

Bestemmingsplan Bouwlocaties Tull en 't Waal

Idn: IMRO.0321.0030BPBOUWTULL-VA02
Status: Onherroepelijk



Gemeente Houten

Bestemmingsplan Bouwlocaties Tull en 't Waal

Toelichting, regels en analoge verbeelding

April 2013

Kenmerk 0321-05-T03
Projectnummer 0321-05

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Huidige situatie	2
2.1.	Bestaande situatie	2
2.2.	Huidige stedenbouwkundige structuur	3
2.3.	Begrenzing plangebied	5
3.	Beleid	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.1.2.	Visie erfgoed en ruimte	7
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.2.1.	Structuurvisie Utrecht 2005 – 2015	8
3.2.2.	Provinciale ruimtelijke verordening	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1.	Bestemmingsplan Buitengebied	11
3.3.2.	Artikel 19	11
3.3.3.	Nota Wonen	12
3.3.4.	Gebiedsvisie woningbouw Tull en 't Waal	12
3.3.5.	Strategische visie Houten in 2015	12
3.3.6.	Ruimtelijk visie Houten in 2015	12
3.3.7.	Ontwerp- Structuurvisie Eiland van Schalkwijk	13
3.3.8.	Aanpassing rode contour	13
3.3.9.	Prostitutie	13
4.	Onderzoek	15
4.1.	Algemeen	15
4.2.	Geluid	15
4.3.	Bodem	16
4.4.	Water	18
4.4.1.	Waterbeleid	18
4.4.2.	Huidige situatie	19
4.4.3.	Waterkering	19
4.4.4.	Wateroverlast	20
4.4.5.	Drooglegging	21
4.4.6.	Watergangen en bevoegd gezag	22
4.4.7.	Waterkwaliteit en riolering	22
4.4.8.	Beheer en onderhoud	22
4.5.	Luchtkwaliteit	23
4.6.	Externe veiligheid	23
4.7.	Flora en Fauna	24

4.8.	Archeologie	26
4.9.	Cultuurhistorie	30
4.10.	Bedrijvigheid	31
4.11.	Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	32
5.	Toekomstige situatie	33
5.1.	Aanleiding	33
5.2.	Stedenbouwkundig plan	34
5.3.	Beeldkwaliteit	34
6.	Juridische planbeschrijving	37
6.1.	Algemeen	37
6.2.	Bestemmingsplan	37
6.3.	Plansystematiek	37
6.4.	Regels	38
7.	Handhaving	41
7.1.	Algemeen	41
7.2.	Jurisprudentie	41
7.3.	Het gemeentelijk handhavingsbeleid	42
7.4.	Handhaving bestemmingsplan woningbouwlocatie Tull en 't Waal	43
8.	Uitvoerbaarheid	45
8.1.	Economische uitvoerbaarheid	45
8.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

1. Inleiding

De kern Tull en 't Waal is een van de kleine kernen binnen de gemeente Houten en ligt ten noorden van de Lek en ten oosten van de Rijksweg A27. Het gemeentelijk beleid is er op gericht om op bescheiden schaal, woningbouw in de kleine kernen mogelijk te maken. Deze ambitie is verankerd in diverse gemeentelijke beleidsstukken, zoals de Strategische visie 'van groei naar bloei', de Ruimtelijke visie 2005-2015, de Nota Wonen en de Ontwerp Structuurvisie Eiland van Schalkwijk. Gedifferentieerde woningbouw zal de leefbaarheid van het buurtschap ten goede komen en zal de overlevingskansen van de basisschool in 't Waal, vergroten.

Voor Tull en 't Waal is een drietal uit- en inbreidingslocaties aangewezen, waaraan een fasering is gekoppeld. Burgemeester en wethouders hebben op 25 maart 2008, op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vrijstelling verleend voor fase 1. Fase 1 is inmiddels gerealiseerd. De fasen 2 en 3 komen vanaf 2012 aan bod. Fase 3 zal pas na wijziging van de rode contour zoals vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening ontwikkeld kunnen worden.

