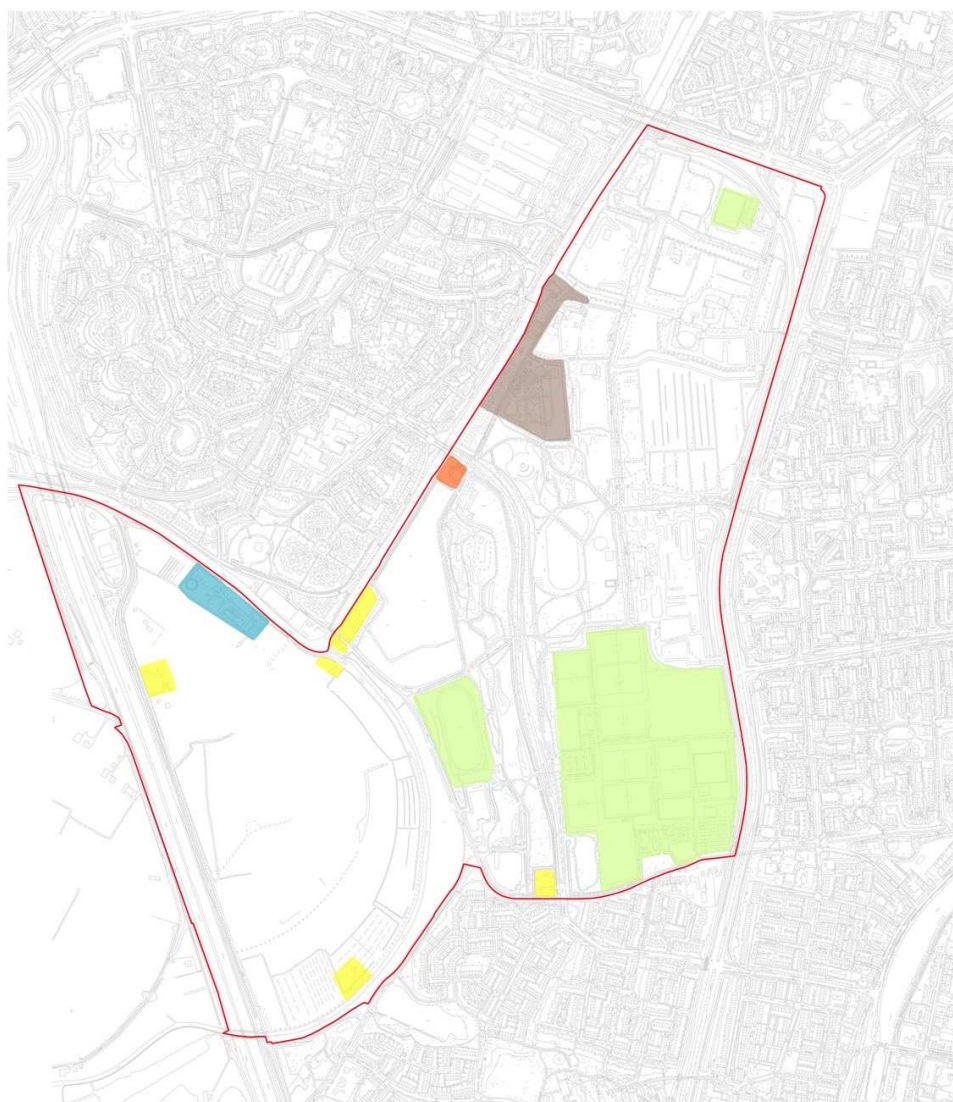
Binnen het plangebied is een horeca-vestiging aanwezig. Het betreft een restaurant dat ligt op een rechthoekige verhoging van ongeveer een meter, aan de westelijke rand van het plangebied naast de Hollandse IJssel. Op de verhoging is ook een terras aan de west- en noordzijde.

Recreatieve voorzieningen

Een andere categorie functies die in het plangebied voorkomen zijn recreatieve functies. Een daarvan is het Milieu educatie Centrum (MEC). Het MEC is een centrum voor natuur- en milieueducatie

- Milieu Educatie Centrum, Geinoord 9
- Historisch Museum Warsenhoeck, Geinoord 12
- Kinderboerderij, Geinoord 12





- wonen
- maatschappelijke voorzieningen
- Sportvoorzieningen
- Horeca
- Nutsdoeleinden

Functionele structuur

Afb. 3



- Stedelijk groen
- Natuur
- Landelijk gebied
- Water

Hoofdgroenstructuur

Afb. 4

Nutsvoorzieningen

- Vitens, Hooglandse Jaagpad 3
(winning en distributie van water)
- Gemeente Nieuwegein, Hooglandse Jaagpad 6
(Afvalwaterbehandelingsinstallatie)
- Gemeente Nieuwegein, Hooglandse Jaagpad 8
(Afvalwaterbehandelingsinstallatie)

2.4 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. Het plangebied is geïnventariseerd op de aanwezigheid van flora en fauna en de ecologische kwaliteit en de structuur van het groen. De hoofdgroenstructuur is weergegeven op afbeelding 4 "Hoofdgroenstructuur".

Groen

Het groen en de natuur in Nieuwegein kan onderverdeeld worden in grootschalige kerngebieden en kleine natuurterreinen en groenstructuren die in het plangebied liggen.

Park Oudegein is aangewezen als kerngebied. In het oostelijk deel van park Oudegein is natuurbouw toegepast dat gericht is op het versterken van de ecologische waarden die gebonden zijn aan water en aan nat-droog gradiënten². In het noordoostelijk deel van het park ligt waardevolle natuur bestaande uit vochtig, relatief schraal grasland, sloten, petgaten en voedselrijk gemengd loofbos.

Het westelijk deel van Park Oudegein is aangegeven als ontwikkelingsgebied. In dit gebied zal natuurontwikkeling de hoogste prioriteit krijgen. Het groen in dit kerngebied fungeert als natuurlijk groen.

Ook Hoge Landen is aangewezen als kerngebied en gelegen in een oude meander van de rivier de Hollandse IJssel en Kromme IJssel (Sein op groen, Sector Stadsbeheer, 1997). Een groot deel van het terrein bestaat uit bos, gedomineerd door zomereik, en halfnatuurlijk en relatief droog schraal grasland. Het groen in dit kerngebied fungeert als natuurlijk groen.

Voor kerngebieden in de gemeente Nieuwegein welke de functie natuurontwikkeling hebben gekregen, is de benadering gebiedsgericht. Per gebied worden specifieke lijsten met aandachtsoorten opgesteld waarmee optimaal aansluiting gezocht wordt bij de ter plekke heersende omstandigheden. (Sein op groen, sector Stadsbeheer, 1997)

Ecologie

Regionale ecologische structuur

Het kerngebied Park Oudegein met daarin landgoed Oudegein is beschermd door de natuurschoonwet (NSW).

Het kerngebied Hoge Landen maakt deel uit van de regionale Ecologische Hoofdstructuur. Vanuit het provinciaal beleidsplan Natuur en Landschap zijn migratiezones aangegeven van Hoge Landen naar Het Klooster richting de poldergebieden ten zuiden van Houten. Verder zijn in de omgeving van het plangebied geen reservaatgebieden of speciale beschermingszones, zoals Natura 2000-gebieden, aanwezig.

⁴ Sein op Groen, Sector Stadsbeheer (1997)

De inrichting van het oostelijk deel van Park Oudegein is gericht op het optimaliseren c.q. behouden van de aanwezige natuurwaarden door het uitvoeren van gericht maai beheer en het uitvoeren van een optimaal waterhuishoudingsstelsel (Sein op groen, Sector Stadsbeheer, 1997)

De inrichting en beheer in Hoge Landen zal gericht moeten zijn op de aanwezige natuurpotenties, zoals een optimale ontwikkeling van soortenrijke glanshaverhooilanden met mogelijke stroomdalsoorten, de ontwikkeling van een structuurrijk loofbos en ruimte voor sloot-, oever-, en moerasvegetaties (Sein op groen, Sector Stadsbeheer 1997)

Beschermde soorten

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

Flora

In de natte milieus van Park Oudegein komen zeldzame, Rode Lijst soorten voor. Voorbeelden hiervan zijn stijve waterranonkel, krabbescheer, veenwortel en zwanebloem. Doelsoorten waarop inrichting en beheer is afgestemd zijn voor gemengd loofbos zwarte els, es, kruisbes, zomereik, meidoorn, kamperfoelie, aalbes, speenkruid, bloedzuring, groot springzaad en bosandoorn. Voor vochtig hooiland zijn de doelsoorten geelgroene zegge, rietorchis, egelboterbloem, reukgras, slanke waterbies, moerasstreepzaad, tweerijige zegge, dotterbloem en grote ratelaar. Voor oever- en watervegetaties worden als doelsoorten opgevoerd grote boterbloem, krabbescheer, echte koekoeksbloem, waterviolier, waterkruiskruid en kranswieren (Sein op groen, Sector stadsbeheer, 1997). In de moerasruigtes van Hoge Landen komen soorten als wilg, els, grote egelskop, lisdodde, breedbladige wespenorchis en ijle zegge voor. Een aantal van deze soorten zijn beschermd en staan op de Rode Lijst. Doelsoorten waarop de inrichting en mogelijk beheer moet worden afgestemd zijn voor bosvegetaties meidoorn, breedbladige wespenorchis, kamperfoelie, hazelaar, sleedoorn, hop en speenkruid. Voor droog schraal grasland zijn de doelsoorten reukgras, wilde marjolein, goedhaver, glad walstro, beemdkroon, groot streepzaad, distelbremraap en knolboterbloem. Voor oever- en watervegetaties zijn dit brunel, kattestaart, moerasrolklaver, diverse fonteinkruiden, dotterbloem, gele watergentiaan en waterviolier (Sein op groen, Sector stadsbeheer, 1997).

Bij eventuele ruimtelijke ontwikkelingen in beide kerngebieden geldt dat voor een aantal van de beschermde plantensoorten een ontheffing ex artikel 75 van de flora- en faunawet noodzakelijk is.

Zoogdieren

Door de verscheidenheid aan biotopen kunnen naar verwachting veel grondgebonden zoogdieren voorkomen in Park Oudegein. Enkele te verwachten doelsoorten zijn waterspitsmuis, mol, veldmuis, bunzing, hermelijn, wezel, egel en eekhoorn.

In Hoge Landen zijn mogelijke doelsoorten waterspitsmuis, bunzing, dwergmuis, konijn, eekhoorn, wezel en hermelijn.

Een aantal grondgebonden zoogdieren vallen onder beschermingsniveau 3 en voor de waterspitsmuis geldt beschermingsniveau 1. Dit betekent dat bij eventuele ruimtelijke ontwikkelingen in beide kerngebieden niet alleen een ontheffing ex artikel 75 van de flora- en faunawet noodzakelijk is voor soorten onder beschermingsniveau 3, maar voor de waterspitsmuis ook gezocht zal moeten worden naar alternatieven.

Vleermuizen

In beide kerngebieden worden als doelsoorten watervleermuis, grootoorvleermuis en laatvlieger opgemerkt. Deze soorten zijn in Nederland vrij algemeen, maar zijn allen wettelijk beschermd en tevens habitatrictlijnsoorten. Dit betekent dat bij eventuele ruimtelijke ingrepen in beide kerngebieden de zwaarste beschermingscriteria gelden voor deze soorten.

Vogels

De verscheidenheid aan vegetatiestructuren in Park Oudegein biedt een grote variatie aan broedvogels. Doelsoorten uit dit kerngebied zijn o.a. zwartkop, spotvogel, grasmus, nachtegaal, waterral, sperwer, bosuil, gekraagde roodstaart, koekoek, grote bonte specht en boomklever (Sein op groen, Sector stadsbeheer, 1997).

In Hoge Landen worden als doelsoorten van broedvogels o.a. sperwer, grote bonte specht, buizerd, boomklever, spotvogel, grasmus, bosrietzanger, rietzanger en kleine karekiet genoemd (Sein op groen, Sector stadsbeheer, 1997).

Bij ruimtelijke ingrepen kan voor vogels geen ontheffing worden verleend. Aan het verbod om vogels, hun nesten en eieren te vernielen of te verstoren kan tegemoet gekomen worden door ervoor te zorgen dat de werkzaamheden die tot die vernieling of verstoring leiden uitgevoerd worden buiten het broedseizoen.

Amfibieën, reptielen en vissen

De aanwezige sloten, petgaten en oevervegetaties in Park Oudegein bieden goede kansen voor beschermde amfibie- en vissoorten. Voor de eerst genoemde soortgroep zijn als doelsoort aangewezen kleine watersalamander, groene kikker, bruine kikker, gewone pad en kamsalamander. Al deze soorten zijn beschermd, waarvan de laatste soort ook beschermd is onder de habitatrictlijn. Een mogelijke doelsoort voor reptielen is de ringslang. Voor vissoorten zijn een aantal doelsoorten aangewezen waarvan een deel niet wettelijk beschermd is. Beschermde soorten zijn bittervoorn en grote modderkruiper (Sein op groen, Sector stadsbeheer, 1997).

In Hoge Landen biedt de vegetatie mogelijke verblijfplaatsen aan zowel amfibieën, reptielen en vissen. Van de eerste soortgroep worden als doelsoorten aangemerkt kleine watersalamander, bruine kikker, groene kikker, gewone pad, rugstreeppad en kamsalamander. Al deze soorten zijn wettelijk beschermd (beschermingsniveau 3) waarbij de laatste twee genoemde soorten ook vallen onder de habitatrictlijn (beschermingsniveau 1). Voor de soortgroep reptielen wordt als doelsoort de ringslang opgemerkt en voor de soortgroep vissen zeelt, snoek en rietvoorn. Deze drie laatstgenoemde soorten zijn niet wettelijk beschermd.

Overige diersoorten

Voor beide kerngebieden worden een aantal dagvlinders en libellen opgemerkt als mogelijke doelsoorten (Sein op groen, Sector stadsbeheer, 1997). Voor al deze doelsoorten geldt dat zij algemeen voorkomende soorten zijn (geen Rode Lijst soorten) zonder enige (wettelijke) beschermingsstatus.

Conclusie

Met betrekking tot het groen en ecologie in Oudegein – Hoge Landen wordt het volgende geconcludeerd:

- ten aanzien van flora valt alleen de brede wespenorchis en de mogelijk voorkomende dotterbloem en zwanebloem onder de Flora- en faunawet;
- de beschermde soorten en hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet opzettelijk worden verstoord of vernietigd. Indien dit onvermijdelijk is, dient ontheffing te worden aangevraagd. Vrijstelling of ontheffing kan slechts worden verleend "wanneer er geen andere bevredigende oplossing bestaat en indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort". Het verkrijgen van een ontheffing mag redelijkerwijs worden verwacht omdat deze soorten in Nederland algemeen voorkomen en in de nabijheid van het plangebied voldoende alternatieve leefgebieden voorhanden zijn;
- het starten van werkzaamheden tijdens het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) is niet toegestaan, omdat dit tot verstoring van broedvogels zal leiden, waarvoor geen ontheffing verleend wordt.

2.5 Verkeerstructuur

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

De verkeersstructuur staat weergegeven op afbeelding 5 "Verkeer".

Autoverkeer

Voor wat betreft de beschrijving van het autoverkeer wordt de kapstok van de categorisering wegen gebruikt, zoals vastgesteld door de gemeente Nieuwegein in het Verkeersveiligheidsplan. Bij de 'Categorisering Wegen' zijn de wegen en straten in Nieuwegein ingedeeld op basis van de landelijk vastgestelde categorieën in: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

Externe ontsluiting autoverkeer

De gemeente Nieuwegein wordt gekenmerkt door de centrale ligging vlakbij knooppunten van het snelwegennetwerk ten zuiden van de stad Utrecht. Daardoor is de externe ontsluiting en bereikbaarheid van en voor het gehele land optimaal.

Ook het plangebied profiteert van de ligging tussen de twee snelwegen. De A2 is vanuit het plangebied eenvoudig te bereiken. Het sportcomplex en het landgoed Oudegein hebben namelijk een directe verbinding met de 's Gravenhoutseweg, die ten oosten van het plangebied loopt. Via die weg komt men in noordelijke richting uit op de Zuidstedeweg en uiteindelijk op de Weg naar de Poort, die toegang geeft tot de A2. Ook in zuidelijke richting kan de A2 simpel bereikt worden. Hier loopt de 's Gravenhoutseweg over in de Zandveldseweg die direct toegang tot de A2 geeft.

Een tweede route die van belang is voor de externe ontsluiting van het plangebied is de weg Parkhout. Deze komt ten noorden en ten zuiden uit op respectievelijk de Roerdomplaan en de 's Gravenhoutseweg, waardoor indirect ook toegang tot de A2 mogelijk is.

De 's Gravenhoutseweg kent een 70 km/uur regime, evenals de Weg naar de Poort en de Zuidstedeweg. Op de Zandveldseweg en de Parkhout geldt een 50 km/uur regime. De Roerdomplaan heeft, ten slotte, een 30 km/uur regime.

Interne ontsluiting autoverkeer

De weg Parkhout is voor de interne ontsluiting van het plangebied van groot belang. Via de route kan zowel het sportcomplex Parkhout en het Milieu Educatief Centrum, als de IJsbahn en Jack's Grillhouse worden bereikt. De cultuurhistorisch waardevolle locatie 't Gein wordt ontsloten door de weg Geinoord. Deze weg geeft tevens toegang tot de IJsbahn en de Kanovijver en komt uit op het Hooglandse Jaagpad en de Parkhout. Het landgoed Oudegein, tenslotte, wordt bereikt via de oorspronkelijke toegangsweg Oudegein.

Parkeren

Het parkeren van auto's is in het plangebied op een viertal locaties mogelijk. Aan de weg Oudegein zijn naast de tennisvereniging 45 parkeerplekken ingericht.

Hiervan maken zowel de bezoekers aan landgoed Oudegein als de leden van de tennisvereniging gebruik. Ook het restaurant aan Parkhout 2 heeft een aantal parkeerplaatsen. Tot slot zijn zowel bij het sportcomplex Parkhout als ten oosten van de bouwspeeltuin Watergein parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van het plangebied is destijds rekening gehouden met de geldende parkeernormen voor de verschillende voorzieningen. Ook nieuwe ontwikkelingen moeten aan de parkeernormen voldoen.

Langzaam verkeer

Fietsen in het plangebied is goed gefaciliteerd. Door het stadspark loopt een aantal fietspaden, die uitkomen op de omringende wegen van het plangebied. Daarnaast kan men fietsen op de weg Parkhout op vrijliggende fietspaden. De overige wegen zijn ook per fiets toegankelijk middels niet-vrijliggende fietsstroken.

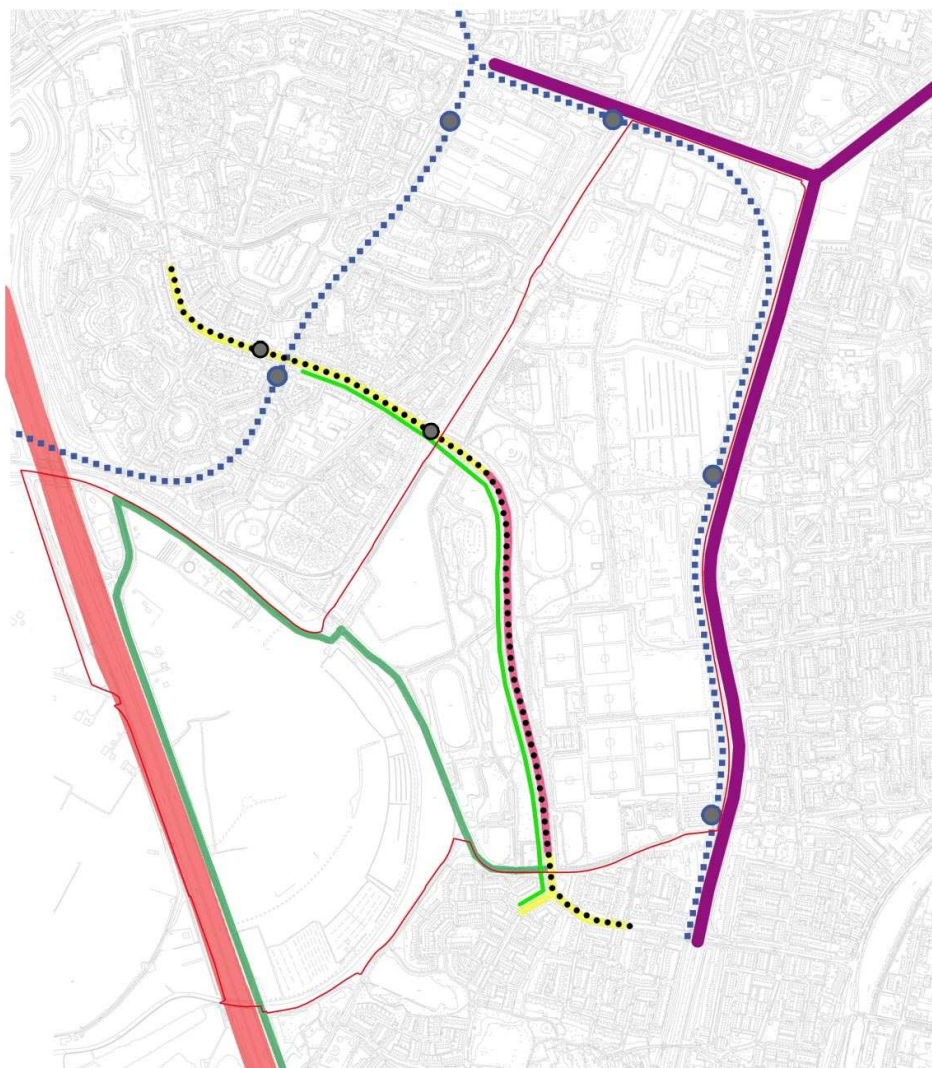
Het is mogelijk om fietsen te stallen bij het sportcomplex en het restaurant aan Parkhout 2.

Het stadspark is goed te voet en met de fiets te bereiken vanaf de Parkhout en de fietspaden die door het gebied heen lopen. De fietspaden door het stadspark zijn niet toegankelijk voor brom- en snorfietsen.

De wipwatermolen, het museum en de kinderboerderij kunnen te voet en met de fiets worden bereikt door de IJsselbrug over te steken die uitkomt in Doorslag.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer bestaat in het gebied uit de aanwezigheid van de sneltram. Het plangebied is bereikbaar via drie tramhaltes: te weten Wiersdijk Merwestein en Fokkesteeg. Er loopt één buslijn door het gebied, lijn 74 (Zeist-Utrecht CS-Nieuwegein-Vianen). Lijn 74 heeft haltes ter hoogte van de IJsselsteinseweg en de Zonnebloemstraat.



- | | |
|--|--|
|  A2 |  Tramlijn + halte |
|  Gebiedsontsluitingsweg (70 km/h) |  Buslijn + halte |
|  Gebiedsontsluitingsweg (50 km/h) | |
|  Erftoegangsweg 30 km/h | |
|  Parallelweg/Geinoord | |
|  Hoofd fietsroute | |

Verkeer

Afb. 5

bladzijde 18

bestemmingsplan Oudegein - Hoge landen

verkeersstructuur

2.6 Monumenten en archeologie

Monumenten

Nieuwegein is ontstaan uit de twee historische kernen Jutphaas en Vreeswijk. In die twee stadsdelen bevinden zich dan ook de meeste monumenten. Oudegein – Hoge Landen bevat een aantal cultuurhistorische elementen. Het gaat om vier rijksmonumenten (waarvan één complex) een gemeentelijk monument en twee waardevolle objecten. Hieronder zijn deze overzichtelijk weergegeven:

Rijksmonument

- Buitenplaats Oudegein, complex Oudegein (nrs. 1 t/m 7)
- Wipwatermolen, Geinoord 8-9
- Warsenhoeck, museum, woning, Geinoord 12
- Watertoren, Hooglandse Jaagpad 5

Gemeentelijk monument

- Woning, Geinoord 2

Waardevolle objecten

- Voormalige directeurswoning, Hooglandse Jaagpad 1 / 2
- Weg, Geinoord

De monumenten en de waardevolle objecten staan weergegeven op afbeelding 6 "Monumenten en waardevolle objecten"

Rijksmonumenten

De wipwatermolen is de verplaatste molen die oorspronkelijk in de wijk Merwestein stond. Het gaat om een watermolen uit 1640 met een scheprad. Deze wipmolen bemaalde voorheen de polder Oudegein. De ondertoren plus de gehele koker met de kokerbalken zijn zeer uniek. In 1982 is de molen na intensief onderzoek door de technische dienst stilgezet, terwijl maatregelen tegen instorting van het bovenhuis werden genomen. Omdat in Merwestein een negental torenflats werden neergezet begon de gemeente Nieuwegein samen met de eigenaar te zoeken naar een andere plaats voor de molen. Dit werd de huidige locatie Park Oudegein.³ Deze molen heeft ook een zogenaamde molenbiotoop. Deze is op de plankaart aangegeven (zie ook paragraaf 3.2).

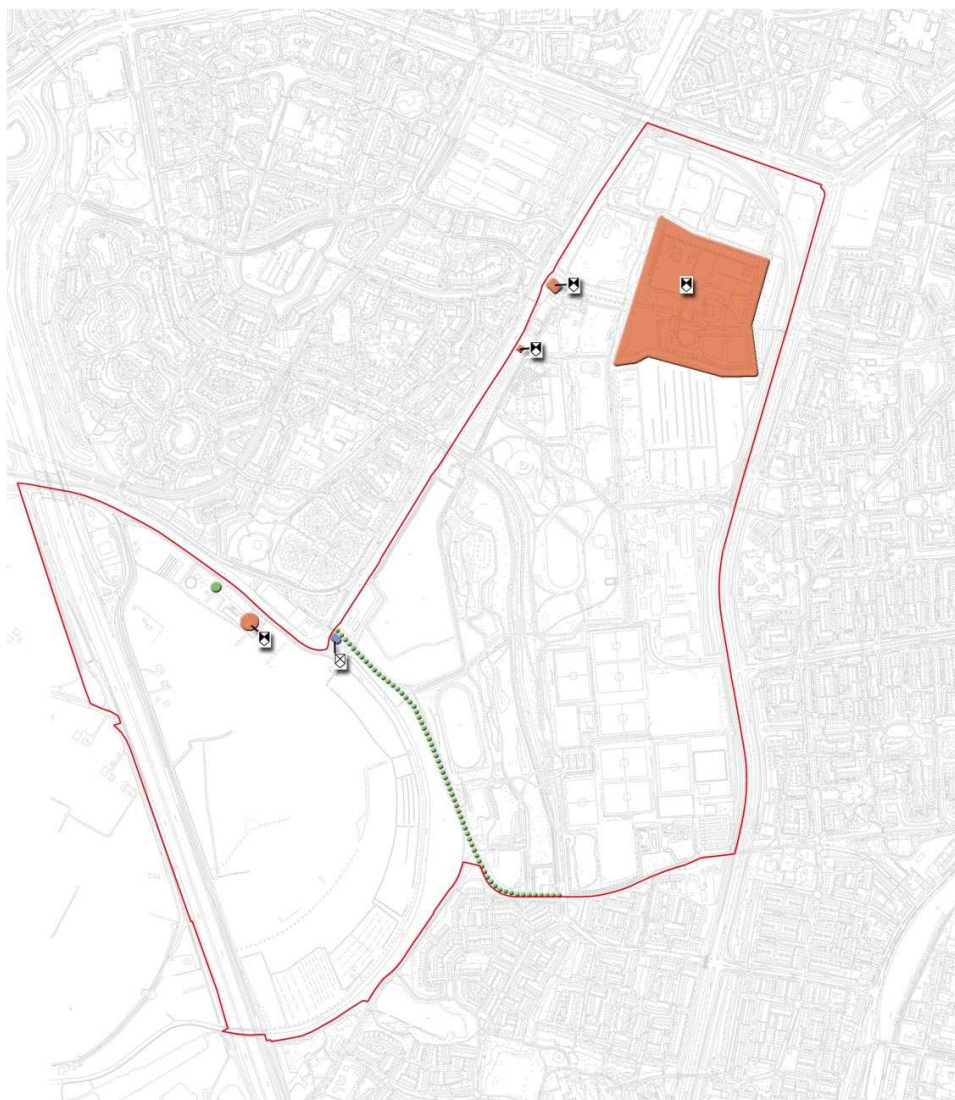
Landgoed Oudegein ligt aan de noordzijde van het stadspark en is cultureel erfgoed. De in landschappelijke stijl aangelegde tuin in de directe omgeving van het hoofdgebouw is nog in gave staat en niet toegankelijk voor het publiek. Het herenhuis is blokvormig afgedekt met een schilddak. In het souterrain is nog een restant te zien van de 13^e eeuwse woontoren. Tot het landgoed Oudegein behoren ook 2 nieuwere woningen.

Een museum en kinderboerderij zijn sinds de jaren tachtig van de vorige eeuw samen onder gebracht in een 17^e eeuwse krukhuisboerderij Warsenhoeck. Deze boerderij hoort bij het landgoed Oudegein. Er hebben in de vorige eeuw meerdere aanbouwen plaatsgevonden. Sinds de jaren tachtig wordt het gebouw gebruikt voor recreatieve doeleinden: in 1987 is het pand als kinderboerderij 'IJsselstee' gerestaureerd en twee jaar later werd de restauratie voltooid door verbouwing van de boerderij tot een woning en tentoonstellingsruimte.

Gemeentelijke monumenten en waardevolle objecten

Het woonhuis aan Geinoord 2, dateert hoofdzakelijk uit de zeventiende of achttiende eeuw. Het eenlaagse gebouw is opgetrokken uit baksteen. Er hebben meerdere verbouwingen in de loop der tijd plaatsgevonden. In 1980 is het gebouw grondig gerestaureerd.

³ Vereniging De Hollandse Molen



-  Rijksmonument
-  Gemeentelijk monument
-  Waardevolle objecten

Monumenten en waardevolle objecten

Afb. 6

Het historisch lint Geinoord refereert als 'waardevol object' aan het tracé van de noordelijke IJsseldijk. Het verbindt het belangrijke archeologische gebied waar het stadje 't Gein heeft gelegen met het landgoed Oudegein. Het dorp is in 1325 geheel ten onder gegaan.

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling ervan is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

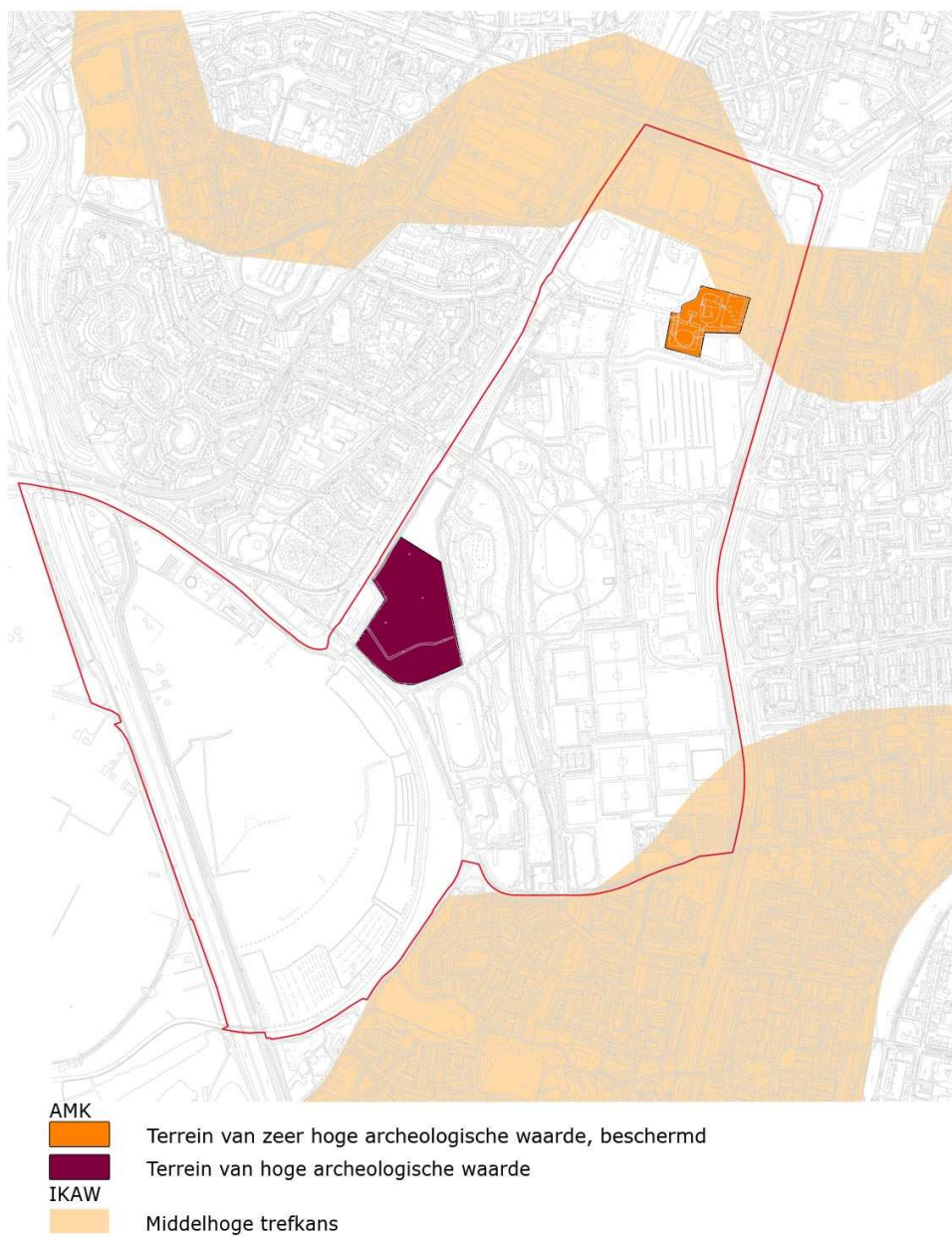
Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW)

Voor de ligging van archeologisch waardevolle plekken is een afschrift gemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW, van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)). Op afbeelding 7 "Archeologie" is te zien dat er in het plangebied zowel een terrein is met een zeer hoge (oude kern Vreeswijk uit de 13^e eeuw) als een terrein met een hoge archeologische waarde. Bovendien loopt er in het noorden een strook grond die kan worden omschreven als grond met een middelhoge trefkans op archeologisch relevante vondsten. Hoge Landen blijkt op deze kaart geen relevante gronden met betrekking tot archeologie te bevatten.

Het terrein met de zeer hoge archeologische waarde in Oudegein (in de hoek tussen Hoge Landen en Doorslag) is de vroegere handelsnederzetting 't Gein. In 1295 kreeg de nederzetting stadsrechten en werd begonnen met de aanleg van de omgrachting. In de strijd tussen Holland en Utrecht werd 't Gein in de 13^e en 14^e eeuw een aantal malen verwoest, terwijl de handelsfunctie terug liep na de afsluiting van de Hollandse IJssel en de aanleg van de Nieuwe Vaart. Hoewel 't Gein officieel een stad bleef verviel het plaatsje tot een dorp en later tot een gehucht. In 1748 stonden er nog 6 huizen. Nu zijn er geen zichtbare restanten meer over van de stad.

Het terrein van hoge archeologische waarde ligt op landgoed Oudegein. In de kelders van het huidige landhuis bevinden zich namelijk de fundamenteën van de oorspronkelijke woontoren die daar in de Middeleeuwen heeft gestaan. Tevens zijn er twee voorterreinen. Het terrein uit de middeleeuwen ligt ten oosten van het hoofdgebouw en is nu niet bebouwd. Het andere 17^e eeuwse, ligt aan de zuidzijde waar de oorspronkelijke boerderij nog staat.

Het gebied met middelhoge trefkans op archeologische vondsten ligt in het noorden van park Oudegein.



Archeologie

Afb. 7

2.7 Water

Watersysteem

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het overgrote deel van het oppervlaktewater in Oudegein is in beheer bij de gemeente Nieuwegein, alleen op het landgoed Oudegein wordt een deel van het water door het Hoogheemraadschap beheerd. Het oppervlaktewater in de Hoge Landen is in beheer bij het Hoogheemraadschap en bij staatsbosbeheer.

Het oppervlaktewater in het plangebied is met elkaar verbonden door middel van een aantal duikers. Het oppervlaktewater in het park Oudegein is opgedeeld in 10 geïsoleerde gebieden.

Binnen deze gebieden wordt een minimum en een maximum waterstand gehanteerd, het doel hiervan is het vasthouden van het water en zo min mogelijk gebiedsvreemd water in te laten. Het overtollige water van de hoger gelegen gebieden voert af naar een lager gelegen gebied. Het oppervlaktewater in het gebied varieert tussen NAP +0,40 en NAP -0,40. Het boezemwater op het landgoed Oudegein heeft een waterstand van NAP +0,50.

Het overtollige water van het park Oudegein wordt naar de noordzijde van het park afgevoerd en via een gemaal uitgemalen op het grachtenstelsel rondom het kasteel Oudegein. Het grachtenstelsel staat in open verbinding met de Doorslag. In droge periodes kan er water vanuit de Doorslag worden ingelaten. Het oppervlaktewater heeft een functie voor de aan- en afvoer van water, berging van hemelwater, beleving en recreatie. Er is in het plangebied thans voldoende capaciteit voor piekberging aanwezig. Er is een geringe seizoensberging in droge perioden. In het parkgebied zijn de te kleine duikers een knelpunt, dit geldt ook voor de grote hoeveelheid bagger. Een goed peilbeheer is momenteel haast onmogelijk.

De oevers van de waterpartijen zijn voorzien van een natuurvriendelijke oever of van een beschoeiing.

Het oppervlaktewater in de Hoge Landen staat in open verbinding met de Kromme IJssel. Dit watersysteem is in beheer bij Staatsbosbeheer.

Grondwater

De drooglegging – het verschil tussen het oppervlaktewaterpeil en het maaiveldpeil – in het plangebied varieert tussen de 0,50 m en 1,00 m. Van de grondwaterstand in het plangebied zijn geen gegevens bekend.

Waterkwaliteit

De kwaliteit van het oppervlaktewater is momenteel nog onvoldoende. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een te hoog gehalte aan nutriënten. Het oppervlaktewater wordt overbelast met fosforhoudende verbindingen die een explosieve groei veroorzaken van algen en kroos. Vooral in de zomermaanden kan, door de hogere watertemperaturen, de microbiële activiteit een versnelde afbraak van organisch materiaal veroorzaken. De omzetting van organisch materiaal wordt versterkt door de baggerachterstand.

In de vijver in het midden van het park en bij de Parktunnel is vanaf 2001 de waterkwaliteit gedurende 2 jaar met regelmaat gemeten. De waterkwaliteit voldoet bij het meetpunt bij de Parktunnel niet aan de MTR (maximaal toelaatbaar risico). Het fosfaatgehalte is nog te hoog en het zuurstofgehalte te laag. Op deze locatie is de ecologie van de oever als zeer goed beoordeeld en de ecologie van het water en de beleving wordt voldoende bevonden. In de vijver in het park voldoet de waterkwaliteit bijna aan het MTR, alleen het fosfaatgehalte is nog te hoog.

Riolering

In het plangebied ligt een klein gemengd rioolstelsel. Via dit rioolstelsel wordt het vervuilde deel van het regenwater en het afvalwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Het gemengde stelsel loost onder vrijverval op het

stamriool in Hoogzandveld. Het stamriool voert het rioolwater af naar het hoofdrioolgemaal van het hoogheemraadschap aan de Geindijk.

Het afvalwater van het noordelijk deel van Oudegein wordt afgevoerd naar het stamriool in het gebied Merwestein. Het regenwater van dit gebied wordt op oppervlaktewater geloosd.

Evenwijdig aan de oostzijde van de Parkhout ligt een stamriool wat het rioolwater van Nieuwegein noord afvoert naar het hoofdrioolgemaal. In totaal bevindt zich in het plangebied 1 overstort. Er komen in het gebied geen ongerioleerde situaties voor. De in het gebied liggende bebouwing is op een drukrioleringsstelsel aangesloten.

Waterkering

Binnen het plangebied zijn de waterkeringen langs de Hollandse IJssel en de Kromme IJssel van belang voor dit bestemmingsplan. Hierbij moet onderscheid gemaakt worden tussen de plangebieden Doorslag en Oudegein- Hoge Landen. De noordelijke en westelijke waterkering van de Hollandse IJssel en de Doorslag valt binnen het plangebied van Doorslag. De oostelijke kering van de Doorslag en de Kromme IJssel vallen binnen het plangebied van Oudegein-Hoge Landen. De Doorslag inclusief de waterkering lopen langs de westzijde van het plangebied naar het noorden toe. De waterkering langs de Kromme IJssel ligt onder de weg Geinoord.

De waterkering wordt beheerd door het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

2.8 Milieu

In deze paragraaf wordt de bestaande situatie in de wijk Oudegein – Hoge Landen weergegeven voor geluidshinder, de milieuaspecten die samenhangen met bedrijfsactiviteiten in het plangebied, externe veiligheid, de luchtkwaliteit, industrielawaai en de bodem.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn geen relevante activiteiten uit de bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage die aanleiding geven een m.e.r.-beoordeling of een (plan- of project-) MER op te stellen. Ook in de Provinciale Milieuverordening staan geen activiteiten waarvoor een (plan- of project-) MER of m.e.r.-beoordeling moeten worden opgesteld. Het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied rond Nieuwegein ligt op 8 km⁴ van de gemeentegrens. De Natura 2000-gebieden liggen op een dusdanige afstand en buiten de gemeentegrenzen van Nieuwegein, dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige invloed of in ieder geval geen significante nadelige invloed op de instandhoudingsdoelen van deze Natura 2000-gebieden heeft. Er hoeft dan ook geen passende beoordeling in het kader van de Europese Habitatrichtlijn te worden opgesteld. Hierom is het opstellen van een plan-MER niet noodzakelijk.

2.8.1 Geluid

Geluidgevoelige bestemmingen

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

⁴ Dichtbijgelegen Natura 2000-gebieden rond Nieuwegein gemeten vanaf de meest dichtbijgelegen gemeentegrens Nieuwegein: Luistenbuul & Koekoeksche waard op 8,8 km; Kolland en Overlangbroek op 18,5 km; Zuiderlinge Dijk – diefdijk Zuid op 11,8 km, Oostelijke Vechtplassen op 16 km en Zouweboezem op 8 km.

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

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

Weg- en railverkeerslawaaï Geluidzones

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

Binnen dit bestemmingsplan zijn vooral de volgende wegen en geluidzones relevant⁵.

Zonebreedtes wegen

Weg	Aantal rijstroken	Zonebreedte^a [meter]	Ligging van de weg
Rijksweg A2	6	600	Buitenstedelijk gebied
's Gravenhoutseweg	4	350	Stedelijk gebied
Parkhout	2	200	Stedelijk gebied
Zuidstedeweg	4	350	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 sneltram 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 door wegverkeer hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, moet hiervoor ontheffing verleend zijn door het

⁵ Alleen de wegen met een geluidzone zijn genoemd. Andere, niet genoemde, wegen kunnen echter voor de hoogte van de geluidbelasting wel relevant zijn.

college van burgemeester en wethouders van 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 gemeentelijk geluidbeleid.