Dit bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor de reeds gerealiseerde woningen en de nieuwbouw in het plangebied.

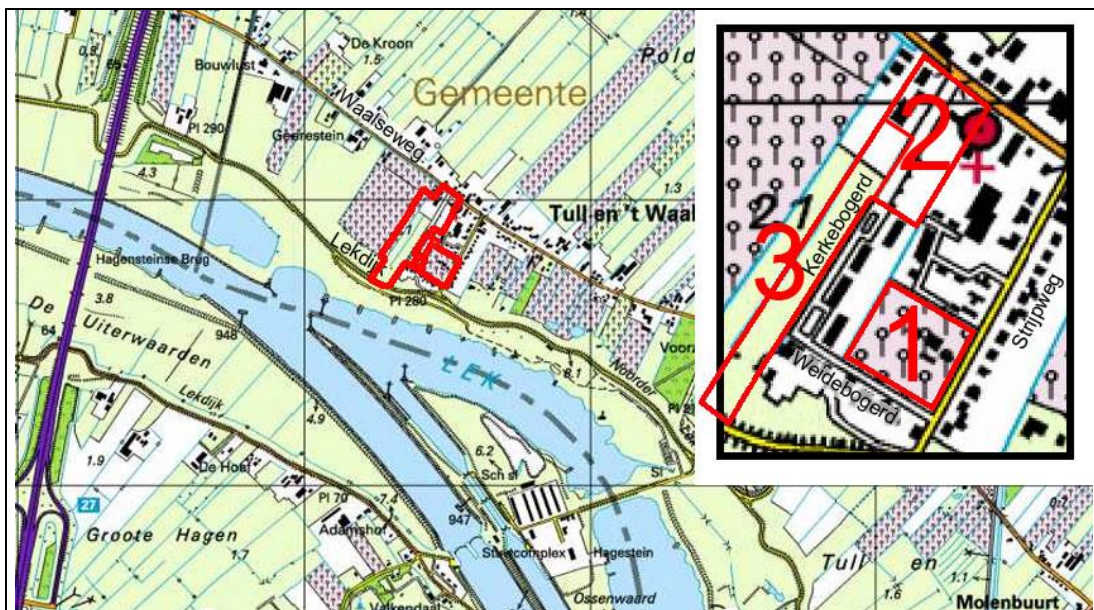
2. Huidige situatie

2.1. Bestaande situatie

Tull en 't Waal ligt op het 'Eiland van Schalkwijk'. Dit is weliswaar geen echt eiland, maar dankt zijn naam aan het feit dat het gebied in alle windstreken wordt omzoomd door water. Het eiland vormt door zijn openheid een groot contrast met het stedelijk gebied van de Utrechtse agglomeratie. Het gebied heeft een oude landschaps- en verkavelingsstructuur. De ontginning van het gebied is nog af te lezen aan de bebouwingslinten, de parcellering en de watergangen. Het 'Eiland van Schalkwijk' is een oud landbouwgebied, gevormd door de rivier, en bestaat uit uiterwaarden, lager gelegen kommen en hoger gelegen stroomruggen en oeverwallen. De lager gelegen kommen en de uiterwaarden zijn vooral in gebruik als weidegebied (vooral melkvee), op de stroomruggen komt meer fruitteelt voor. Op die stroomruggen liggen bebouwingslinten en de kleine kernen Schalkwijk (circa 2000 inwoners) en Tull en 't Waal (circa 670 inwoners).

In Tull en 't Waal, of historisch meer correct de kern 't Waal', is een aantal dorpsvoorzieningen zoals een kerk, school en buurthuis aanwezig.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (inzet: deelgebieden fasering verkaveling).