De voornaamste voorwaarden hieruit zijn:

- De geluidbelasting is zoveel mogelijk verlaagd. Hiertoe kunnen geluidbeperkende maatregelen bij de bron of in de overdracht (geluidschermen of -wallen) worden ingezet. De doeltreffendheid, de stedenbouwkundige inpassing en de kosten van de maatregelen, maar ook de verkeersveiligheid, zijn van doorslaggevend belang bij de besluitvorming over de uitvoering van die maatregelen.
- De geluidbelasting is niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde. De hoogte van deze ontheffingswaarde is situatieafhankelijk en mag maximaal 63 dB bedragen bij wegverkeergeluid en 68 dB bij railverkeergeluid.
- De geluidbelasting is niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde. De hoogte van deze ontheffingswaarde is situatieafhankelijk en kan variëren van 49 tot 63 dB bij wegverkeergeluid en 56 tot 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 geluidluwe gevel en buitenruimte heeft. In beginsel gelden deze indelingseisen ook voor andere geluidgevoelige bestemmingen dan woningen.
- De geluidwering van de gevels is voldoende. Afhankelijk van de hoogte van de geluidbelasting 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 geluidbeleid. De voornaamste voorwaarden hieruit zijn:

- De toename van de geluidbelasting is zoveel mogelijk verlaagd. Hiertoe kunnen geluidbeperkende maatregelen bij de bron of in de overdracht (geluidschermen of -wallen) worden ingezet. De doeltreffendheid, de stedenbouwkundige inpassing en de kosten van de maatregelen, maar ook de verkeersveiligheid, zijn van doorslaggevend belang bij de besluitvorming over de uitvoering van die maatregelen.
- De geluidbelasting is niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde. De hoogte van deze ontheffingswaarde is situatieafhankelijk en mag maximaal 63 dB bedragen bij wegverkeergeluid en 68 dB bij railverkeergeluid.
- De geluidbelasting is niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde. De hoogte van deze ontheffingswaarde is situatieafhankelijk en kan variëren van 49 tot 63 dB bij wegverkeergeluid en 56 tot 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.

Industrielawaai

Deze paragraaf doet verslag van het industriegeluid door gezoneerde industrieterreinen. Geluid afkomstig van inrichtingen die niet op deze terreinen liggen wordt in paragraaf 2.8.2 behandeld.

Geluidzones

Binnen dit bestemmingsplan liggen geen gezoneerde industrieterreinen en/of geluidzones hiervan.

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 situaties⁶:
 - Aangetoond moet worden dat de toegestane geluidbelasting door het gezoneerde industrieterrein in acht wordt genomen.

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

2.8.2 Bedrijven en Milieuzonering

Oudegein is een park met daarin een kinderboerderij, restaurant en sportvelden. Hoge Landen bestaat voornamelijk uit groen en is tevens een waterwingebied. Aan de snelweg ligt een tankstation.

Volgens de classificatie van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (publicatie nr. 9 Bedrijven en milieuzonering) komen milieucategorie 1, 2 en 3 bedrijven in het plangebied voor. Deze categorie-indeling is gebaseerd op minimale afstanden voor de Voor de milieucompartimenten geur, stof, geluid en gevaar.

In dit verband kan nog het volgende gezegd worden over de kinderboerderij. Deze is niet als zodanig in de lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Wel wordt in deze lijst een diertuin genoemd (SBI-code 9253.1) met een aan te houden afstand van 100 meter (geur). Gelet op de kleinschaligheid van de kinderboerderij is het niet terecht om hier dezelfde afstand aan te houden. Ook in de milieuvergunning van 2005 staat dat er geen geuroverlast ontstaat door deze kleinschaligheid. De kinderboerderij wordt daarom in dit plan beschouwd als een categorie 2 bedrijf. Dit komt overeen met een minimale afstand van 30 m.

2.8.3 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)

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

Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

In het Besluit wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van verspreid liggen woningen met een dichtheid van maximaal twee per hectare en dienst- of bedrijfswoningen) kantoren met meer dan 1.500

⁶ Hiervan is sprake als er geen nieuwe of gewijzigde situaties zijn.

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 en winkels en sport- en kampeerterreinen, voor zover 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 400 kg ammoniak. 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 het plangebied

In het plangebied bevindt zich één Bevi-bedrijf, namelijk LPG-tankstation Oudegein aan de rijksweg A2. Buiten het plangebied, op een afstand van meer dan 400 m, bevindt zich één Bevi-bedrijf (Ecolab) welke van invloed is op het plangebied. Het naast het plangebied gelegen ziekenhuis St. Antonius valt niet onder Bevi.

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

LPG-Station Oudegein

Plaatsgebonden risico LPG-tankstation

De doorzet aan LPG van het tankstation zoals vastgelegd in de milieuvergunning bedraagt minder dan 1.000 m³. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) behorende bij het BEVI is voor LPG-tankstations met een doorzet kleiner dan 1.000 m³ de grens-/richtwaarde voor het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ vertaald in de volgende afstandsnormen:

- Ten minste 45 m vanaf het LPG-vulpunt;
- Ten minste 25 m vanaf het LPG-reservoir;
- Ten minste 15 m vanaf de afleverzuilen.

Binnen deze afstanden bevinden zich zowel ten oosten van het tankstation als in het plangebied geen objecten. In het oosten valt deze contour geheel over de rijksweg.

Groepsrisico LPG-tankstation

Het invloedsgebied voor het groepsrisico van LPG-tankstations bedraagt volgens REVI 150 meter. Binnen deze afstand vanaf het vulpunt bevinden zich twee woningen (op 140 en 145 meter), in het plangebied. Dit komt neer op een dichtheid van 0,75 personen per hectare vanaf de PR=10⁻⁶ contour tot grens invloedsgebied (2,4 persoon per woning). In de handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico van VROM is aangegeven dat bij 13 personen per hectare het groepsrisico wordt overschreden. Dit betekent dat het groepsrisico onder 0,1 x de oriëntatiewaarde blijft. Ook zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen het invloedsgebied. Het gebied ten oosten van het tankstation betreft het grondgebied van Ijsselstein, namelijk bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord-Zuid" (13 september 2005). Het gedeelte van het plan waarover het invloedsgebied valt heeft bestemming natuurdoeleinden en agrarisch gebied. Hierin bevinden zich geen gebouwen of woningen. Nieuwe ontwikkelingen worden in dit plan niet mogelijk gemaakt.

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 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 rapport⁸.

Uitgangspunten QRA

In de QRA is een onderscheid gemaakt tussen de bestaande situatie en een toekomstige als gevolg van de ontwikkelingsplannen in de binnenstad. In de wijk Oudegein - Hoge Landen worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op het groepsrisico.

⁸ De QRA is beoordeeld door het RIVM en deze geeft aan dat de risico's overschat zijn. Momenteel wordt de QRA herzien.

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 inrichtingsgrens van Ecolab. De PR= 10^{-5} contour ligt geheel op eigen terrein van Ecolab. Deze contouren bevinden 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. 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 (na realisatie binnenstad) 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 Oudegein is consoliderend van aard en is gelegen op 400 meter van Ecolab. 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. In dit bestemmingsplan wordt de vestiging van nieuwe bedrijven onmogelijk gemaakt. Dit betekent dat ook in de toekomst domino-effecten als gevolg van andere risicobedrijven uit te sluiten zijn.

Rampenbestrijding LPG-Tankstation

Voor de gemeente als geheel is op 21 juni 2005 het crisisbeheersingsplan gemeente Nieuwegein vastgesteld. Voor het plangebied is geen apart rampenplan. Wel is er een model rampbestrijdingsplan LPG veiligheidsregio Utrecht i.o. Hierbij is als uitgangspunt genomen het scenario BLEVE⁹ van een tankwagen. Bij een volledig gevulde tankwagen zal het enige tijd duren voordat de inhoud dusdanig is opgewarmd dat deze tot een BLEVE leidt. Dit is ongeveer 15 minuten. In het geval van een BLEVE zal middels het koelen van de tankwagen met bluswater voorkomen moeten worden dat de tankwagen opwarmt en dat er een BLEVE optreedt. De koeling dient dan wel binnen 15 minuten na het begin van de aanstraling te zijn gestart. De gemeentelijke brandweer kan overdag binnen 6 minuten ter plaatse zijn (in de overige uren en in de weekenden is dat circa 8 minuten) en heeft de beschikking over een bereikbaarheidskaart. Gezien het geringe aantal personen (5) dat zich ophoudt in het invloedsgebied op meer dan 140 meter van het vulpunt verwachten we geen calamiteiten met grote groepen mensen.

Ecolab

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.

⁹ BLEVE staat voor Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion. Een BLEVE ontstaat na het plotseling falen van een vat dat vloeistof bevat waarvan de temperatuur beduidend hoger is dan zijn normale (atmosferische) kookpunt. Een BLEVE bij een LPG-tankauto resulteert in een grote vuurbal.

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. Zie ook hieronder.

Zelfredzaamheid

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

Voor wat betreft het vluchten zal de alarmering van personen binnen het effectgebied van groot belang zijn. Vervolgens zullen de personen moeten vluchten. De vluchtafstand om tot buiten het 1% letaliteitsgebied te komen (3.280 meter) van Ecolab 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. De vluchtafstand om tot buiten het 1% letaliteitsgebied te komen in geval van het LPG-tankstation is relatief gering (320 meter).

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 bevinden zich geen objecten met verminderde zelfredzaamheid.

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 (uitzondering Binnenstad) zijn consoliderend van aard en worden nieuwe risicobedrijven uitgesloten.
- De nieuwe binnenstad wordt pas gerealiseerd nadat sanering heeft plaatsgevonden. Dit betekent dat de toename van het groepsrisico zoals geschetst in de QRA in de praktijk niet verwezenlijkt zal worden.
- 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

Hogedruk transportleidingen

In het plangebied loopt een hogedruk 8" stalen leiding van defensie (K2- en K3-vloeistof). 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 27 meter en de minimale bebouwingsafstand 5 meter. De dichtstbijzijnde bebouwing (verblijfs- of bedrijfsgebouwen of woningen) in de bestaande situatie bevindt zich op meer dan 16 meter.

Daarnaast in het plangebied lopen twee hogedruk aardgasleidingen van 6" en 8" (40 bar) in het plangebied. Hiervoor geldt een toetsingsafstand van 20 meter, een afstand van 4 meter voor incidentele bebouwing en 4 meter (6") of 7 meter (8") voor woonbebouwing. De dichtstbijzijnde bebouwing in de bestaande situatie (incidentele woning) bevindt zich op iets meer dan 4 meter.

De in de circulaire "zonering rondom hoge druk aardgastransportleidingen" van 1984 gebezigde rekenmethodiek voor risico's aan hoge druk gasleidingen wordt thans door het Ministerie van VROM en het RIVM, in samenspraak met de Gasunie, herzien. Dit zal gevolgen hebben voor de veiligheidsafstanden. Ook de risicoafstanden voor leidingen met brandbare vloeistoffen (K1/K2/K3) worden opnieuw berekend. Naar verwachting worden de nieuwe circulaire in de loop van 2006 vastgesteld. Het ministerie van Verkeer en Waterstaat heeft in een brief van 2 februari 2005 de gemeenten verzorgd om in afwachting van dit nieuwe beleid in geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkeling advies in te winnen bij het RIVM i.v.m. de aan te houden veiligheidsafstanden. De contour voor het plaatsgebonden risico zoals opgevraagd bij het RIVM bedraagt maximaal in de nieuwe situatie 55 meter voor de 6"-leiding en 50 meter voor de 8" hogedruk gasleiding, en 5 meter voor de defensieleiding. Daar waar nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan in het geding zijn, zal met deze afstand rekening worden gehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen

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). In het plangebied vindt, naast de bovengenoemde buisleidingen, het vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de A2. Over de Hollandse IJssel vindt volgens opgave van Rijkswaterstaat geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV) blijkt dat langs de A2 ter hoogte van het plangebied voldaan wordt aan de normen voor het plaatsgebonden en groepsrisico.

Het plan is consoliderend van aard en er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt langs de snelweg. Voor de zelfredzaamheid en hulpverlening in het plangebied zie onder de verantwoording van het groepsrisico als gevolg van Ecolab.

Behalve de routes voor gevaarlijke stoffen over de rijkswegen A2, A12 en A27 loopt er vanaf de A12 een aangewezen route voor gevaarlijke stoffen door Nieuwegein over de Laagravenseweg, Plettenburgerbaan, Zuidstedeweg, Binnenwal en Brugwal naar Ecolab. Deze route ligt op enige afstand van het plangebied en heeft hierop geen invloed. Ook zijn er geen ontheffingen van deze route afgegeven voor het plangebied.

2.8.4 Luchtkwaliteit

Normen

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

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

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

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

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

Grenswaarden

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

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

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

Plandrempels

	Jaargemiddelde concentratie [µg/m ³]	Piekconcentraties [µg/m ³]	Jaar
	50	250 ^c	2005
	48	240 ^c	2006

NO ₂	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?

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 onderzoeken¹⁰ 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 mate'¹¹ bijdragen aan de lokale luchtverontreiniging, 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, Parkhout en Zuidstedeweg zijn geen overschrijdingen van de plandrempel (48 µg/m³) vastgesteld.

Ter plaatse van bovengenoemde wegen zijn overschrijdingen van de grenswaarde (40 µg/m³) vastgesteld. Enkele woningen liggen binnen het overschrijdingsgebied van de rijksweg A2.

Piekconcentraties NO₂

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

Piekconcentraties PM₁₀

De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ zijn niet overschreden.

Piekconcentraties PM₁₀

Ter plaatse van de de rijksweg A2, 's Gravenhoutseweg, Parkhout en Zuidstedeweg is de piekconcentratie PM₁₀ vaker dan 35 keer per jaar

¹⁰

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.

¹¹

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'.

overschreden. Enkele woningen liggen binnen het overschrijdingsgebied van de rijksweg A2. De overschrijdingen met betrekking tot PM₁₀ zijn in de meeste gevallen voornamelijk veroorzaakt door de hoge achtergrondconcentratie en in mindere mate door het verkeer.

Actieplan opstellen en uitvoeren

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

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

2.8.5 Bodem

Volgens artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied.

Hierbij wordt in het algemeen de richtlijn gehanteerd dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht op alle locaties waar een herinrichting wordt voorzien. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Bij nieuwe bestemmingen dient de bodem minimaal van een kwaliteit te zijn die voldoende is voor de (nieuwe) functie. Op basis van geconstateerde belemmeringen die in de bodemonderzoeken worden geconstateerd kan worden nagegaan welke maatregelen minimaal moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen. Bovenstaande richtlijn wordt ook gevolgd bij toekomstige functiewijzigingen in het plangebied (art. 19 procedure).

Plangebied

In het plangebied zijn op basis van de gemeentelijke archieven drie verdachte locaties aan te wijzen, waar op basis van de (voormalige) bedrijfsactiviteiten bodemverontreinigende stoffen in de bodem aanwezig (kunnen) zijn of kunnen komen:

- Tankstation Oudegein aan de Rijksweg A2 (Oostzijde);
- Het voormalig onderhoudsteunpunt van Rijkswaterstaat aan de Rijksweg A2 (Oostzijde);
- De voormalige 'gasfabriek IJsselstein' aan het Hooglandse Jaagpad 2-6.

Tankstation Oudegein

Op het terrein van het tankstation Oudegein heeft in 1990 een bodemsanering plaatsgevonden. Vanaf dat moment is de inrichting zodanig ingericht dat het risico dat de bodem opnieuw verontreinigd wordt door de bedrijfsactiviteiten sterk verkleind is.

De regelmatige grondwatermonitoring, alsmede een bodemonderzoek uit 1998, hebben dat tot op heden aangetoond. Het tankstation is vanuit de Wet Milieubeheer verplicht aangesloten bij het zekerheidsfonds (CoFiZe) voor mogelijke toekomstige bodemverontreiniging.

Voormalige onderhoudsteunpunt RWS

Net ten Noorden van het tankstation Oudegein aan de A2 ligt een voormalig onderhoudsteunpunt IJsselstein van Rijkswaterstaat. Op dit terrein werden materieel, materialen en stoffen (waaronder wegzout) opgeslagen voor het onderhoud van het rijkswegenstelsel. Eind 2006 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de voorgenomen verkoop van het terrein. In geval van herbestemming of herinrichting zal een nader (historisch) bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Uit de bij de gemeente bekende gegevens blijkt reeds duidelijk dat de (water)bodem op enkele plaatsen op het terrein sterk verontreinigd is. Uit het nader onderzoek zal moeten blijken welke belemmeringen er zijn en of en hoe deze kunnen worden weggenomen.

Voormalige gasfabriek IJsselstein

De bodem van de Voormalige gasfabriek IJsselstein, op dit moment eigendom van het drinkwaterbedrijf Vitens, is in de jaren '80 van de vorige eeuw gesaneerd. Hierbij is een sterke restverontreiniging in de bodem (voornamelijk in het grondwater) achtergebleven. Er vindt regelmatig monitoring plaats van deze restverontreiniging. Sanering van de restverontreiniging (geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming) wordt door de provincie Utrecht als niet urgent beschouwd, vanwege de afwezigheid van humane, ecologische of verspreidingsrisico's. De aanwezige restverontreiniging vormt een belemmering bij herinrichting van het terrein, ook indien geen functiewijziging plaatsvindt. De belemmeringen kunnen slechts weggenomen worden door aanvullende saneringsmaatregelen.

2.9 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.

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

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

- een hogedrukgasleiding van de Gasunie; deze loopt vanaf de lek (zuidzijde) tot aan de oostzijde van de A2. Deze loopt noordelijk door het gebied Hoge Landen en buigt af naar het Hooglandse Jaagpad en kruist middels een boring de Hollandse IJssel. Vanaf de IJsselsteinseweg vervolgt deze leiding de leidingstrook ten oosten van de A2;
- een brandstofleiding (Defensie) in het westelijk deel van het plangebied;
- Een gemeentelijk stamriool voor de afvoer van afvalwater van het plangebied ligt aan de oostkant van de Parkhout, tussen de Geinburg, tot de Zonnebloemstraat.

Straalpaden

Naast de kabels en leidingen dient rekening gehouden te worden met straalpaden. De straalpaden lopen buiten dit plangebied.

Verstoringsgebied radarstations Soesterberg

Op het luchtvaartterrein Soesterberg bevinden zich radarstations. Rond deze radarstations bestaat een radarverstoringsgebied. Het radarverstoringsgebied wordt gevormd door een cirkel met een straal van 15 NM (ca 28 km) gemeten vanaf de positie van de radar en een hoogte van 45 km 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.

2.10 Sociale veiligheid

Onder "Sociale Veiligheid" wordt verstaan: een omgeving 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.

Toegesplitst op het plangebied Oudegein – Hoge Landen 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

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. Het is daarnaast 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 verkeersroutes zijn de belangrijkste fietsverbindingen met een noord-zuid en oost-west oriëntatie. Voor zover deze door groenvoorzieningen lopen, moet (in het bijzonder in de avonduren) voldoende verlichting aanwezig zijn. In de praktijk is dit gerealiseerd.

Buurtbeheer

In het plangebied Oudegein zijn initiatieven ontwikkeld om tot een veilige en plezierige recreatieomgeving te komen.

In het kader van de sociale veiligheid is inmiddels het groenvoorzienings- en verlichtingsniveau aangepast en is de verkeersveiligheid verbeterd.

Jeugdvoorzieningen

Jongeren worden gezien als volwaardig, zij het soms nog groeiend, lid van de samenleving. De openbare ruimte dient ook voor jongeren een geschikte verblijfsruimte te zijn. Waar nodig kunnen (tijdelijk) voorzieningen worden getroffen. In het creëren en het beheer zal de participatie van jongeren een belangrijke factor zijn.

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.

Voor het plangebied Oudegein – Hoge Landen is met name de als vijfde genoemde hoofdbeleidslijn relevant.

Regionaal structuurplan 2005 – 2015 (2005)

Het regionaal structuurplan, dat op 21 december 2005 is vastgesteld, vormt een integraal afwegingskader, een toetsingskader voor planologische besluiten en een uitvoeringskader voor de periode 2005-2015. Ambities voor 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 worden en verder uitgebouwd worden door het veiligstellen en tijdig ontwikkelen van landschappelijke en ecologische kwaliteiten; het verbeteren van de kwaliteit van woon- en leefklimaat; het versterken van de regionaal-economische structuur; het streven naar een evenwichtige ontwikkeling van de regio Utrecht; een bereikbare en leefbare regio voor iedereen; het benutten van de

cultuurhistorische kwaliteiten voor versterking van identiteit en kwaliteit van de leefomgeving en het hanteren van water als ordenend principe.

De Regio Utrecht wil de groei van de bevolking in de regio zelf opvangen door tot 2015 52.500 nieuwe woningen te bouwen samen met de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen en infrastructuur.

Het deelplangebied Oudegein is op de kaart aangewezen als Recreatie groen. Het betreft hier recreatiegebieden binnen stedelijk gebied en landelijk gebied aansluitend aan stedelijk gebied, met een grote stedelijke invloed. Het plangebied Oudegein wordt voor de bestaande situatie vrijwel geheel gekenmerkt door recreatief groen.

Het deelplangebied Hoge Landen is op de kaart aangewezen als Natuur. Het betreft hier bestaande natuurgebieden waar natuur de hoofdfunctie heeft en waar de kwaliteit de komende jaren verder gewaarborgd moet blijven. Onder deze voorwaarde is recreatief medegebruik mogelijk. In het noorden van dit deelplangebied is een klein gedeelte op de plankaart aangewezen als Recreatief groen.

Het betreft hier tevens gebieden die in de komende periode als nieuwe natuur wordt ingericht. In de nieuwe natuur is de ontwikkeling van rode functies, zoals woningbouw, niet toegestaan.

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is om het bestaande beleid en de bestaande situatie in het plan op te nemen.

B. Beleidskader Verkeer, Vervoer en Parkeren

Nota Mobiliteit (2004)

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

Regionaal Verkeers- en Vervoerplan 2005-2015 (2004)

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

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

Hoofdpunten van het BRU-beleid zijn:

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

- Integrale netwerkvisie is uitgangspunt.

C. **Beleidskader waterhuishouding**

Vierde Nota Waterhuishouding (1999)

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

Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2005-2010

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

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

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

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

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

Waterstructuurvisie Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (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 21^{ste} 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 21^{ste} 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 zelfvoorzienend 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.

Provinciale Milieuverordening Utrecht 1995 (laatstelijk gewijzigd bij besluit van 6 december 2004 (Prov. blad 2005,6))

Het uitvoeringsbesluit waterwingebieden¹² 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. Ten noordoosten van het deelgebied Hoge Landen ligt een waterwingebied. Dit houdt in dat de beperkingen en regels ten aanzien van waterwingebieden (zie noot 12) op dit gebied van toepassing zijn. In dit gebied mogen geen bedrijven worden gevestigd en andere activiteiten plaatsvinden dan die ten behoeve van de bereiding van drinkwater. Het gebruik en de opslag van schadelijke stoffen is verboden.

Daarbuiten ligt het grondwaterbeschermingsgebied en/of de boringsvrije zone. Het grondwaterbeschermingsgebied is, afhankelijk van de kwetsbaarheid van de winning, aangemerkt als niet kwetsbaar, kwetsbaar of zeer kwetsbaar. Het grondwaterbeschermingsgebied is aangemerkt als niet kwetsbaar. (Rond dit pompstation is daarom geen grondwaterbeschermingsgebied

¹² Besluit van gedeputeerde staten van Utrecht van 21 oktober 2003, WEM/MBA, nr. 2003WEM004879i, houdende regels voor waterwingebieden (Besluit waterwingebieden provincie Utrecht 2003)

ingesteld, maar wel een boringsvrije zone.

Het plangebied Oudegein –Hoge Landen ligt in een boringsvrije zone. In deze zone gelden regels ter bescherming van de kleilaag, waaronder gewonnen wordt.

D. Beleidskader natuur en landschap (flora en fauna)

Natuurbeschermingswet (1988)

In Oudegein – Hoge Landen 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 Oudegein – Hoge Landen maakt geen deel uit van een dergelijke beschermingszone. De dichtstbijzijnde zones liggen in de Krimpenervaard. 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 deelplangebied Hoge landen maakt deel uit van de landelijke EHS.

Natuurgebiedsplan Zuid-West Utrecht, deelgebied Hooge Land (1998)

Dit Natuurgebiedsplan is gebaseerd op de Subsidieregeling natuurbeheer die in de Staatscourant 1998, nummer 138, is gepubliceerd. Het Natuurgebiedsplan geeft de begrenzing en de natuurdoelen van het natuurgebied Hoge Landen aan.

Het in dit Natuurgebiedsplan begrensde natuur Hoge Landen is gelegen tussen de A2 en de oostelijke hiervan gelegen Kromme IJsselbocht. Het gebied heeft een oppervlakte van 38 ha. Het gebied maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het einddoel van het gebied is dit gebied in zijn geheel om te vormen tot natuurgebied.

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 wettelijke plicht opgenomen voor het bevoegd gezag om Wbb ook te beschikken op een saneringsverslag. 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.

Externe veiligheid

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

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.

Vervoer Gevaarlijke Stoffen

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

Vuurwerkbesluit (2002)

Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit in werking getreden. Hieruit blijkt dat bestaande en nieuwe vuurwerkbedrijven (inclusief detailhandel) positief kunnen worden bestemd, mits aan de veiligheidsafstanden ten opzichte van kwetsbare objecten (zoals woningen, 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. De veiligheidsafstanden zijn gemeten vanaf de deuropening van de (buffer) bewaarplaats tot aan de bestemmingsgrens van de kwetsbare objecten en geprojecteerde kwetsbare objecten.

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

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

- achterwaarts;
opslag van 3.500-5.000 kg, 48 m voorwaarts, 36 m zijwaarts en 9 m achterwaarts.

In de wijk Oudegein – Hoge Landen is geen vuurwerkverkooppunt gevestigd dat valt onder het Vuurwerkbesluit.

F. Beleidskader cultuurhistorie en archeologie

Verdrag van Malta (1992)

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

Provinciaal archeologiebeleid

Het provinciale beleid voor de archeologische monumentenzorg is er in de eerste plaats op gericht waardevolle archeologische vindplaatsen te behouden in de bodem (in situ). Dit beleid is nader uitgewerkt en vastgelegd in de provinciale Cultuurnota, het Streekplan en de nota Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Utrecht (CHS). 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.

Mogen er nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen komen dan zal er rekening gehouden moeten worden met het provinciale beleid.

Voor de terreinen van hoge en zeer hoge archeologische waarde (resten van 't Gein en Oudegein) betekent dit dat deze beschermd worden tegen verstoringen door middel van een aanlegvergunningstelsel. Daar er geen nieuwe ontwikkelingen gepland zijn in het gebied waar een middelhoge trefkans op archeologische waarden is, is geen nader onderzoek nodig.

3.2 Gemeentelijk beleid

A. Ruimtelijk beleidskader

Woonvisie (2005)

De woonvisie 2005 is een middellange termijnvisie op het wonen in Nieuwegein en geeft aan hoe attractief Nieuwegein als woongemeente is en hoe deze attractiviteit behouden kan blijven en waar mogelijk verbeterd kan worden. De woonvisie wordt als input gebruikt vanuit het Wonen bij meer integrale

beleidsafweging. Op basis van de woonvisie zijn de volgende beleidsuitgangspunten vanuit het Wonen geformuleerd:

1. Mogelijkheden voor aanvullende woningbouw zoveel mogelijk benutten en kansen creëren.
2.
 - a. Bij woningbouwontwikkelingen krijgt de realisering van groene woonmilieus voorrang.
 - b. Daar waar voorzieningen aanwezig en bereikbaar zijn krijgt huisvesting voor senioren prioriteit.
 - c. Er dient meer (goedkoop) aanbod te komen voor jongeren en starters door bevordering van de doorstroming en nieuwbouw op strategische locaties, bijvoorbeeld aan de randen van het centrum.
 - d. Daarnaast blijft er aandacht voor huisvesting voor gezinnen, met name in het duurdere segment.
3. De realisering van woonservicewijken wordt ondersteund. Naast Lekboulevard, Jutphaas, Wijkersloot en Zuilenstein zal aan de hand van criteria gekeken worden naar kansrijke volgende wijken.
4. 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 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 die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Maximaal mag een oppervlakte van 35% van het bruto vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot een maximum van 75 m² worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden werkactiviteit.

Aanpasbaar bouwen

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

Nieuwegein werkt verder (1996)

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

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.

Toeristisch recreatieve beleidsvisie (2005)

Het toeristisch en Recreatief beleid van de gemeente Nieuwegein is vastgelegd in de nota: Toeristisch-Recreatieve beleidsvisie Nieuwegein (2005-326). Hierin staat centraal dat gestreefd wordt naar een, in aard en omvang, dusdanig toeristisch-recreatief aanbod in Nieuwegein dat het een verrijking betekent voor haar inwoners en aantrekkelijk is voor bezoekers van buiten de stad. Het beleid richt zich met name op de sterke punten aanwezig binnen de gemeente. Nieuwegein is een groene stad met veel parken en openbaar groen. Daarnaast bieden de water-as en de aanwezige cultuurhistorische elementen, zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de historische dorpskernen Jutphaas en Vreeswijk, kansen voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Om aan te geven waar de grootste kansen liggen om concrete toeristisch-recreatieve projecten te realiseren zijn vier beleidsspeerpunten benoemd. Aan ieder van deze speerpunten zijn concrete projecten toegevoegd.

1. *Cultuurhistorie*, 'behoud door ontwikkeling'
Nieuwegein beschikt over twee oude dorpskernen Jutphaas en Vreeswijk. Samen met de Nieuwe Hollandse Waterlinie vormen zij de historische ruggengraat van de gemeente. Uit toeristisch-recreatief oogpunt liggen hier kansen en is het van belang deze cultuurhistorische elementen te behouden. Hierbij geldt dat behoud van kwaliteit heel goed samen gaat met ontwikkeling, waarbij gezocht moet worden naar een gezond evenwicht;
2. *Water*, 'verbindende schakel'
Het water in Nieuwegein kan beschouwd worden als de verbindende schakel tussen diverse toeristisch-recreatieve producten. De "water-as", gevormd door de Doorslag, het Lekkanaal en het Merwedekanaal, is een interessant speelveld zijn voor diverse projecten. Belangrijk is dat de inspanningen ter verbetering van de "water-as" blijven bestaan;
3. *Recreatief groen*, 'laagdrempelig en toegankelijk'
Het proces van verstedelijking gaat verder, hierdoor wordt het steeds belangrijker dat de Nieuwegeinse bevolking dicht bij huis toegang heeft tot openluchtrecreatie. Nieuwegein beschikt over relatief veel openbaar groen. Investerings om deze kwaliteit te behouden en versterken zijn daarom nodig;
4. *Imago en betrokkenheid*, 'promotie van de stad en het wij-gevoel'
Nieuwegein beschikt over een vrij ruim aanbod aan toeristisch-recreatieve elementen. Belangrijk is deze als één samenhangend geheel naar buiten toe te presenteren. Dit bevordert culturele levendigheid en het imago van de stad. Minstens zo belangrijk is het bevorderen van de binding van bedrijven en inwoners met Nieuwegein. Het wij-gevoel van inwoners en ondernemers moet de basis vormen voor een sterke binding met de stad. Door hen te informeren en te betrekken kan de saamhorigheid vergroot worden.

Structuurvisie (1991)

Park Oudegein - Hoge Landen

Volgens de structuurvisie moeten deze gebieden op elkaar worden aangesloten ter versterking en ontwikkeling van de groene en recreatieve functie. Het park Oudegein is een grootschalig park op stedelijk niveau. Het brengt door zijn inrichting en schaal het landelijk gebied binnen de stad. De centrale ligging maakt het park geschikt voor de kortdurende recreatie. Dat blijkt uit de onderzoeksresultaten. Het is echter minder geschikt en bedoeld voor dagrecreatief gebruik. Via de Hoge Landen is Oudegein verbonden met de Lopikerwaard, de Hollandse IJsselzone en het westelijk weidegebied. Dat brengt het landelijk gebied binnen het onmiddellijk bereik van de Nieuwegeinse inwoners. Andersom ligt Nieuwegein zo binnen het bereik van de inwoners uit de regio. Het is van belang dat deze groene verbinding maximaal wordt benut middels langzaamverkeersroutes. De Hollandse en Kromme IJssel zijn perfecte richtinggevers voor deze langzaamverkeersverbindingen.

Nota Kinderboerderij (2002)¹³

Het doel van de nota 'Kinderboerderij en dierenweides' is inzicht te krijgen in het functioneren van de kinderboerderij nu en in de toekomst. Doel is te komen tot een goed functionerende en toekomstgerichte basisvoorziening voor de inwoners van Nieuwegein. In het algemeen gezien hebben, sinds te verschijnen van de eerste nota kinderboerderij, verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden in de vraag- en aanbodzijde van kinderboerderijen.

Een kinderboerderij-nieuwe-stijl ontwikkelt, naast het bestaande traditionele aanbod, diverse producten. De kinderboerderij-nieuw-stijl biedt de bezoeker een uitgebreid recreatie- en educatiepakket. Belangrijk is echter dat de basisproduct (de dieren en boerderij-ambachten) niet uit het oog wordt

¹³ Kinderboerderij en dierenweides, gemeente Nieuwegein, 05-12-2002

verloren.

In 1979 is kinderboerderij IJsselstee opgericht. De boerderij kreeg een recreatieve als educatieve functie. Daarnaast was sprake van een sociaal-culturele functie: het mogelijk maken van contact tussen mensen onderling. In de loop der jaren zijn er in Hoogzandveld, Zuilenstein, Jutphaas-Wijkersloot en Batau-Zuid een viertal dierenweides gerealiseerd. De dierenweides, die dienst doen als een uitwisselingsreservoir voor de dieren, zijn onlosmakelijk verbonden met de kinderboerderij. De kinderboerderij en de dierenweides zijn in totaal 7 hectare groot, waarvan de kinderboerderij 3,5 hectare groot is.

In mei 1993 is het Milieu Educatie Centrum (MEC) opgericht in het kader van het gemeentelijk milieu-educatiebeleid en bevindt zich naast de kinderboerderij in park Oudegein. Naar verwachting besluit de gemeente in 2007 over de beheersvorm voor Milieu Educatief Centrum en kinderboerderij.

In 2007 en 2008 wordt vormgegeven aan het Natuurkwartier Nieuwegein. Het Natuurkwartier is het gedeelte van park Oudegein rondom de voorzieningen kinderboerderij, Milieu Educatie Centrum, Historisch museum Warsenhoeck en de wipwatermolen. Het Natuurkwartier effent, de weg voor een intensievere samenwerking tussen de aanwezige voorzieningen en een voor de inwoners en anderen aantrekkelijk recreatief gebied. Deze intensievere integrale samenwerking richt zich op de volgende aspecten:

- Het aanbod uitbreiden van de lessen die vanuit het MEC en op de kinderboerderij worden uitgegeven.
- Het uitzetten van natuurwandelingen en andere tochten die vanuit het MEC starten en langs de kinderboerderij leiden.
- Het op elkaar afstemmen van de kinderboerderij-activiteiten en de MEC-activiteiten.

Het integreren van personele en organisatorische aangelegenheden.

Herinrichting van het terrein

Het MEC en de kinderboerderij zijn fysiek min of meer van elkaar gescheiden, hetgeen niet bijdraagt aan een integrale samenwerking. Het Historisch Museum Warsenhoeck deelt met de kinderboerderij de toegangspoort hetgeen weer tot praktische problemen leidt. Een herinrichting van het terrein moet deze problemen oplossen en leiden tot:

- het integreren van de (gescheiden) voorzieningen, te weten, de kinderboerderij, het MEC, het Historisch Museum Warsenhoeck en de Wipwatermolen, tot één geheel om de samenwerking en de afstemming van de kinderboerderij, het MEC, het Historisch Museum Warsenhoeck en de Wipwatermolen te verbeteren. Het is het aanbevelenswaardig om de verschillende, min of meer van elkaar gescheiden terreinen met elkaar in verbinding te stellen er één groot en goed doorloopbaar terrein van te maken.
- het evenwichtig verspreiden van de bezoekers over deze voorzieningen, om concentratie van bezoekers op één voorziening te vermijden.

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 geen bedrijfsbestemmingen waardoor deze activiteit planologisch niet mogelijk is.

Grootschalige detailhandel buiten winkelcentra in Nieuwegein (2007); detailhandel in benzinestations

Het gemeentelijk beleid voor detailhandel in benzinestations is opgenomen in de beleidsnota 'Grootschalige detailhandel buiten winkelcentra in Nieuwegein'

(2007). Detailhandel in benzinestations wordt toegestaan onder voorwaarde dat:

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

Het in het plangebied gelegen benzinestation voldoet aan deze eis.

B. Beleidskader Verkeer en vervoer

Beleidsnota Autoverkeer (1997)

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

- Omvormen van de voetgangersverbinding tussen Geinoord en de Geinbrug tot een fiets- voetgangersverbinding van het huidige voetpad;
- Verbeteren van de fietsverbinding tussen Geinoord en de wijk Doorslag door aanbrengen van nieuwe fietsgoten op de Geinoordbrug;
- Verbinding realiseren tussen de wijk Doorslag en Hoge Landen langs de rijksweg A2.

In het natuurgebied langs de Doorslag ligt van Geinoord naar de Geinbrug een voetpad. In de gemeentelijke fietsnota is het plan opgenomen om dit pad om te vormen tot een fiets- en voetpad. Dit betekent, dat het pad wordt verbreed en dat er verlichting aangebracht wordt. In de voorschriften wordt de mogelijkheid geboden om dit nieuwe fiets- voetpad aan te leggen.

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 Stichtse Rijnlanden en de Watermaatschappij Vitens een Nota Waterplan 2006-2010 opgesteld. Het Waterplan bestaat uit een Watervisie en een maatregelenprogramma. De Watervisie geeft een integrale beleidsvisie over de wijze waarop zij het waterbeheer in de meest brede zin wil vormgeven. De Nota Watervisie is in 2004 vastgesteld en is in 2007 gevolgd door de nota Waterplan. Hierin is het ingezette beleid uit de Watervisie uitgewerkt naar concrete voorstellen op het gebied van de waterkwaliteit en het waterbeheer. De Nota Watervisie en het maatregelen-programma vormen samen het Waterplan Nieuwegein. Voor het duurzaam waterbeheer is tevens een pilotproject in voorbereiding, waarin de bewoners meer worden betrokken bij het waterbeheer. Oudegein – Hoge Landen is in de Watervisie gelegen in het gebied tussen Lek en Doorslag. Voor dit gebied is het volgende streefbeeld vastgelegd: water met cultuur, educatie en historische waarde en bestaat verder uit het handhaven van de waardevolle gebieden die er reeds zijn. Het fort in het park Oudegein heeft sinds jaar en dag een belangrijke positie in de woonomgeving. Dit mogen we niet verloren laten gaan. Voor deze gebieden geldt dat het waardevolle gekoesterd wordt en dat de bewoners en passanten geïnformeerd worden over de waarde van water en over de historie van het water. Dit deel van Nieuwegein leent zich uitstekend voor dit doel. Het ontwikkelen en realiseren van een leergang en ruimte te reserveren voor recreatie en ontspanning schept kaders om dit doel te realiseren.

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. Uit het plan blijkt dat voor het moderne rioolsysteem in Oudegein – Hoge Landen geen aanpassingen nodig zijn.

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.

Het deelplangebied De Hoge Landen wordt hierin als belangrijk natuur(ontwikkelings)gebied beschouwd.

Gebieden die van belang zijn als consistente migratieverbinding zijn met een specifieke aanduiding 'ecologische verbindingzone' op de plankaart opgenomen. Op die manier wordt de natuur gestimuleerd en wordt de stad voorzien van voldoende migratiemogelijkheden voor flora en fauna.