Tussen de Waalse Wetering en de Lekdijk heeft in de loop van de 20e eeuw een verdichting plaatsgevonden. Allereerst werd de strook grond aan de oostzijde van de reeds in de 18e eeuw aanwezige Strijpweg ingevuld met woningbouw. Vervolgens werd begin jaren '80 de Kerkeboerd, passend binnen het aanwezig landschapspatroon, ontwikkeld. Gelijktijdig werd een lang-

¹ De andere kern Tull is het vroegere gehucht Honswijk.

zaamverkeerroute aan de voet van de Lekdijk tussen Kerkebogerd en Strijpweg vormgegeven, waardoor ook hier een verdichting van het bebouwingspatroon plaatsvond. Als laatste relatief grote ontwikkeling is de realisatie van de Weidebogerd aan te merken.

De grond waar de woningen gerealiseerd kunnen worden is nu nog in particulier bezit. De ontwikkelaar die de woningen zal bouwen heeft inmiddels overeenkomsten gesloten met de grondeigenaar en de kerkvoogdij van de PKN gemeente 't Waal.

2.2. Huidige stedenbouwkundige structuur

De historische groei van 't Waal is nog duidelijk aan de ruimtelijke structuurdragers van het dorp af te lezen. Als duidelijk herkenbare ruimtelijke structuurdragers zijn de Waalseweg en -wetering en de Strijpweg te herkennen. De Kerkebogerd is minder herkenbaar als structuurdrager, maar de daar aanwezige de bomenrijen en het verkavelingspatroon dat het oorspronkelijke landschapspatroon volgt, vormen wel een stevige aanzet voor een herkenbare structuur. Tussen deze ruimtelijke hoofdstructuren heeft ondermeer de ontwikkeling van de Weidebogerd plaatsgevonden.

De Waalseweg en -wetering vormen met de aangrenzende bebouwing en de daarbij behorende erfbeplanting een herkenbaar geheel. De woningen aan de Waalseweg verspringen ten opzichte van elkaar. Aan de noordzijde staan de woningen onder een kleine hoek ten opzichte van de Waalseweg. De woningen volgen daarbij het aan deze zijde aanwezige landschapspatroon. Aan de zuidzijde staan de woningen evenwijdig aan de Waalseweg. Ook hier verspringt de voorgevelrooilijn. De wetering ligt aan de zuidzijde van de Waalseweg. De erven zijn door middel van bruggetjes bereikbaar gemaakt. In tegenstelling tot de noordzijde, waar het vlakke polderland veelal tussen de woningen door zichtbaar is, zijn aan de zuidzijde de erven stevig beplant. Op het perceel Waalseweg 75, op de hoek van de Waalseweg en de Kerkebogerd, is de bedrijfsbebouwing van een agrarisch bedrijf aanwezig.

De bijzondere functies binnen het dorp liggen aan de Waalseweg. Aan de noordzijde staat de basisschool en aan de zuidzijde staat, verscholen tussen de bomen, een idyllisch kerkje. Het sociaal-cultureel centrum ligt verscholen achter een voormalige boerderij aan de Waalseweg.

De Strijpweg vormt al sinds lange tijd (de weg komt reeds voor op kaarten uit 1850) een verbinding tussen de Lekdijk en de Waalseweg. In de loop van de tijd is langs deze weg een gedifferentieerd beeld van vrijstaande woningen ontstaan. Het karakteristieke dorpse profiel, een rijbaan met aan weerszijden een grasberm met daarin volgroeide essen, bepaalt het groene beeld. Ondersteunend daaraan is de groene inrichting van de ruime voortuinen.

Strijpweg 14/16 (fase 1)

Op het perceel rondom het fruitteeltbedrijf aan de Strijpweg 14/16 zijn recent 25 woningen gebouwd. Langs de Strijpweg is het karakteristieke profiel en het beeld van gedifferentieerde, vrijstaande woningen doorgezet en zijn 3 vrijstaande woningen gebouwd. Achter de Strijpweg is

sprake van een weefsel tussen de ruimtelijke hoofdstructuren. De verkavelingsstructuur is hier informeel van opzet. Open plekken (boomgaard, speelveld achterzijde woningen Kerkebogerd) zijn aanleiding geweest voor de situering van de woningen. Door middel van de informele verkavelingsopzet met een gedifferentieerd woningbouwprogramma, is een voor 't Waal passende, dorpse invulling gegeven. Een beperkte bouwhoogte (1,5 laag met kap) en groene straatprofielen dragen bij aan de dorpse setting.