Ruimte voor bomen; Bomenbeleidsplan 2001-2011 (2001)

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

Voor deelplangebied Oudegein geldt:

- Parkhout: langs deze weg staan boomgroepen van verschillende soort, grootte en vorm. Op enkele plaatsen is een onduidelijke soortkeus gedaan en staan de bomen dicht op elkaar. Voorbeelden van onduidelijke soortkeuzes hier zijn: de aanplant van minder duurzame bomen bij entree's van de parken en het aanplanten van zeer veel verschillende boomsoorten kras door elkaar;
- Zuidstede viaduct: aan de oostzijde van de Hollandse IJssel worden ter hoogte van Zuidstede viaduct meer parkachtige delen afgewisseld door fruitbomen en knotwilgen. Deze fruitbomen en knotwilgen dreigen door ouderdom en gebrek aan onderhoud langzaam te verdwijnen. Dit zou een gemis betekenen voor de pleziervaart, de wandelaars en de dieren die van deze voor de natuur zeer waardevolle bomen gebruik maken. In de groenstrook langs de Doorslag zouden enkele nieuwe fruitbomen en knotwilgen moeten worden aangeplant. Samen met de verschillende vrijwilligersorganisaties dient de mogelijk bekeken te worden of deze organisaties het onderhoud van de bomen (deels) voor hun rekening willen nemen;
- Geinbrug: ter hoogte van de Geinbrug bevindt zich, ingeklemd tussen de Doorslag en de weg naar het MEC, een fraai restant van een boomgaard. Door de hoge beheerskosten en het arbeidsintensieve karakter van het onderhoud dreigt het bestaan van deze boomgaard in gevaar te komen. De fruitboomgaard dient behouden te worden uit cultuurhistorisch en ecologisch oogpunt. Gekeken dient te worden of de gemeente de boomgaard samen met vrijwilligersorganisaties kan onderhouden;
- Geinoord: de oude lijn Geinoord is een landschappelijk beschreven element met wilgen en populierenrijen. In het monumentenbeleid wordt Geinoord beschreven als een weg met een boombeplanting van

monumentaal karakter. Voorgesteld wordt hier om het monumentale karakter van de wilgen en populierenrijen zo lang mogelijk te behouden. Slechts als door ouderdom van de wilgen en populieren gevaar gaat opleveren worden de bomen verwijderd. Indien door ouderdom delen van deze wilgen- en populierenrij wegvallen, dienen deze te worden aangevuld met soortgelijke plantmateriaal. Uitzondering hierop zijn het meest noordelijke en zuidelijk deel van de weg Geinoord. Langs het meest noordelijke deel van de weg zijn recentelijk beuken aangeplant. Deze beukenrij dient in stand gehouden te worden. Het meest oostelijk deel van de weg Geinoord bestaat uit een bomenrij van essen. Deze bomenrij bestaande uit essen dient op korte termijn gedund, en vervolgens als zodanig in stand gehouden te worden;

- Geinoord is een oude verbindinglijn (nu fiets- en wandelpad) door Park Oudegein. Aan weeszijden van het pad staat een rij zomereiken, die op voldoende afstand van elkaar staan. In de toekomst zal deze eikenlaan uitgroeien tot een beeldbepalend en structurerend element in het park. Voorstel hiervoor is behoud van de huidige situatie;
- Langs de weg Geinoord naar het MEC (langs de zuid-westelijke rand van het park) zijn delen van de knotwilgenbeplanting weggevallen en begint opslag van berk het karakteristieke beeld van de knotbomen te vertroebelen. De berken dienen verwijderd te worden. De beplanting van knotwilgen langs dit pad dient verder aangevuld te worden;
- Landgoed Oudegein: bij landgoed Oudegein staat behoud van de oorspronkelijke bomenstructuur voorop. Voornaamste maatregel hier is het dunnen van de bomen in het park rond het landgoed. Het doel hiervan is het verkrijgen van fraaie, vol uitgegroeide bomen en het behoud van de zichtlijnen op solitaire bomen, boomgroepen en waterpartijen in- en rondom het landgoed. Verder dient er voldoende aandacht te worden besteed aan het herplanten van uitgevallen bomen zodat ten allen tijde een evenwichtig bomenbestand (zowel jonge als oude bomen) op het landgoed aanwezig zijn. Dit laatste is niet een zaak van de gemeente, maar van de beheerder van het landgoed zelf;
- Ingang park noord-west zijde Sportcomplex Parkhout: deze ingang van het park is vrij open. Een duidelijke, herkenbare beplanting ontbreekt. Voorgesteld wordt de pas geplante populieren te vervangen door een cirkelvormige boomgroep van meer duurzame en bijzondere boomsoorten, bijvoorbeeld *Gymnocladus dioica*, zodat de ingang herkenbaarder wordt. Tevens vindt hierdoor een betere afscherming plaats tussen het park enerzijds en de weg en het sportcomplex anderzijds. Hiermee zal de sfeer en de intimiteit van het park voor de bezoeker verbeteren;
- Sportcomplex: de bomen rond het Sportcomplex Parkhout staan op enkele plaatsen te dicht op elkaar om volledig uit te groeien. Indien de kronen elkaar raken dienen met name rond de twee parkeerplaatsen van het Sportcomplex de bomen gedund te worden;
- Parkeerplaats bij Bouwspeeltuin Watergein: op de parkeerplaats bij Bouwspeeltuin Watergein hebben de bomen een te kleine boomspiegel en kunnen ze makkelijk aanrijdschade oplopen omdat bescherming van de stam hier ontbreekt. Voorgesteld wordt hier bij de toekomstbomen de boomspiegels te vergroten of een smalle groenstrook met bijvoorbeeld *Lonicera*, of een lage haag bij de bomen aan te brengen. Dit zou groeiplaatsomstandigheden en de levensduur van de bomen aanzienlijk verbeteren. Tevens zou dit de grote parkeerplaats en directe omgeving verfraaien;
- IJsbaan: de eiken in de eikenlaan ten noorden van de IJsbaan hebben een dermate kleine onderlinge plantafstand dat deze niet voldoende kunnen uitgroeien. De laan dient direct systematisch te worden gedund;
- Tennisbaan: rond de tennisbaan in noordzijde Park Oudegein staan slechts enkele solitaire bomen. De bestaande bomenstructuur bij de entree van

- het gebouw, en langs de sloot aan de achterzijde van de tennisbaan kan versterkt worden door de bestaande beplanting aan te vullen met knotwilg;
- Kanovijver: bij de kanovijver is, als gevolg van ouderdom, een deel van de fruitbomenbeplanting weggefallen. Verder ontbreken beeldbepalende (solitaire) bomen in dit deel van het park. De fruitbomenbeplanting ten zuidoosten van de Kanovijver dient te worden aangevuld met fruitbomen. Dit deel van het park dient aangevuld te worden met enkele bijzondere boomsoorten van de eerste orde grootte;
 - Populieren-productiebossen: de populieren-productiebossen ten oosten van Landgoed Oudegein hebben hun economische functie inmiddels verloren. Deze bossen kunnen op bepaalde plaatsen beter de functie natuur en recreatie dienen. Hiervoor wordt een deel van de bossen langzaam omgevormd naar meer natuurlijk bos bestaande uit een kruid-, struik- en boomlaag. Van de `om te vormen` populierenbossen blijft een deel staan, en een deel wordt `omgetrokken` en kan blijven liggen ten behoeve van de natuur (planten en dierenleven). Door spontane ontwikkeling van bomen en struiken zal een meer gevarieerd en natuurlijk bos ontstaan;
 - Weidegebied Parktunnel: de openheid van het (natte) weidegebied ten noorden van de parktunnel dient behouden te blijven.

Wipwatermolen Oudegein

In het plandeelgebied Merwestein stond in het verleden langs de Hollandse IJssel een wipwatermolen. Door stedelijke ontwikkelingen is de molenbiotoop zodanig verstoord, dat de molen niet meer kon functioneren. Er is gezocht naar een ander locatie waar de molen zijn oude functie zou kunnen herwinnen. Daarbij is geen enkele locatie in Nieuwegein gevonden die duurzaam een volledige molenbiotoop kan garanderen. De locatie ter hoogte van kinderboerderij IJsselsteede, direct aan de Hollandse IJssel, maakt een voldoende functioneren van de wipwatermolen Oudegein mogelijk.

In de notitie `Wipwatermolen Oudegein`, een tussenrapportage om te komen tot verplaatsing (Nieuwegein, oktober 1995), wordt aangegeven, dat om de molen zelfstandig te kunnen laten functioneren er voldaan moet worden aan twee voorwaarden:

- Er moet water in de omgeving zijn om te bemalen.
- Er moet voldoende wind zijn.

Bij het zoeken naar een locatie op het grondgebied van Nieuwegein was geen enkele locatie te vinden die aan de tweede voorwaarde geheel voldeed. Wil voldoende windvang zijn gewaarborgd dan dienen namelijk in een straal van circa 400 meter rond de molen de bebouwing en de begroeiing aan maximale hoogtes gebonden te zijn. Substantiële belemmeringen in de vorm van (hoge) bebouwing en afschermdende groenzones dienen afwezig te zijn.

Wel benadert c.q. scoort de locatie nabij de kinderboerderij bij de meest voorkomende windrichting op de gegeven uitgangspunten. Echter, de bestaande hoogte van de bebouwing in een straal van 400 meter rondom de molen dient te worden bevroren. Ook moet een gebied van circa 300 m² in de bestaande boomgaard vrij van begroeiing worden gemaakt en zal de beplanting in de strook langs de Doorslag (de bestaande boomgaard) kort gehouden moeten worden. Tenslotte zal de beplanting langs de toegangsweg naar de kinderboerderij voor een gedeelte moeten worden terugsnoeid. Een hoogte van circa 5 meter is hier het maximum. Het terugsnoeien heeft inmiddels plaatsgevonden.

Door de aanpassingen van de begroeiing in de meest voorkomende windrichting kan voldaan worden aan de molenbiotoop. Wat betreft de windvang kan een rendement van 60% worden gehaald en dit percentage is volgens de Stichting

Utrechtse Molen voldoende om de molen zeer regelmatig te laten draaien. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg is akkoord met deze locatie¹⁴, hoewel zij van mening is dat de gekozen locatie niet ideaal is. Gegeven de omstandigheid dat binnen de gemeente Nieuwegein geen betere oplossing voorhandel is, stemt zij echter toch in met de verplaatsing naar deze locatie.

E. Beleidskader milieu

Duurzaam Bouwen

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

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

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

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

F. Nieuwe ontwikkelingen en bouwplannen

Ombouw Theehuis tot restaurant

De uitbreiding van het restaurant is nieuw ten opzichte van het vorige bestemmingsplan, maar wordt in onderhavig plan als bestaande ontwikkeling meegenomen, omdat via een artikel 19 WRO procedure inmiddels de bouwvergunning is verleend. Milieutechnische onderzoeken zijn in het kader van de artikel 19 WRO-procedure doorlopen.

¹⁴ Vgl. de brief van 12 maart 1996, nr.95/9362. Als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

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 ten opzichte van het vorige plan zijn in dit bestemmingsplan verwerkt voor zover het bestaand beleid betreft. Daarnaast is het beleid dat in de afgelopen periode is ontwikkeld opgenomen.

De bestemmingen uit de vigerende bestemmingsregelingen voor Oudegein – Hoge Landen 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 2.2, is uitgangspunt voor de ruimtelijke hoofdopzet van het bestemmingsplan.

Het onderhavige plangebied is onder te verdelen in Hoge Landen en Oudegein. Hoge Landen is voornamelijk natuurgebied. Oudegein is een stadspark met veel mogelijkheden voor recreatie en sport. Het doel van dit plan is om deze ruimtelijke situatie te behouden en waar mogelijk te versterken.

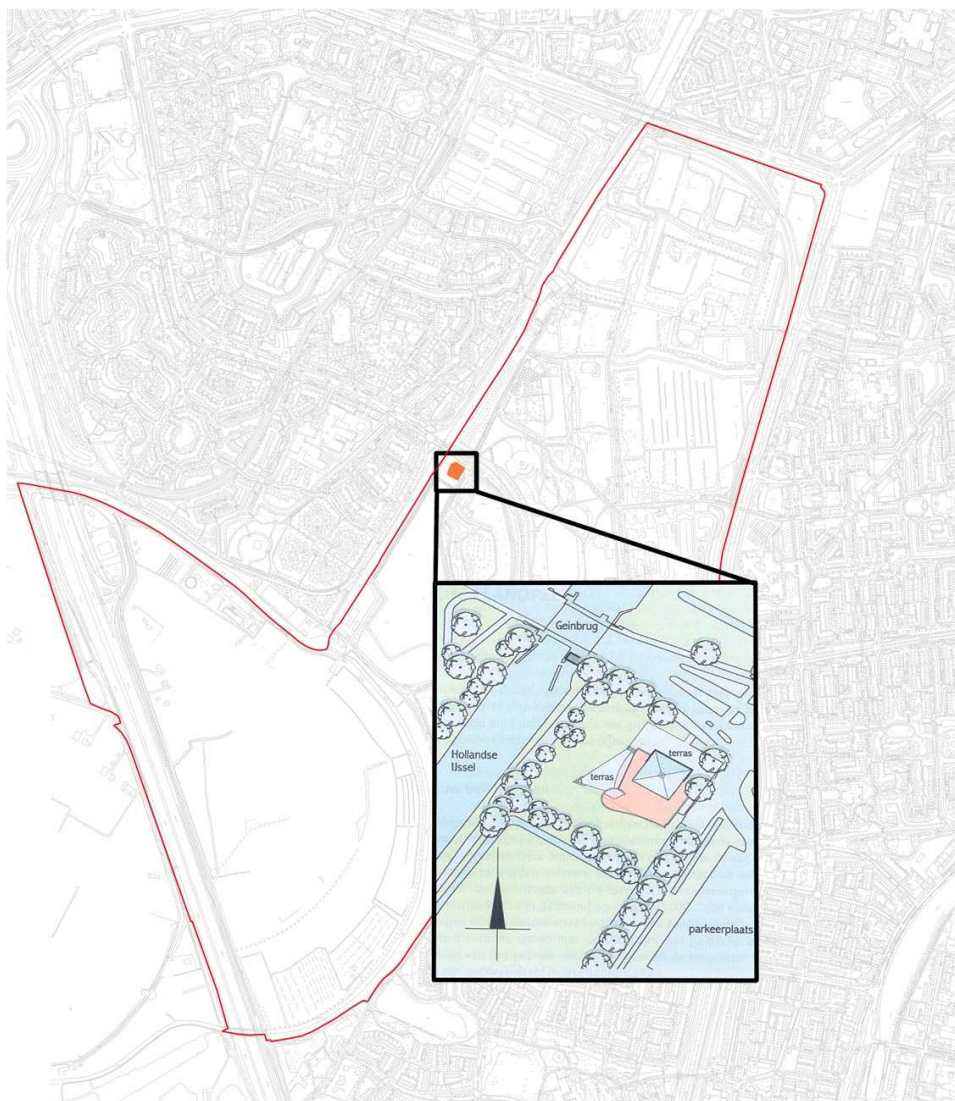
Met behulp van Natuurnota's zoals die in het vorige hoofdstuk zijn beschreven, wordt getracht om de groenwaarden in Hoge Landen te versterken. Zodoende worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan. Ook het stadspark Oudegein moet zijn functie kunnen behouden en verstevigen. De sportcomplexen moeten de ruimte krijgen om te kunnen voorzien in de lokale behoefte aan sportvoorzieningen. Daarnaast worden in dit plan ook de kinderboerderij, museum en het MEC opgenomen en ingepast in het plan, omdat hun functies van grote waarde zijn voor het plangebied.

Het Landgoed Oudegein blijft onaangetast. Het herenhuis evenals de tuinen en cultuurhistorische waterlopen blijven gevrijwaard van mogelijke nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Deze ruimtelijke hoofdopzet is terug te vinden in de verschillende gebiedsbestemmingen van dit bestemmingsplan Oudegein – Hoge Landen. Dit bestemmingsplan is voornamelijk conserverend. De enige nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die in het gebied mogelijk is gemaakt is:

Restaurant, Parkout 2

De horecagelegenheid had behoefte aan uitbreiding. De gemeente Nieuwegein heeft dit toegestaan onder een aantal randvoorwaarden. Een daarvan was dat het project moest passen in de structuurvisie (1991). Daarin wordt gesteld dat de recreatieve mogelijkheden van de Doorslag moeten worden benut. Doordat het restaurant aan de Doorslag ligt, wordt aan die voorwaarde ruimschoots voldaan. Daarnaast moet het terras behouden blijven en dient het gebouw zich te richten op de weg en het water. Aan deze gemeentelijke randvoorwaarden is in het ontwerp voldaan. De gerealiseerde uitbreiding is vastgelegd in dit bestemmingsplan. (zie afbeelding 8)



Nieuwe ontwikkeling

Afb. 8

4.3 Planaspecten

4.3.1 Functionele structuur

Wonen

In het plangebied Oudegein – Hoge Landen zijn een twintigtal woningen gevestigd. Deze woningen zijn vrijwel allemaal (half) vrijstaande woningen. In het plangebied Hoge Landen zijn een beperkt aantal woningen gevestigd langs de rijksweg A2. Het gaat in alle gevallen om een zeer groen en landelijk woonmilieu in een lage dichtheid. De woningen worden als zodanig bestemd in het bestemmingsplan.

Wijkeconomie/functiemenging

In het plangebied zijn in totaal zes commerciële en niet-commerciële ondernemingen actief. Deze voorzieningen bevinden zich verspreid over het gebied. De belangrijkste aanbieder van werkgelegenheid is het benzinestation. Deze is opgenomen in de bestemming Verkeer (V).

Maatschappelijke en recreatieve voorzieningen

In het plangebied zijn verschillende recreatief/maatschappelijke voorzieningen gelegen. De meeste voorzieningen zijn geclusterd in een gebied aan de noord-westzijde van het park Oudegein. Het gaat hierbij om een kinderboerderij, museum en een Milieu Educatief Centrum. Deze functies hebben de bestemming Recreatieve doeleinden (R) gekregen.

Horeca

De bestaande horeca in het restaurant aan Parkhout 2 wordt gecontinueerd. Een uitleg op de staat van horeca-activiteiten is te vinden in de bijlage 2.

Bedrijvigheid

Nieuwe vestigingen met bedrijfsactiviteiten, in de zin van beroepsuitoefening aan huis, zijn onder voorwaarden toegestaan.

4.3.2 Groen en ecologie

Het plangebied Oudegein – Hoge Landen kent in het openbare domein een ruim aanbod aan groen- en speelvoorzieningen. Uitgangspunt is dat bestaande groenstructuren gehandhaafd blijven omdat deze een bijdrage leveren aan het woon- en leefklimaat in het plangebied.

Op de plankaart worden de bestemmingen groen, natuur en water onderscheiden. De hoofdgroenstructuur in Oudegein heeft in dit bestemmingsplan een groenbestemming gekregen. Ook de waterlopen boven de sportcomplexen zijn als groen bestemd. De Kromme IJssel is samen met de Doorslag bestemd als water. Hoge Landen is vrijwel geheel bestemd als natuur.

4.3.3 Verkeer

In de binnen het plangebied Oudegein – Hoge landen aanwezige verkeersstructuur voor gemotoriseerd en langzaam verkeer worden geen grootschalige wijzigingen voorzien. De verkeersstructuur is dan ook volgens de bestaande situatie opgenomen in het bestemmingsplan.

Om flexibiliteit te bieden in de inrichting van het wegprofiel, wordt in 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 Oudegein – Hoge Landen vallen onder de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. In het kader van de verplichte watertoets is met het Hoogheemraadschap over het bestemmingsplan overleg gevoerd. De aard van het bestemmingsplan is tijdens dit overleg toegelicht. Tevens zijn de relevante waterhuishoudkundige aspecten van het plangebied

besproken. Op elke conceptversie is een commentaarrronde geweest. Dit commentaar is in de voorliggende waterparagraaf, de voorschriften en op de plankaart verwerkt.

Een verslag van het overleg met het Hoogheemraadschap is als bijlage 3 van de 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 voor de waterberging. Vooral de primaire watergangen zijn in dit verband van belang. Daarnaast hebben ze een belangrijke betekenis voor de beleving van de wijk en de ecologische potenties van het gebied. In verband daarmee is het van belang om de bestaande watergangen in het plangebied vast te leggen en te beschermen door concrete bestemming van het oppervlaktewater. Op sommige plaatsen is het oppervlaktewater echter niet direct zichtbaar, doordat dit is overkluisd door wegen of groenvoorzieningen. De locatie van deze overkluisde watergangen is veiliggesteld door een dubbelbestemming waterstaatsdoeleinden. In de doeleindenomschrijving van de bestemmingen voor wegen en groenvoorzieningen wordt tevens rekening gehouden met mogelijke uitbreidingen van open water ten behoeve van waterberging of andere waterstaatkundige doelen.

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

De ontwikkeling van 't Geintje kent ook aspecten met betrekking tot water. Het heeft de voorkeur van de gemeente om, waar mogelijk en indien nog geen verbeterd gescheiden rioleringsstelsel aanwezig is, het hemelwater vanaf schoon verhard oppervlak (dakoppervlak) af te koppelen (afvoer op het open water in plaats van naar de riolering). Bij voorkeur worden daar waar mogelijk natuurvriendelijke oevers langs bestaande watergangen gerealiseerd. Deze vergroten het waterbergend en zelfreinigend vermogen en de ecologische potenties. Tevens dient gebruikgemaakt te worden van duurzame niet-uitlogbare bouwmaterialen om diffuse verontreinigingen in water en bodem te voorkomen.

In het gebied De Hoge landen en de zone tussen de Kromme IJssel en de weg Geinoord liggen kansen om de (piek) berging van de Doorslag te vergroten en om tegelijkertijd invulling te geven aan de Ecologische Hoofdstructuur. Hiermee is in de bestemmingsbepalingen rekening gehouden.

Waterkeringen

Binnen het plangebied Oudegein – Hoge Landen is een waterkering aanwezig aan de oostzijde van de Doorslag die ten westen van het plangebied de

plangrens vormt, en langs de oostzijde van de Kromme IJssel. De betreffende gronden zijn ook in dit bestemmingsplan bedoeld voor een waterkerende functie. Er wordt onderscheid gemaakt in waterkeringen met een laag risiconiveau, omdat het achterliggende land even hoog of hoger ligt dan de kering, en waterkeringen met een hoger risiconiveau, omdat het achterliggende land laag ligt ten opzichte van het water. In dit bestemmingsplan heeft de waterkering langs de westzijde van de Doorslag een laag risiconiveau, en die langs de noordzijde een hoog risiconiveau. In overleg met Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden is bepaald dat een zone met een breedte van 12 meter uit de waterkant is aangewezen als bescherming van de waterkering. Deze zone wordt bestemd voor Waterstaatsdoeleinden.

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 middelhoog zijn (de zogenaamde IKAW-terreinen). Er is daarom geen verkennend archeologisch onderzoek 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 Oudegein – Hoge Landen zijn ten aanzien van de infrastructuur geen ontwikkelingen voorzien waarvoor, ten behoeve van de vaststelling van dit bestemmingsplan, een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Eveneens is geen nieuwbouw van geluidgevoelige objecten en industrieterreinen voorzien.

4.4.2 Externe veiligheid

In het plangebied wordt de vestiging van *nieuwe* bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen onmogelijk gemaakt. Het invloedsgebied voor het groepsrisico van het LPG-tankstation aan de A12 ligt in het plangebied. Het groepsrisico vormt geen knelpunt, en er worden geen nieuwe bestemmingen mogelijk gemaakt in het invloedsgebied. Het invloedsgebied van Ecolab valt over het plangebied. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor het groepsrisico als gevolg van Ecolab kan toenemen. Ook zijn geen nieuwe bestemmingen mogelijk gemaakt langs de rijsweg A2, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.4.3 Luchtkwaliteit

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

4.4.4 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, volgens de richtlijnen van 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 minimaal 55 m) en een toetsingsgebied (totale breedte van 80 m). Binnen de 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 oogpunt van veiligheid, nadere eisen worden gesteld aan met bebouwing samengaande ontwikkelingen.

Ten opzichte van de hogedrukgasleidingen (parallel aan de rijksweg en te noorden van de Geindijk) gelden ook een toetsingsafstand en een minimale bebouwingsafstand. Bij 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.

5 Juridische opzet

5.1 Planomschrijving

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

5.2 Opbouw van het plan

Het bestemmingsplan Oudegein – Hoge Landen 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 gebruiksbevestigingen en de stafbevestiging op te nemen. De gebruiksbevestiging bevat voorschriften voor het gebruik van gronden en gebouwen. Hierbij is onder meer bepaald dat het gebruik in strijd met de bestemming verboden is. Tevens is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het meest doelmatig gebruik ('de zogenaamde toverformule').

In de strafbevestiging 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 in het plangebied voorkomende woningen. 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". De goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen is op de kaart aangegeven. De goot- en/of bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde is in de voorschriften geregeld.

Horecadoeleinden (H)

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de horecagelegenheid gelegen aan de Parkhout. Ter plaatse is middelzware horeca toegestaan. Verder zijn ook bijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen.

Bestemming 'Sportdoeleinden' (S)

Deze bestemming is gegeven aan de sportcomplexen in het plangebied. Zo zijn er een groot aantal voetbalvelden in het plangebied gesitueerd en er is een korf- en honkbalveld. Naast de velden zijn de clubhuizen gesitueerd. Aan de noordzijde van het stadspark zit verder een tennisvereniging. Naast een aantal tennisbanen is er een clubhuis en kan er geparkeerd worden. Bij het bepalen van de bouwvlakken is rekening gehouden met enige uitbreiding. Buiten het bouwvlak mogen ook gebouwen worden gerealiseerd om, waar dit gewenst is, een ballenhok of iets dergelijks mogelijk te maken. Er is hierbij gekozen voor een maximaal bebouwingspercentage van 1% van het bouwperceel, waarbij de bebouwing die gelegen is binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak niet meegerekend wordt. Hierbij geldt een maximaal oppervlak per gebouw van 25 m². Verder is het mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals bijvoorbeeld vlaggenmasten, lichtmasten, doelen, glijbanen, ballenvangers en vrijetijdsvoorzieningen te realiseren.

Nutsdoeleinden (ND)

Met deze bestemming worden de grote voorzieningen van openbaar nut die in het plangebied gelegen zijn, geregeld. In het onderhavige plangebied zijn een opslagterrein ten behoeve van Rijkswaterstaat gelegen, alsmede een waterwinbedrijf.

Recreatieve doeleinden (R)

Deze bestemming is opgenomen voor de voorzieningen met een duidelijk recreatieve functie die verder gaat dan uitsluitend extensieve recreatie. In het onderhavige plan is deze bestemming opgenomen voor een kinderboerderij met museum, een bouwspeeltuin en het Milieu Educatie Centrum (MEC). In de nabijheid van het MEC is tevens een molen gesitueerd. De kinderboerderij is specifiek aangeduid in verband met eventuele stankoverlast ten gevolge van de mestuitstoot van de dieren die op de kinderboerderij gestald zijn. Ook de bestaande molen is specifiek aangeduid, omdat het een beschermingswaardig element is vanwege diens grote cultuurhistorische en landschapsbepalende belang (het is een rijksmonument).

Groenvoorzieningen (G)

Op het grootste gedeelte van het plangebied ligt de bestemming 'Groenvoorzieningen'. Voor deze bestemming is gekozen omdat het gebied een parkachtige omgeving is die gekenmerkt wordt door veel groen, water en natuur, wat behouden dient te worden. Het aspect 'groen' staat dus voorop, maar omdat dit gebied tevens een belangrijke recreatieve functie vervult, is

er tevens recreatief medegebruik mogelijk gemaakt. In hoofdzaak is deze recreatie gericht op natuur- en landschapsbeleving door bijvoorbeeld wandelen en fietsen, maar in het gebied is tevens een ijsbaan gelegen. Er is voor gekozen om deze ijsbaan binnen de bestemming 'Groenvoorzieningen' en niet binnen de bestemming 'Recreatieve doeleinden' op te nemen, omdat deze niet het gehele jaar door gebruikt wordt. Alleen als het gaat vriezen laat men deze vollopen. Dat is ook de reden dat er geen gebruik is gemaakt van de bestemming 'Water', de ijsbaan is immers niet altijd gevuld met water. Gezien de specifieke functie van de ijsbaan binnen de bestemming 'Groenvoorzieningen' is er wel voor gekozen om deze met een aanduiding aan te geven op de plankaart.

Verder is er een specifieke aanduiding op de plankaart opgenomen ten behoeve van een ecologische verbindingszone. Deze functie is toegekend aan gebieden die van belang zijn als consistente migratieverbinding. Op die manier wordt de natuur gestimuleerd en wordt de stad voorzien van voldoende migratiemogelijkheden voor flora en fauna. Ten behoeve van deze ecologische verbindingszone is tevens een aanlegvergunningstelsel opgenomen (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding) om te voorkomen dat de gebruiksdoeleinden van de gronden aangetast worden.

Ook de bestaande molen is specifiek aangeduid, omdat het een beschermingswaardig element is vanwege diens grote cultuurhistorische en landschapsbepalende belang (het is een rijksmonument). Tenslotte zijn in de bestemming 'Groenvoorzieningen' waterlopen en -partijen weliswaar direct toegestaan, maar er is voor gekozen om de grotere waterstructuren apart als water te bestemmen om op die manier tot een goed op de verschillende (groen- en water)structuren afgestemde regeling te komen.

Natuur (N)

Er is tevens een groot deel bestemd als 'Natuur'. Voor deze bestemming is aangesloten bij de bestemming 'Beschermd natuurgebied' uit het vigerende plan 'Oudegein', alsmede bij de kaart behorende bij de Nota Natuurontwikkeling 'Sein op groen'. Er is gekozen voor deze bestemming vanwege het landschappelijk en natuurwetenschappelijke karakter van de omgeving. Dat is ook de reden dat de waterlopen en -partijen in dit gebied niet apart bestemd zijn; ook zijn zij immers zijn vanwege hun belangrijke landschappelijke en natuurwetenschappelijke functie onmiskenbaar beschermingswaardig. Om dit gebied zoveel mogelijk tegen ongewenste aantastingen te kunnen beschermen, is in de voorschriften een zeer uitgebreid aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Tenslotte is een bestaand wandelpad langs de Doorslag, dat wordt omgevormd tot een voet- en fietspad, als zodanig bestemd.

Agrarische doeleinden met landschappelijke en cultuurhistorische waarde (ALC)

Deze bestemming is gebaseerd op de bestemming 'Agrarisch productiegebied' uit het thans vigerende bestemmingsplan. Gronden en bouwwerken binnen deze bestemming zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven, alsmede voor het behoud en herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die blijkens aard en indeling rechtstreeks ten dienste staan van het agrarisch bedrijf en/of noodzakelijk zijn voor het behoud en herstel van de in het gebied voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Bestemming 'Landgoed met cultuurhistorische waarden' (L)

In het plangebied is tevens het kasteel 'Oudegein' gelegen. Gezien de belangrijke cultuurhistorische waarde van het kasteel en de omliggende bebouwing en gronden, is er in dit plan voor gekozen om dit landgoed een aparte bestemming te geven. Bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken. Na vrijstelling is het onder voorwaarden en tot een maximum oppervlak van 30 m² ook toegestaan om buiten het bouwvlak gebouwen te bouwen.

Bestemming 'Water' (WA)

Deze bestemming is toegekend aan de in het plan gelegen (hoofd)waterlopen en –partijen. Omdat er in het plangebied ook een kanovijver gelegen is, is tevens recreatief medegebruik mogelijk gemaakt. Op deze gronden zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Bestemmingen Verkeersdoeleinden (V, V V en V R)

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 ontsluitingswegen en woonstraten (zgn. 30 km/h-gebieden en woonerven). Voor deze indeling is gekozen om het verschil in functie van de wegen goed te kunnen aangeven.

De gebiedsontsluitingswegen zijn bestemd tot Verkeersdoeleinden. De bestemming Verkeersdoeleinden is ruim genomen zodat ook aanpassingen aan wegen zonder meer mogelijk zijn. Het aantal rijstroken mag daarbij echter niet toenemen. Binnen de bestemming Verkeersdoeleinden kunnen ook geluidswerende voorzieningen worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming is het bestaande tankstation specifiek aangeduid als 'verkooppunt voor motorbrandstoffen'.

De bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden is aan de in het plangebied aanwezige wegen met een 30-km regime en parkeerplaatsen gegeven.

Binnen de bestemming Verkeersdoeleinden railverkeer valt het tram-tracé met bijbehorende spoorweginfrastructuur. Onder andere in verband met de aanwezigheid van duikers op gronden met een verkeersbestemming zijn in de doeleindenomschrijvingen van deze bestemmingen ook waterlopen toegestaan.

Bestemming 'Waterstaatsdoeleinden' (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de hoofdwatervuurtoren en de daarbij behorende beschermingszones is de bestemming Waterstaatsdoeleinden opgenomen. Gronden binnen deze bestemming zijn primair bestemd voor de waterberging, de waterhuishouding en waterkering. Zie voor meer informatie over de bestemming over de waterkeringen onder 'Waterkering' (dubbelbestemming). De overige bestemmingen die aan voornoemde grond zijn gegeven zijn secundair.

Bebouwing ten dienste van de samenvallende, secundaire bestemmingen is uitsluitend toegestaan indien dit verenigbaar is met de waterstaatsbelangen. Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij de instantie die voor deze waterstaatsbelangen verantwoordelijk is.

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. In de gemeente Nieuwegein wordt onderscheid gemaakt tussen 2 soorten waterkering; risicovolle en niet-risicovolle waterkeringen. Bij

risicovolle waterkeringen ligt het land erachter laag, waardoor de waterkering een hoger risiconiveau heeft. Er dienen voor deze waterkeringen dan ook meer expliciete verbodsbepalingen opgenomen te worden. Deze risicovolle waterkeringen zijn mede bestemd voor als `Waterkering (dubbelbestemming)` . Voor niet risicovolle waterkeringen wordt gekozen voor `Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)` .

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming. Het bouwen van gebouwen is in het geheel uitgesloten.

Bestemming `Waterwingebied` (dubbelbestemming)

Voor deze bestemming is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan `Oudegein` . Deze bestemming is opgenomen voor de bescherming van het grondwater en de bodem ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hiertoe zijn enkele gebruiksverboden opgenomen om verontreiniging van het drinkwater te voorkomen, zoals bijvoorbeeld een verbod op opslag van benzine.

Bestemming Leidingenstrook (dubbelbestemming)

De bestemming Leidingenstrook heeft betrekking op de in het plangebied aanwezige, planologisch relevante hoofdleidingen zoals de ondergrondse hogedrukgasleiding, brandstofleiding en waterleiding ten behoeve van stadsverwarming. Bouwwerken ten dienste van de samenvallende bestemmingen zijn uitsluitend toegestaan na vrijstelling door het college van burgemeester en wethouders.

Bestemming `Archeologisch waardevol gebied` (dubbelbestemming)

De in het plangebied gelegen gebieden met een hoge archeologische waarde, zijn in deze bestemming ondergebracht. Het gaat ook hier om een bestemming die samenvalt met andere in het plangebied voorkomende bestemmingen. Ter bescherming van de archeologische waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Bestemming Molenbiotoop (dubbelbestemming)

De bestemming Molenbiotoop is opgenomen om de windvang en de belevingswaarde van de bestaande molen in het plangebied te waarborgen. Daartoe dient de obstakelhoogte in de omgeving van de betreffende molen gerelateerd te worden aan de afstand van dit obstakel en de molen. Om dit gebied te begrenzen is een molenbiotoop ingesteld.

Eén en ander betekent voor onderhavige bestemming dat de hoogte van nieuw te bouwen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in een straal van 400 meter rondom de wipwatermolen aan de volgende maximale hoogten zijn gebonden:

- Binnen een straal van 100 meter: 5 meter
- Binnen een straat van 200 meter: 6,25 meter
- Binnen een straal van 300 meter: 7,5 meter
- Binnen een straal van 400 meter: 10 meter

De reeds bestaande bebouwing mag gehandhaafd blijven.

5.4 Overige bepalingen

Anti-dubbeltelbepaling

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

Bestaande afstanden en andere maten

Dit artikel heeft betrekking op de maten van bestaande bouwwerken die afwijken van de in het plan voorgeschreven maten. De bouwwerken dienen gebouwd te zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de

Woningwet. In die gevallen dat maten op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan meer, respectievelijk minder bedragen dan in de voorschriften is voorgeschreven, dan zijn deze maten als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

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

Algemene wijzigingsbevoegdheid

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

Algemeen Procedurevoorschrift

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

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

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

5.5 Bijlagen bij de voorschriften

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

Het bestemmingsplan Oudegein – Hoge Landen 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) van de Staat van Horeca-activiteiten en "middelzware horeca" (categorie 2).

Staat van na vrijstelling toelaatbare activiteiten in het kader van een aan huis verbonden beroep (bijlage 2 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 het stadspark Oudegein en het natuurgebied Hoge Landen en is consoliderend van aard. De exploitatieopzet vormt een onderdeel van de jaarrekening van het gemeentelijk Grondbedrijf. Omdat het plan consoliderend is opgezet zullen er ten aanzien van de exploitatieopzet geen wijzigingen optreden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Resultaten van het overleg ex artikel 10 Bro 1985

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

1. Vrom inspectie, Regio Noord-West Overheden Utrecht
2. Ministerie van VROM, Inspectie Volkshuisvesting
3. Ministerie van VROM, Inspectie Volksgezondheid en Milieuhygiëne
4. Ministerie van VROM, Dienst Kadaster en openbare registers, Directie Noordwest
5. Ministerie van Economische Zaken
6. Ministerie van landbouw Natuur en Voedselkwaliteit, Dienst Landelijk Gebied Utrecht
7. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Utrecht
8. Ministerie van Defensie, Defensie Interservice Commando, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen
9. Ministerie van Onderwijs, Cultuur en wetenschappen, Rijksdienst voor de Monumentenzorg
10. RIVM
11. Provincie Utrecht, Bureau REE
12. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen
13. Hoofdinspectie primair onderwijs en (voortgezet) onderwijs, Inspecteur van het basisonderwijs Nieuwegein
14. Bestuur Regio Utrecht
15. Burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
16. Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht
17. Burgemeester en wethouders van de gemeente Vianen
18. Burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein
19. Recreatieschap Stichtse Groenlanden
20. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
21. KPN Operator Vaste Net
22. Vitens
23. B.V. Nederlandse Gasunie
24. ProRail B.V.
25. Connexxion
26. ENECO Energie Infra Utrecht N.V.
27. Tennet B.V.
28. Kamer van Koop handel en Fabrieken voor Utrecht en Omstreken, afdeling regiostimulering
29. Natuur en Milieufederatie Utrecht
30. Veiligheidsregio Utrecht (BRUL)
31. Koninklijk Verbond Horeca afdeling Nieuwegein
32. Vereniging voor Industrie en handel "Nieuwegein"
33. Lanvas Beleggingen Nederland BV
34. Seniorenraad Nieuwegein
35. Operator Net Straalverbindingen

36. IVN, Vereniging voor Natuur- en Milieu-educatie
37. Waternet
38. Midnet Regio Zuid
39. Gemeentelijke Monumentencommissie
40. Brandweer, afdeling Preventie
41. Vogelwacht
42. Mitros Wonen
43. Portaal Utrecht
44. Stichting Middenstandscentrale
45. Jutphaas Wonen
46. Platform gehandicapten en chronisch zieken
47. Politie Utrecht
48. Portaal Utrecht
49. Wijkgericht samenwerken
50. BT-Ignite Nederland BV
51. Casema Projecten Office
52. Defensie Pijpleiding Organisatie
53. Eneco Energie Infra N.V.
54. Eurofiber Nederland B.V.
55. Global Crossing
56. Hydron Midden Nederland
57. KPN Telecom Midden
58. N.V. Nederlandse Gasunie
59. Nuon Power Generation
60. Provincie Utrecht, Dienst W.V.V.
61. Rijkswaterstaat W.E.D.
62. Schuuring Comm. Netwerk
63. St. CAI IJsselstein
64. Trillink B.V.
65. Versatel telecom B.V.
66. Vsti p/a Netwerk Services

Van de onder nummers 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 13, 17, 18, 19, 22, 23, 25, 26, 29, 31, 32, 33, 35, 36, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 59, 61, 62, 63, 64, en 65 genoemde instanties is geen reactie ontvangen. Alle overige instanties hebben gereageerd.

Acht van hen (te weten de nummers 9, 14, 16, 21, 24, 28, 37 en 39) hebben te kennen gegeven dat het plan hen geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen.

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

De reactie van de overige instanties (te weten 1, 7, 8, 12, 15, 20, 27, 30, 34, 46, 57 en 58) worden hierin puntsgewijs weergegeven, met steeds het commentaar van de gemeente.

<i>volgno.</i>	<i>reactie</i>	<i>beantwoording gemeente</i>
A1	Vrom Inspectie, Regio Noord-West In uw brief van 24 oktober 2005 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 Oudegein – Hoge Landen van uw	

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	gemeente. Het plan geeft mij aanleiding tot het maken van de onderstaande opmerkingen met betrekking tot het Besluit Luchtkwaliteit.	
A1.1	In de toelichting bij het bestemmingsplanstaat dat er uit de resultaten van het onderzoek naar de luchtkwaliteit blijkt dat er overschrijdingen zijn van de grenswaarden voor jaargemiddelde stikstofdioxide en 24-uursgemiddelde PM10 in het plangebied. Hierbij wijs ik u er nadrukkelijk op dat het voorontwerp bestemmingsplan formeel dient te voldoen aan de thans geldende wettelijke regeling(en) op het punt van luchtkwaliteit. Indien uit het onderzoek blijkt dat grenswaarden worden overschreden dan dient in het bestemmingsplan te worden aangegeven welke maatregelen bijdragen aan het bereiken van de grenswaarden in het bestemmingsplan. Deze maatregelen dient u dan in dit bestemmingsplan te verwerken. Ik verzoek u het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.	<i>Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is 5 augustus samen met de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 in werking getreden (Stb. 2005,398). Ten tijde van het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan Oudegein – Hoge landen kon nog niet met het Besluit luchtkwaliteit 2005 rekening worden gehouden. In het ontwerp bestemmingsplan is met de geldende wettelijke regelingen rekening gehouden.</i> <i>Het (voorontwerp) bestemmingsplan Oudegein – Hoge Landen is een consoliderend plan en staat geen nieuwe ontwikkelingen toe. Het nieuwe bestemmingsplan wijkt dusdanig weinig af van het vigerende bestemmingsplan dat op voorhand geen verslechtering van de luchtkwaliteit is te verwachten. Toetsing aan het Besluit luchtkwaliteit 2005 is daarom geen belemmering voor het nieuwe bestemmingsplan.</i> <i>Bestaande overschrijdingen van grenswaarden zullen worden opgelost door maatregelen uit het nog vast te stellen Luchtkwaliteitplan Nieuwegein.</i>
A7	Ministerie van Verkeer en waterstaat, Directoraat-generaal Rijkswaterstaat, Directie Utrecht	
A7.1	Ik ben mij ervan bewust dat ik te laat reageer op het bestemmingsplan. Rijkswaterstaat heeft geen structurele problemen met dit plan. Bij het doornemen van het plan viel mij het volgende op: Ik heb gekeken naar hoe de rijksweg A2 en de Hollandse IJssel is opgenomen in het bestemmingsplan. Het lijkt mij dat de bestemming Verkeersdoeleinden voor de rijksweg A2 op een enkel punt na voldoende is. Zowel in de hoogte van de bebouwingen als in de breedte. Ik vraag u om aan de opsomming van bouwwerken in paragraaf 13.2.3 onder b toe te voegen: bouwwerken voor de verkeerssignalering.	<i>Uw suggestie is overgenomen. De voorschriften zijn ter plaatse in de betreffende paragraaf conform uw opmerkingen aangepast.</i>
A7.2	De volgende vraag heb ik nog: in het bestemmingsplan Oudegein – Hoge Landen gaat de rijksweg over de Kromme IJssel en in het bestemmingsplan Doorslag gaat de rijksweg over de Hollandse IJssel over. Ter plaatse van de kruising geldt op de plankaart de bestemming Verkeersdoeleinden. Vraag: hoe zit dit met het water? Hoe komt tot uiting dat ter plaatse van deze wateren een	<i>De Hollandse IJssel kruist de Rijksweg 2. Hier is dus sprake van een dubbele bestemming, zowel verkeersdoeleinden als vaarweg (water). Dit zal tekstueel in het bestemmingsplan en op de plankaart worden opgenomen. Uw suggestie is overgenomen.</i>

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A7.3	viaduct mag bestaan met op het viaduct een geluidsscherm? In paragraaf 3.1. de Nota Ruimte behandeld. Ik kan u mededelen dat vanaf 27 februari 2006 deel 4 van deze nota van kracht is geworden. (zie Staatscourant van 27 februari 2006, nr. 41, blz 28)	<i>Deze opmerking is correct. Genoemde paragraaf is in de toelichting ter plaatse aangepast.</i>
A7.4	In het plan wordt het actuele onderwerp Luchtkwaliteit behandeld. Ik attendeer u erop dat momenteel het Besluit Luchtkwaliteit 2005 van kracht is.	<i>Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is 5 augustus samen met de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 in werking getreden (Stb. 2005, 398) Ten tijde van het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan Oudegein – Hoge Landen kon nog niet met het Besluit luchtkwaliteit 2005 rekening worden gehouden. In het ontwerp bestemmingsplan is met de nu geldende wettelijke regelingen rekening gehouden. Wij gaan uit van het Besluit Luchtkwaliteit 2005.</i>
A8	Ministerie van Defensie, Defensie Interservice Commando, Dienst gebouwen, Werken en Terreinen Het voorontwerp bestemmingsplan Nieuwegein "Oudegein – Hoge Landen" heb ik in goede orde ontvangen. Ik dank u ervoor. Hierbij doe ik u mijn reactie toekomen in het kader van het artikel 19 BRO overleg.	
A8.1	In het plangebied zijn brandstofleidingen van het Ministerie van Defensie gelegen. U heeft bij het voorontwerp bestemmingsplan kaarten in A-3 formaat meegezonden. Door dit kleine kaartformaat is niet met absolute zekerheid te zeggen of het tracé van de leidingen goed op de kaart zijn opgenomen. Voor de goede orde doe ik u een kopie van deze kaarten toekomen waarop door de Defensie Pijpleidingen Organisatie de ligging van de leidingen is ingetekend. Ik verzoek u, voor zover dit al niet is gebeurd, de ligging op te nemen zoals op deze bijgesloten ingetekende kaart is weergegeven.	<i>De plankaarten zijn op dit punt gecontroleerd. De ligging van die op leidingen op de plankaart komt overeen met de tekening van het ministerie van Defensie.</i>
A8.2	In de voorschriften bij het bestemmingsplan heeft u in artikel 17 bepalingen opgenomen voor de gronden met de bestemmingen "Leidingen" maar ook een strook van 3 meter aan weerszijden van de leidingen. Het verdient aanbeveling dat de ligging en de breedte van de bestemming zo nauwkeurig mogelijk van de plankaart zijn af te lezen. Indien de schaal van de	<i>De plankaart is op dit punt aangepast. Aan weerszijden van de leiding is een strook van 6 meter met de bestemming. 'Leidingen' aangegeven.</i>

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	plankaart het aangeven van de van de breedte onmogelijk maakt, dient in de voorschriften te worden aangegeven dat de breedte van de bestemming 6 meter bedraagt. Aangezien ik op de plankaart slechts een lijn zie met de ligging van de leiding, verzoek ik u ofwel duidelijk zichtbaar een strook van 6 meter breedte op de kaart aan te geven, dan wel in de voorschriften op te nemen dat de breedte van de bestemming 6 meter bedraagt.	
A8.3	In artikel 17.1 geeft u een opsomming van de soort leidingen die zijn gelegen in de onderhavige bestemmingsgronden. U geeft aan dat de gronden onder meer bestemd zijn voor een dpo leiding. Het bestemmen dient bij voorkeur te geschieden onder de benaming "ondergrondse leidingen" of "ondergrondse brandstofleiding". In ieder geval dient vermeden te worden, dat op een of andere manier een relatie met Defensie of NAVO in het bestemmingsplan naar voren komt. Ik verzoek u de benaming te wijzigen.	<i>Deze opmerking is correct. Genoemde benaming in artikel 17.1 is conform uw opmerkingen aangepast.</i>
A8.4	In artikel 17.3.3 geeft u een toegestane bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, van ten hoogste 2,5 meter. Gezien de richtlijnen binnen het Ministerie van Defensie, adviseren wij om in bestemmingsplannen een maximale bouwhoogte van 1.50 meter op te nemen, alsmede een maximum oppervlakte van 5 m ² per bouwwerk. Ik verzoek u de voorschriften hierop aan te passen.	<i>De voorschriften zijn ter plaatse in de betreffende paragraaf conform uw opmerkingen aangepast.</i>
A12	Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen en namens de andere provinciale diensten 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 "Oudegein – Hoge Landen van uw gemeente. Ook namens de andere provinciale diensten merk ik over de aanvaardbaarheid van dit bestemmingsplan het volgende op.	
A12.1	Het plan is er één in de reeks van de te actualiseren bestemmingsplannen van uw gemeente. Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan. Op de streekplankaart heeft het plangebied de aanduiding Landelijk Gebied 1. Een deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming. Wel zou ik willen	<i>Dit zijn twee bestaande plekken waar wandelaars regelmatig parkeren. Het gaat om kleine onverharde parkeerplaatsen. Op de plankaart is de meest noordelijke parkeerplaats echter te groot aangegeven. Het formaat van deze parkeerplaats is op de plankaart aangepast.</i>

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	weten om welke reden er een tweetal parkeerterreinen zijn geprojecteerd binnen de bestemming "Natuur" Wellicht zijn dit ook al lang bestaande terreinen, doch ik vind hierover in de toelichting niets terug. Het bestemmingsplan geeft mij nog aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.	
A12.2	<u>Grondwaterbescherming</u> De grens van het waterwingebied van de winning Nieuwegein is niet correct op de kaart weergegeven. De juiste grens is te vinden op www.provincie-utrecht.nl/grondwaterbescherming (gebiedsinformatie)	<i>De grens van het waterwingebied is conform uw opmerking aangepast op de plankaart.</i>
A12.3	Voorts adviseer ik u op de plankaart de boringsvrije zone aan te geven en in de toelichting een verwijzing op te nemen naar de Provinciale Milieuverordening.	<i>Uw suggestie is overgenomen. De boringsvrije zone van de waterwinning in het plangebied is opgenomen op de plankaart. Evenals de verwijzing naar de Provinciale Milieuverordening in de toelichting.</i>
A12.4	<u>Bodemsanering</u> In juli j.l. is door handhavers van de provincie geconstateerd dat er aan de Parallelweg een illegale bodemsanering is uitgevoerd. Momenteel is nog onduidelijk wat de kwaliteit van de bodem ter plekke is.	<i>Eind december 2004 hebben wij bij de provincie Utrecht een melding gedaan over een mogelijke illegale sanering aan de Parallelweg. Dit heeft geleid tot een bestuurlijke waarschuwing van de provincie aan het adres van Defensie (DWG&T (nu DVD), regio West) op 22 juli 2005. Eind 2005 kwam Defensie met een Nader Bodemonderzoek en de mededeling dat de bodemsanering voor 2006 in een uitvoeringsprogramma is opgenomen. De provincie is hiermee akkoord gegaan (brief 1 mei 2006), waarmee de situatie min of meer is gelegaliseerd. In oktober 2006 gaf de provincie Utrecht een beschikking af op het saneringsplan dat door DGW&T, regio West is ingediend. De bodemsanering is gepland voor eind 2007.</i>
A12.5	<u>Water</u> Op blz. 21 van de toelichting wordt vermeld dat de ongerioleerde bebouwing op het landgoed Oudegein eind 2004 zal worden aangesloten op een drukrioolstelsel. Heeft deze al aansluiting al plaatsgevonden.	<i>De percelen op het landgoed Oudegein zijn begin 2005 aangesloten op de gemeentelijke (druk)riolerings.</i>
A12.6	<u>Luchtkwaliteit</u> Voor een gedegen onderbouwing van het plan vanuit het Besluit Luchtkwaliteit, verzoek ik u aan te geven of de wijziging van de bestemming theehuis tot restaurant leidt tot een (significante) toename van verkeersbewegingen in het plangebied en daarmee tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Uit de tekst in de luchtparagraaf blijkt verder dat er	<i>De bestemmingswijziging van een theehuis tot restaurant is op basis van het vigerende bestemmingsplan met een vrijstelling conform ex artikel 19 WRO procedure verleend. Voor de beoordeling van het nieuwe bestemmingsplan is hier dus geen sprake van een nieuwe situatie. Het restaurant moet worden gezien als een bestaande situatie en is ook als zodanig op luchtkwaliteit beoordeeld.</i>

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A13	sprake is van een overschrijding van de 24-uursgemiddelde grenswaarde voor fijnstof. Een vermelding van de concentraties NO2 en PM10 in het plangebied is wenselijk. Gemeente Houten, Ruimtelijk Beleid In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, heeft u onze reactie gevraagd op het bestemmingsplan Oudegein – Hoge Landen. Met belangstelling hebben wij dit bestemmingsplan gelezen. Dat brengt ons tot de volgende opmerkingen.	<i>In het ontwerp bestemmingsplan is naast de beoordeling van de van de 24-uursgemiddelde concentratie ook de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 beoordeeld.</i>
A13.1	<u>Algemene opmerking</u> In de meegezonden legenda bij de plankaarten lijken de kolomkoppen te zijn versprongen. Wellicht is dit niet het geval bij de originele legenda.	<i>Wij hebben de legenda gecontroleerd en conform uw opmerking aangepast.</i>
A20	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	
A20.1	U heeft ons het concept voorontwerp bestemmingsplan Oudegein – Hoge Landen gestuurd voor advisering in het kader van de watertoets, zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. In deze brief geven wij u onze reactie. In het voortraject is intensief overleg gevoerd met het waterschap en zijn alle voor dit plan relevante aspecten van waterbeheer aan de orde gekomen. <i>Onze conclusie</i> Wij adviseren positief over het voorontwerp bestemmingsplan en willen u onze complimenten geven voor de accuraatheid waarmee alle door ons in het voortraject aangegeven aandachtspunten in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Wij hebben dan ook verder geen opmerkingen over het voorontwerp bestemmingsplan.	<i>Wij nemen met instemming kennis van deze reactie.</i>
A20.2	<i>Dit bestemmingsplan</i> In dit geval gaat het om een conserverend bestemmingsplan. Wij constateren dat al onze adviezen en afspraken die in het voortraject met de gemeente Nieuwegein gemaakt zijn, zijn verwerkt in het onderhavig bestemmingsplan. Het gaat om een correcte weergave van het gehele watersysteem en waterkeringen in de toelichting en op de plankaart, inclusief duikers en beschermingszones. Ook gaat het om een adequate omschrijving	<i>Wij nemen kennis van deze reactie.</i>

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	van de bestemmingen in de voorschriften. Hierdoor worden de functie van het watersysteem, de waterkeringen en betreffende Keurzones voldoende gewaarborgd, evenals een eventuele toekomstige behoefte aan extra waterberging.	
A27	Tennet B.V.	
A27.1	Met referte aan uw brief d.d. 24 oktober 2005 deelt Tennet bv u namens Saranne B.V. het volgende mede. In het gebied dat is aangegeven op de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan Oudegein –Hoge Landen, heeft onze vennootschap noch ondergrondse hoogspanningslijnen.	<i>Wij nemen kennis van deze reactie.</i>
A30	Veiligheidsregio Utrecht (BRUL)	
A30.1	Het advies heeft onder andere betrekking op de verantwoording voor het groepsrisico en de mogelijkheden tot de voorbereiding op de rampenbestrijding, zoals bedoeld in artikel 13 van het BEVI. Het LPG station aan de A2 valt onder de categoriale inrichtingen omdat tussen de 1000 m³ en de 1500 m³ LPG doorzet op jaarbasis valt. Deze doorzet moet dan wel geborgd worden in de milieuvergunning anders is er geen beperking voor het bedrijf om toch meer door te zetten en zou het buiten de categoriale inrichtingen vallen. Als dat zo is moet er wél een QRA gemaakt worden. In het bestemmingsplan staan de PR contouren van de 10-5 juist weergegeven. Het is dan ook juist dat binnen 3 jaar na intreding van het besluit binnen deze contour geen kwetsbare objecten meer mogen staan. Daarnaast mogen er ook geen kwetsbare objecten meer staan binnen de PR 10-6 contour (zie onderstaande tabel), alleen dient dit gesaneerd te zijn voor 1 januari 2010. Nieuwe (beperkt)kwetsbare objecten mogen niet binnen de 10-6 (en dus ook 10-5) contour gebouwd worden. <i>Type inrichting:</i> LPG-tankstation met een doorzet tot 1500 m³/jaar <i>Afstand (m) vanaf vulpunt:</i> 110 <i>Afstand (m) vanaf ondergronds reservoir:</i> 25 <i>Afstand (m) vanaf afleverzuil:</i> 15	<i>Het LPG-tankstation Oudegein aan de rijksweg A2 ligt in het plangebied. De doorzet aan LPG van het tankstation zoals vastgelegd in de milieuvergunning bedraagt minder dan 1.000 m³. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) behorende bij het BEVI is voor LPG-tankstations met een doorzet kleiner dan 1.000 m³ de grens-/richtwaarde voor het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ vertaald in de volgende afstandsnormen:</i> <i>Ten minste 45 m vanaf het LPG-vulpunt ;</i> <i>Ten minste 25 m vanaf het LPG-reservoir;</i> <i>Ten minste 15 m vanaf de afleverzuilen.</i> <i>Binnen deze afstanden bevinden zich zowel ten oosten van het tankstation als in het plangebied geen objecten. In het oosten valt deze contour geheel over de rijksweg.</i> <i>Voor het bestemmingsplan is een herziene paragraaf externe veiligheid en verantwoording groepsrisico geschreven. Deze paragraaf externe veiligheid is op 1 juni 2007 alsnog voor advies naar U verzonden. U heeft ingestemd met onze paragraaf.</i>
A30.2	In het voorontwerpbestemmingsplan is het groepsrisico niet bepaald. Aan de hand van het aantal personen binnen	<i>Het invloedsgebied voor het groepsrisico van LPG-tankstations bedraagt volgens REVI 150 meter. Binnen deze afstand</i>

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	het invloedsgebied zal bepaald moeten worden of de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden. Het college moet in ieder geval het groepsrisico motiveren. De motivatie dient daarbij de verplichte elementen zoals bedoeld in artikel 13 van het BEVI te bevatten. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt ook gesproken over het Sint Antoniusziekenhuis. Uit het bestemmingsplan is niet op te maken of het ziekenhuis onder het BEVI valt. Als het ziekenhuis een BEVI object is en de PR en/of GR contouren over het plangebied vallen moet hier ook rekening mee gehouden worden in het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor andere niet genoemde BEVI inrichtingen. Het zou mogelijk kunnen zijn dat Henkel Ecolab ook met zijn contouren over het plangebied valt. Omdat er niet genoeg gegevens zijn kan ik hier nu geen uitsluitsel over geven.	vanaf het vulpunt bevinden zich twee woningen (op 140 en 145 meter), in het plangebied. Dit komt neer op een dichtheid van 0,75 personen per hectare vanaf de PR=10-6 contour tot grens invloedsgebied (2,4 persoon per woning). In de handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico van VROM is aangegeven dat bij 13 personen per hectare het groepsrisico wordt overschreden. Dit betekent dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde blijft. Ook zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen het invloedsgebied. Het gebied ten oosten van het tankstation betreft het grondgebied van IJsselstein, namelijk bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord-Zuid" (13 september 2005). Het gedeelte van het plan waarover het invloedsgebied valt heeft bestemming natuurdoeleinden en agrarisch gebied. In dit gebied bevinden zich geen gebouwen of woningen. Nieuwe ontwikkelingen worden in dit plan niet mogelijk gemaakt. Buiten het plangebied, op een afstand van meer dan 400 m, bevindt zich één Bevi-bedrijf (Ecolab) welke van invloed is op het plangebied. Het naast het plangebied gelegen ziekenhuis St. Antonius valt niet onder Bevi. Voor het bestemmingsplan is een herziene paragraaf externe veiligheid en verantwoording groepsrisico geschreven. Deze paragraaf externe veiligheid is op 1 juni 2007 alsnog voor advies naar U verzonden. U heeft ingestemd met onze paragraaf.
A30.3	<u>Mogelijkheden tot voorbereiding op de bestrijding van een ramp of zwaar geval.</u> - Hiert belangrijkste scenario dat kan leiden tot een ramp of zwaar ongeval is een zogenaamde BLEVE van een lossende tankwagen. De straal van de vuurbal van een BLEVE bij een tankwagen met een inhoud van 20m³ is ca. 60 meter (r1). De straal voor het ontstaan van secondaire branden (r2) is ca. 120 m. - Potentiële effecten: Binnen een straal van ca. 60 meter is er nagenoeg 100% letaliteit voor onbeschermden personen. Vanaf ca. 120 meter neemt het percentage zwaargewonden en gewonden ook af. Tot ca. 180 meter is de afstand waarop men tweede en derde graadsbrandwonden kan oplopen op de onbedekte huid. Gehoorschade en letsel door ruitbreuk kan op enige honderden meters nog plaatsvinden.	Voor de mogelijkheden tot rampenbestrijding en zelfredzaamheid verwijs ik u naar de aangepaste tekst in het bestemmingsplan, zoals eerder aan u toegezonden. De herziene paragraaf externe veiligheid van het bestemmingsplan is op 1 juni 2007 voor advies naar u verzonden. U heeft ingestemd met onze paragraaf.

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	<u>Repressief optreden</u> - Bij een BLEVE ontstaan slachtoffers in een zeer korte periode. Het optreden van de hulpdiensten brengt hierin geen vermindering. De prioriteit van de brandweer zal gericht zijn op het voorkomen van een BLEVE. Na een eventuele BLEVE is de taak van de hulpdiensten om de geneeskundige keten zo snel mogelijk op te bouwen om vooral de brandwondenslachtoffers adequate hulp te kunnen bieden. Gezien het grote aantal slachtoffers zal er zeer veel van de geneeskundige keten behandel- en afvoercapaciteit gevraagd worden. De consequentie hiervan is dat in het eerste uur veel slachtoffers nog niet kunnen worden geholpen en afgevoerd. - Zelfredzaamheid; door het acute optreden van het effect zijn er weinig mogelijkheden voor personen die in het gebied zijn om zich aan het effect te onttrekken in het geval zich een BLEVE voordoet. Overwogen kan worden om bij een dreigende BLEVE zoveel mogelijk mensen te laten vluchten uit de directe omgeving. Hiervoor is het nodig een vluchtplan in te zetten. Een dergelijk gebiedsgericht plan kan echter alleen succesvol werken als hier een communicatiecampagne aan vooraf gaat. Een dergelijk vluchtplan zou in samenspraak met uw ambtenaar rampenbestrijding en de politie kunnen worden opgesteld. <u>Conclusie</u> In het geval van een BLEVE zijn de mogelijkheden tot slachtofferreductie van hulpdiensten beperkt. De prioriteit van het optreden ligt in het voorkomen van een BLEVE. Het aantal potentiële slachtoffers kan bij een dreigende BLEVE worden beperkt door het inzetten van een gebiedsgericht vluchtplan. <u>Aanbevelingen</u> Bij de hiervoor gegeven beoordeling van mogelijkheden op de bestijding van een ramp of zwaar ongeval is in de voorbereidende fase wel verbetering mogelijk en dit wordt dan ook geadviseerd. ▪ Een rampenbestrijding conform het model rampenbestrijdingsplan van de veiligheid regio Utrecht (i.o.) wordt sterk aanbevolen. ▪ Snel optreden van het personeel om bij een beginnende brand het	

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	juiste te doen kan het ontstaan van een onbeheersbare situatie doen voorkomen. Een actueel en beoefend bedrijfsnoodplan is hiervoor een voorwaarde. Wij adviseren u hieraan eisen te verbinden. ▪ Snel optreden van de brandweer zal bij een dreigende BLEVE wellicht een BLEVE kunnen voorkomen. Wij adviseren u hierover in overleg te treden met de lokale brandweer. ▪ Het is nodig dat de brandweer tijdig over voldoende bluswater de beschikking heeft om een eventuele brand in de tankwagen of in nabijheid van de tankwagen kunnen te blussen. Wij adviseren u hierover in overleg te treden met de lokale brandweer. ▪ Om het optreden op adequate wijze mogelijk te maken zal in overeenstemming met de lokale brandweer de positie van de brandkranen moeten worden bepaald. Bij onvoldoende opbrengst van de brandkranen dient een opstelplaats voor de brandweer te moeten worden gerealiseerd bij open water of geboorde put. Wij adviseren u hierover in overleg te treden met de lokale brandweer. ▪ Het optreden van de lokale brandweer is niet zonder risico's voor haar manschappen en wordt aanbevolen dit met planvorming voor te bereiden. ▪ Zelfredzaamheid: in het geval van een dreigende BLEVE zullen slachtoffers kunnen worden voorkomen door te vluchten. Hiervoor is een vluchtplan en gebiedsgerichte communicatie noodzakelijk. De mogelijkheden hiervoor dienen te worden onderzocht.	
A34	Seniorenraad Nieuwegein De Seniorenraad heeft het bovengenoemde voorontwerp bestemmingsplan bestudeerd en vindt het een goed onderbouwd en geactualiseerd plan. De hoofdfuncties zijn duidelijk vastgesteld en geïnventariseerd. Wij stellen u dan ook voor dit voorontwerp bestemmingsplan vast te stellen.	<i>Wij nemen kennis van deze opmerking.</i>
A46	Platform gehandicapten en chronisch zieken Nieuwegein Wegens omstandigheden ontvangt u hierbij –met onze welgemeende excuses – helaas verlaat het advies van het	

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A46.1	Platform inzake bovengenoemd plan. Wij hopen dat het echter nog meegenomen kan worden in de definitieve planvorming. Voet- en rijwielpaden moeten goed en duidelijk afgescheiden worden, wellicht middels rode rijwielpaden. Aangezien slijtage van deze "kleur" op de paden het gevolg van auto's is, zou dit hier zeer goed toepasbaar en houdbaar zijn.	<i>Dergelijke maatregelen hebben op zich geen ruimtelijke uitwerking waardoor het een plaats in de voorschriften of plankaart zou moeten krijgen. Verkeersmaatregelen worden niet door middel van het bestemmingsplan geregeld. Dit wordt geregeld in een verkeersbesluit..</i>
A57	KPN Telecom Midden	
A57.1	Naar aanleiding van het bovengenoemde plan, meld ik u dat KPN hiertegen geen bezwaar heeft. Ik wijs u erop dat straalverbindingspaden van KPN 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. Voor nadere informatie of voor het beantwoorden van vragen is een contactpersoon beschikbaar. De naam en het telefoonnummer van deze contactpersoon staan in het briefhoofd van deze brief.	<i>KPN vaste Net, afdeling Straalverbindingen heeft het voorontwerp bestemmingsplan ook beoordeeld en heeft daarbij aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De straalpaden lopen buiten het plangebied.</i>
A58	N.V. Nederlandse Gasunie	
A58.1	Naar aanleiding van uw brief van 24 oktober jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan 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. In het gebied waarop dit plan betrekking heeft liggen gastransportleidingen van ons bedrijf die niet als zodanig op de kaartbladen zijn aangegeven. Hiertoe merken wij op dat een gastransportleiding dient te worden aangemerkt als een planologisch relevant gegeven uit hoofde waarvan aanduiding op de plankaart verplicht is gesteld. Wij doen u hierbij de relevante kaartbladen weer toekomen waarop de ligging van de leidingen in rood is aangegeven. Wij verzoeken u de kaartbladen dienovereenkomstig aan te passen. Wanneer u voor het onderhavige gebied over digitale informatie van deze leidingen wenst te beschikken, kunt u	<i>Deze opmerking is niet correct. De betreffende leiding is wel op een juiste wijze opgenomen op de plankaart. Dit blijft gehandhaafd.</i>

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A58.2	hieromtrent een schriftelijk verzoek indienen bij ondergetekende a.jongerhuis@gasunie.nl Tot voor kort gaven wij u omtrent aan te houden veiligheidsafstanden in de omgeving van bestaande gastransport een advies op basis van de circulaire VROM getiteld "zonering rondom hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984. het ministerie van VROM is echter doende het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen. Hier kunnen veiligheidsafstanden uit voortkomen die afwijken van de circulaire uit 1984. Teneinde te kunnen anticiperen op dit nieuwe externe veiligheidsbeleid heeft het ministerie van Verkeer en Waterstaat de gemeenten en provincies per brief van 2 februari 2005 kenmerk DGG/V-05/000698/VL verzocht het RIVM te raadplegen voor vragen over veiligheidsafstanden. Het RIVM zal u de maximaal aan te houden afstand verstrekken. (contactpersoon RIVM: Gerald Laheij Postbus 1 3720 BA Bilthoven., tel: 030 – 2743829, e-mail: gerald.Laheij@rivm.nl) Bijgaand treft u de leidinggegevens aan die het RIVM hiervoor nodig heeft. Leidingnummer: W-518-01 Diameter: 8" Wanddikte: 5,56 mm Ontwerpdruk: 40 bar Diepteligging: 0,8 meter Staalsoort: 5 L Grade B Leidingnummer: W-518-05 Diameter: 6" Wanddikte: 4,78 mm Ontwerpdruk: 40 bar Diepteligging: 0,8 meter Staalsoort: 5 L Grade B	<i>In het plangebied loopt een hogedruk 8" stalen leiding van defensie (K2- en K3-vloeistof). 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 27 meter en de minimale bebouwingsafstand 5 meter. De dichtstbijzijnde bebouwing in de bestaande situatie bevindt zich op meer dan 16 meter (incidentele woning). Daarnaast lopen in het plangebied twee hogedruk aardgasleidingen van 6" en 8" (40 bar) in het plangebied. Hiervoor geldt een toetsingsafstand van 20 meter, een afstand van 4 meter voor incidentele bebouwing en 4 meter (6") of 7 meter (8") voor woonbebouwing. De dichtstbijzijnde bebouwing in de bestaande situatie (incidentele woning) bevindt zich op iets meer dan 4 meter. In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt langs deze leidingen.</i> <i>De in de circulaire "zonering rondom hoge druk aardgastransportleidingen" van 1984 gebezigde rekenmethodiek voor risico's aan hoge druk gasleidingen wordt thans door het Ministerie van VROM en het RIVM, in samenspraak met de Gasunie, herzien. Dit zal gevolgen hebben voor de veiligheidsafstanden. Ook de risicoafstanden voor leidingen met brandbare vloeistoffen (K1/K2/k[3]) worden opnieuw berekend. Naar verwachting worden de nieuwe circulaire's in de loop van 2007 vastgesteld. Het ministerie van Verkeer en Waterstaat heeft in een brief van 2 februari 2005 de gemeente verzocht om in afwachting van dit nieuwe beleid in geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en advies in te winnen bij het RIVM i.v.m. de aan te houden veiligheidsafstanden. De contour voor het plaatsgebonden risico zoals opgevraagd bij het RIVM bedraagt maximaal in de nieuwe situatie 55 meter voor de 6" -leiding en 50 meter voor de 8" hogedruk gasleiding, en 5 meter voor de defensieleiding. Inmiddels is in december 2006 een nieuwe berekeningswijze vastgesteld voor de risico's van aardgasleidingen. In geval van nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zal de Gasunie gevraagd worden een QRA uit te voeren en zal met de nieuwe afstanden (en GR) rekening gehouden worden.</i>

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
A58.3	Wij verzoeken u binnen paragraaf 2.9.6 "Belemmeringen" van de toelichting aandacht te besteden aan bovenstaande regeling.	<i>In paragraaf 2.9.6 is een hoofdstuk Belemmeringen opgenomen waarin de planologisch relevante leidingen worden genoemd. De genoemde leiding is in deze paragraaf, in de voorschriften en op de plankaart opgenomen.</i>
A58.4	Op de kaartbladen is een strook grond ter weerszijden van de hartlijn van de leiding de dubbelbestemming "Leidingen" ingetekend. Binnen deze vrijwaringzone is het oprichten van bebouwing en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden niet zonder meer toegestaan. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving, is het naar onze beoordeling voldoende deze belemmering te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de onderhavige leiding. Wij verzoeken u dan ook de breedte van de medebestemmingsstrook terug te brengen naar 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding en dit als zodanig in te tekenen op de kaartbladen. Mocht een en ander nog vragen oproepen dan kunt u zich voor nadere informatie met betrekking tot de technische aspecten wenden tot mevrouw P.J.M. van de Laar van onze afdeling Operations Tracé- eb Databeheer West, tel. (0182 – 62 34 10. Hier kan tevens advies worden ingewonnen inzake mogelijke vrijstellingen bij voorgenomen werkzaamheden in de nabijheid van de leidingen. Middels het verrichten van een KLIC-melding (tel. 0800-0080 www.klic.nl) dient u zich op de hoogte te stellen van de eventuele aanwezigheid van overige kabels en leidingen. <i>Bijlage:</i> ingetekende kaartbladen Nieuwegein Nieuwegein Oudegein – Hoge Landen.	<i>De breedte van de strook met de dubbelbestemming 'Leidingenstrook' is aangepast op de plankaart.</i>

6.2.2 Resultaten van de inspraak

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

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
B1	Mr drs C.A. Ytsma, Ebbemonde 11	
B.1.1	U ontvangt hierbij mijn mening. Dit is een reactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan Oudegein – Hoge Landen. De aankondiging van de inspraakprocedure is fout. Boven de mededeling staat, dat de bekendmaking een kennisgeving op grond van artikel 3:10 van de Algemene wet bestuursrecht. In dit artikel staat, dat de afdeling over de openbare voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is op de voorbereiding van sommige besluiten. In artikel 3:11 Awb staat dat het ontwerp van een besluit ter inzage moet worden gelegd. In deze procedure is sprake van een voorontwerp. De inspraakprocedure is dus op een verkeerd wetsartikel gebaseerd.	<i>Op grond van de inspraakverordening wordt inspraak verleend op ruimtelijke plannen. De procedure van de inspraak is in artikel 4 van de inspraakverordening bepaald. In lid 1 van het betreffende artikel is aangegeven dat op inspraak de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Artikel 3:10 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaalt dat de hele te volgen procedure van afdeling 3.4 van toepassing is op deze inspraakprocedure. Vandaar dat de kennisgeving spreekt van publicatie op grond van artikel 3:10 van de Awb. De inspraakprocedure is dus op de juiste wijze bekend gemaakt.</i>
B.1.2	De procedure voor de inspraak is ook onjuist. De informatieavond is gehouden voordat het voorontwerp ingezien kon worden. Verder is gecommuniceerd dat dit ook een inspraakavond zou zijn. Tijdens een soortgelijke bijeenkomst over een ander voorontwerp hebben de wethouder en ambtenaren meegedeeld, dat er tijdens deze avonden geen gelegenheid tot het geven van inspraak is.	<i>De informatie over de informatie-/inspraakavond is voldoende en duidelijk gepubliceerd. Op 9 november 2005 is een inspraak-/informatieavond gehouden. 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. In aansluiting op genoemde inspraakbijeenkomst heeft het voorontwerp gedurende 4 weken ter inzage gelegen en heeft iedereen de mogelijkheid gehad om inspraakreacties in te dienen. Tijdens de ter inzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan ten behoeve van de inspraak heeft iedereen de mogelijkheid gehad om een inspraakreactie in te dienen. Wij zijn dan ook van mening dat wij voldoen aan alle betrokken wettelijke voorschriften.</i>
B1.3	Het voorontwerp en de voorbereiding zijn in strijd met het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. Er is geen onderzoek gehouden naar de tegenwoordige en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Ook zijn de kosten niet onderzocht. De Structuurvisie uit 1991 of 1992 is verouderd. Deze Structuurvisie is ook onvolledig. En de kosten staan niet in mijn exemplaar van de Structuurvisie. Ontwikkelingen zoals in het centrum en bij de Lekboulevard staan ook niet in de Structuurvisie. Informatie over de financieringsgevolgen zoals die in een	<i>De in het kader van de Bro verrichte onderzoeken zijn in het opgestelde voorontwerp bestemmingsplan Oudegein – Hoge Landen verwerkt. Het bestemmingsplan is gebaseerd op bestaand beleid. Dat beleid is neergelegd in beleidsstukken die in het algemeen gelden voor de verschillende beleidsterreinen en voor heel Nieuwegein gelden. Deze zijn dus niet specifiek gericht op Oudegein – Hoge landen. In het bestemmingsplan wordt de economische uitvoerbaarheid aangetoond. Daaruit blijkt dat er geen zaken spelen die een nadere financiële</i>

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	gemeentebreed onderzoeksrapport moeten staan ontbreken in dit voorontwerp.	<i>onderbouwing noodzakelijk maken. Wij zijn van mening dat er niet in strijd met de bepalingen van de Bro is gehandeld.</i>
B1.4	In andere voorontwerpen ontbreken de watertoets en een handhavingparagraaf. Deze ontbreken misschien ook in dit voorontwerp.	<i>In het plan zijn de wateraspecten goed beschreven. In het voortraject van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Om meer inzicht te geven in het doorlopen watertoetsproces en de resultaten van het overleg met het waterschap, is in de toelichting een verslag van dit overleg opgenomen. Uw opmerking betreffende een handhavingparagraaf is correct. Deze paragraaf is in de toelichting conform uw opmerking toegevoegd. Uw suggesties hebben wij overgenomen.</i>
B1.5	Het is verstandig om inzicht te hebben in de gevolgen van het beheer van het gebied. Gedacht wordt aan kosten voor handhaving, onderhoud, investeringen, sparen voor vernieuwing en kosten voor baggerwerkzaamheden. Het verdient aanbeveling om een overzicht hiervan in het bestemmingsplan op te nemen. Want de indruk bestaat, dat dergelijke kosten in het verleden zijn vergeten. Of er bestond onvoldoende inzicht in de kosten. Dit kan veranderen door in het bestemmingsplan rekening te houden met de kosten, die voor het gebied gemaakt moeten worden.	<i>De hier genoemde kosten vormen geen onderdeel van de grondexploitatie van dit bestemmingsplan, waardoor met deze kosten geen rekening gehouden hoeft te worden.</i>
B1.6	Er wordt gepleit om een bouwverbod in het bestemmingsplan op te nemen. Voorgesteld wordt om de aanleg van elke verharding te verbieden.	<i>Wij willen dit bestemmingsplan slechts 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. Dit betekent dat wij uitgaan van de gebruikelijke bouw- en aanlegmogelijkheden. Uw suggestie van een verbod op de aanleg van elke verharding nemen wij daarom niet mee.</i>
B1.7	Verder wordt voorgesteld om het parkgebied uit te breiden. Voorgesteld wordt om de weg die Parkhout heet weg te halen. Deze weg loopt dwars door het park. De aanleg van voetbalkooien en parkeerplaatsen in het park of aan de rand ervan kan beter verboden worden. Daarnaast wordt er gepleit voor de opnemings van een volledig en uitgebreid aanlegvergunningstelsel voor elke activiteit in het gebied. Dit stelsel zou ook moeten gelden voor voetbalkooien. Er bestaat geen vertrouwen, dat er niet in het park gebouwd zal worden. Het lijkt daarom beter om een verbod voor	<i>Het weghalen van de weg die Parkhout heet is zowel ruimtelijk als verkeerskundig gezien niet wenselijk. De weg heeft een belangrijke functie in de verkeersstructuur van Nieuwegein en dient ook als ontsluiting voor het park. Aangezien ons uitgangspunt is de bestaande situatie te actualiseren, hebben wij de Parkhout consoliderend bestemd. Het volledig wegbestemmen van de parkeerplaatsen in en aan de rand van het park is niet wenselijk. De parkeerplaatsen zijn namelijk noodzakelijk om in de parkeerbehoefte te voorzien en te voldoen aan de in Nieuwegein vastgestelde normering.</i>

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	bouwactiviteiten in het bestemmingsplan op te nemen.	<i>De bepalingen in het bestemmingsplan zijn zo opgesteld dat bouwactiviteiten die de kwaliteit van het park en de natuurwaarden kunnen schaden niet toegestaan zijn. Hiertoe is bijvoorbeeld een onderscheid aangebracht tussen die delen van het park die een hoge ecologische waarde hebben (bestemming N en Ge) en de delen die vooral een recreatieve waarde hebben (bestemming G, R en S). Op de bestemming N en Ge is het aanbrengen van verhardingen (zoals voetbalplaatsen of parkeerterreinen) niet mogelijk. Op de bestemming G, R en S wordt het voor behoud van de ruimtelijke en recreatieve kwaliteit niet noodzakelijk geacht een dergelijk strikte beperking op te nemen.</i> <i>Voor alle bestemmingen in het park geldt echter dat de bouwactiviteiten, die wel zijn toegestaan zo beperkt zijn dat de groene ruimtelijke kwaliteit van het park niet negatief beïnvloed kan worden.</i>
B1.8	Het is niet voldoende duidelijk, dat de raad besloten zou hebben om behoudende bestemmingsplannen vast te stellen. Daarom wordt deze opvatting afgewezen. De opnemings van de vrijstelling en in een vernieuwing van een bestemmingsplan is voorgeschreven. Dat is dus niks bijzonders. De indruk bestaat, dat de zogenoemde inhaalslag om veel bestemmingsplannen te vernieuwen onvoldoende en zonder beleid wordt uitgevoerd. Met deze inhaalslag worden een aantal bestemmingsplannen opnieuw vastgesteld. Maar de prioriteiten liggen verkeerd. Voor een aantal wijken en gebieden waar ontwikkelingen plaats vinden worden nog geen bestemmingsplannen in procedure gebracht. Gebieden met problematische gevolgen zijn Merwestein en Laagraven. Het beleid ontbreekt. Er is in elk geval geen sprake van een sprankelend, aansprekend en inspirerend beleid voor park en de omgeving. Voor zover er sprake is van een aanpak is die verkeerd. Er is geen beleid voor de komende 10 jaar.	<i>Wij willen dit bestemmingsplan slechts 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. Ontwikkelingen waarover tijdens het planproces besluitvorming heeft plaatsgevonden zijn meegenomen in dit plan.</i> <i>Bovendien merken wij op dat het onderhavige bestemmingsplan onderdeel is van een project actualisatie bestemmingsplannen. Het doel van dit project is om voor 11 bestemmingsplan-gebieden in de gemeente een actueel bestemmingsplan te hebben. Dit betekent dat het bestemmingsplan wettelijk gezien niet ouder dan 10 jaar mag zijn, zoals nu veelal het geval is. Om dit doel te halen is gekozen om de bestaande situatie in deze bestemmingsplannen op te nemen evenals nieuw inmiddels bestuurlijk vastgesteld ruimtelijke beleid. Nieuwe aspecten komen dan ook pas mogelijk bij een herziening – is dus niet gelijk aan actualisering – aan de orde. Wij zijn dan ook van mening dat in dit bestemmingsplan het bestaande beleid op een correcte wijze is verwerkt. Overigens werken wij naast het project Actualisering bestemmingsplannen ook aan bestemmingsplannen met een herontwikkelingsvisie.</i>
B1.9	Er is geen onderzoek naar de problemen van het park en het gebied met natuur gehouden. In het voorontwerp staat niet of onvoldoende	<i>De herziening van dit bestemmingsplan is gebonden aan het uitgangspunt dat alleen de bestaande situatie en bestaand beleid is opgenomen. Het bestaande beleid met</i>

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
	duidelijk hoe de gemeente het gebied de komende tien jaar wil behandelen en beschermen. De aanpak van de gemeente en de bescherming en uitbreiding van het gebied door de gemeente zijn onvoldoende of ontbreken. Daarom wordt voorgesteld om dit voorontwerp in te trekken. Gepleit wordt voor bescherming en uitbreiding van de gebieden met natuur en ook van deze gebieden.	<i>betrekking tot het park en de natuur is in dit bestemmingsplan verwerkt. Nieuwe ontwikkelingen of visies waarover nog geen bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden kunnen niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Om die reden is uw verzoek om uitbreiding van de gebieden met natuur niet meegenomen in het herziene plan.</i>
B2	Leny Smit, Loopeend 11	
B2.1	Ik meende op de website gezien te hebben dat ik tot gisteren kon reageren. Mijn inspraakreactie kan als volgt worden verwoord: In verband met de recreatieve functie van het park is het belangrijk dat er een goed net van wandelpaden is, naast fietspaden. Ik maak bezwaar tegen het voornemen om van het wandelpad langs de Hollandse IJssel een fiets- wandelpad te maken. Uit recreatieve overwegingen is een wandelpad langs de IJssel van belang en als het een wandel- fietspad wordt kunnen gezinnen met kinderen daar niet meer ontspannen wandelen. Fietzers rijden behoorlijk hard en bovendien rijden er niet zelden ook brommers. Alleen met een fysieke scheiding - grasstrook of greppel/slootje - zal dit bezwaar minder zijn. Recreatief gezien is een wandelpad direct aan de IJssel het meest aantrekkelijk. Bovendien ligt er een goed fietspad een klein stukje verderop, hooguit 300m omrijden! Over kosten/baten gesproken. Het wandelpad langs de IJssel zou doorgetrokken moeten worden tot de wipwatermolen en kan zo aansluiten op het wandelpaadje na de kinderboerderij.	<i>Ter verbetering van het fietsnetwerk van Nieuwegein willen wij zoveel mogelijk ontbrekende schakels aanleggen. De ontbrekende schakels zijn mazen in het fietsnetwerk die frequent door fietsers gebruikt worden, maar waar geen voorzieningen aanwezig zijn. Het wandelpad langs de Hollandse IJssel is hier een voorbeeld van. Aangezien zowel fietsers als voetgangers gevoelig zijn voor de kortste route is ons voornemen om een voorziening te realiseren, waardoor beide verkeersdeelnemers verkeersveilig van de route gebruik kunnen maken, zonder dat zij elkaar tot last zijn.</i>
B2.2	Ik pleit ervoor de scheiding tussen wandelpaden en fietspaden in het park duidelijker aan te geven, in ieder geval daar waar de paden in het park veel gebruikt worden door beide typen gebruikers. Bij voorbeeld rond de grote vijver waar honden vrij mogen lopen. Veel fietsers nemen daar het kortere wandelpad in plaats van het iets langere fietspad.	<i>Hoewel een groot deel van de paden in het park bestemd zijn voor voetgangers is het gebruik van de paden door fietsers moeilijk tegen te gaan. Hoe de paden in de praktijk ingericht en gebruikt worden is echter een zaak van inrichting, beheer en handhaving en geen zaken die direct in het bestemmingsplan te regelen zijn. Voor het voetpad langs de Hollandse IJssel hebben wij het voornemen om het uit te breiden met een fietspad. Hierdoor kunnen zowel voetgangers als fietsers verkeersveilig van het pad gebruik maken, zonder elkaar tot last te zijn. De bestemmingsregeling zelf voldoet naar onze mening.</i>

volgno.	reactie	beantwoording gemeente
B2.3	Het wegje naar de kinderboerderij is een oude toegangsweg naar Oudegein. Het heeft heel lang zijn bekoring gehouden en dat kan nog blijven als er geen al te zware vrachtwagens meer overheen gaan. M.i. gaat de te zware belasting ten koste van de karakteristieke begroeiing van knotwilgen omdat het wegje uitzakt. Ik maak er bezwaar tegen dat in het bestemmingsplan niet aangegeven wordt dat voor het behoud van dit nog tamelijk oorspronkelijke wegje er alleen bestemmingsverkeer over heen mag met een beperkt gewicht en geen volgeladen grote trucks met opleggers.	<i>De door u aangehaalde weg is de toegangsweg voor de kinderboerderij en het Milieu Educatie Centrum. Naast bezoekers van deze voorzieningen kan het tevens voorkomen dat bevoorradend verkeer gebruik moet maken van deze voorzieningen. Het betreft hier dan ook uitsluitend bestemmingsverkeer, dat in incidentele gevallen zwaarder is dan normaal autoverkeer. Wij zien daarom geen reden om expliciet aan te geven dat de weg alleen voor bestemmingsverkeer toegankelijk is. Overigens worden verkeersmaatregelen worden niet door middel van het bestemmingsplan geregeld. Dit wordt geregeld in een verkeersbesluit.</i>

6.3 Handhaving

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

Voldoende kenbaarheid van het plan

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

Voldoende maatschappelijk draagvlak voor het plan

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

In dit verband wordt opgemerkt dat op basis van de inspraakprocedure het aantal (particuliere) inspraakreacties 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'.