Afbeelding 2: Verkaveling fase 1.



In totaal omvat fase 1 25 woningen. Deze zijn onderverdeeld in:

- 3 vrijstaande woningen, vrije sector hoog;
- 5 geschakelde twee-onder-een-kap; vrije sector hoog;

- 9 rij-woningen vrije sector midden;
- 4 sociale huur BeBo-woningen;
- 4 sociale koop BeBo-woningen.

Dit deelgebied wordt voor het autoverkeer ontsloten vanaf de Strijpweg. Voor langzaam verkeer is aangesloten op bestaande fiets- en voetpaden.

Kerkebogerd fase 2 en 3

De huidige bebouwing aan de Kerkebogerd is begin jaren '80 van de vorige eeuw ontwikkeld. Vanaf de Waalseweg wordt de Kerkebogerd aan de noordwestzijde ingeleid met een dubbele bomenrij. Oorspronkelijk bestemd als kerkenpad / voetpad, wordt de ruimte onder de bomenrij thans in gebruik genomen voor het parkeren van auto's. Daar waar de bebouwing aan de Kerkebogerd begint, eindigt de dubbele bomenrij. Deze wordt voortgezet als enkele rij, zij het dat er hier en daar gaten in de rij zijn gevallen. Aan de zuidoostzijde van de Kerkebogerd ligt tussen het terrein rondom de kerk en de uit de jaren '80 stammende woningbouw een 'bos'-perceel, dat is omzoomd door een beukenhaag.

De bebouwing aan de Kerkebogerd bestaat voornamelijk uit uniforme eengezinsrijenwoningen, waarbij de berging aan de voorzijde, danwel aan de achterzijde is gesitueerd. De goothoogte van de woningen is aan de voorzijde twee lagen, aan de achterzijde één laag.

Evenals de Kerkebogerd is de Weidebogerd projectmatig ontwikkeld. Het plan wordt vanaf de Strijpweg ontsloten en is rondom een pleintje gesitueerd. Op het pleintje wordt geparkeerd en gespeeld. In het openbare gebied staan, in tegenstelling tot de Strijpweg en de Kerkebogerd, geen structurerende bomenrijen, maar individuele bomen.

De doodlopende straatjes in het plan lijken te anticiperen op eventuele latere ontwikkelingen. De goothoogte van de woningen is één tot anderhalve laag.

Oorspronkelijk, dat wil zeggen voordat het plan Kerkebogerd werd ontwikkeld, stond langs de Lekdijk, tussen Strijpweg en Kerkebogerd, slechts een viertal woningen. Gelijktijdig met de ontwikkeling van de woningen aan de Kerkebogerd werd de strook aan de Lekdijk verdicht. Hier ontstond uiteindelijk een architectonisch gevarieerd beeld van woningen, die vanaf de Lekdijk en/of het pad tussen Strijpweg en Kerkebogerd worden ontsloten.

2.3. Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee gedeelten. Het reeds gerealiseerde plandeel van fase 1 ligt aan Strijpweg en wordt omsloten door de woonbebouwing aan de Weidebogerd en de Kerkebogerd. De gebieden van fase 2 en 3 liggen aan weerszijden van de Kerkebogerd (zie inzet in afbeelding 1).

3. **Beleid**

3.1. **Rijksbeleid**

3.1.1. **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

In het verleden heeft het Rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Het plangebied ligt in de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

De Nationale Landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven in een bijlage van het SVIR. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun structuurvisies en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. Grootschalige ontwikkelingen zijn

niet toegestaan, tenzij het het nationaal belang betreft en er compenserende maatregelen worden getroffen. Binnen de nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Daarnaast bieden de nationale landschappen ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Maat, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van de landschappen.

Het begrip 'grootschalig' moet gerelateerd worden aan de aanwezige kernkwaliteiten en aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en het -volume. Zo kan in relatief onbebouwde landschappen een beperkte toename van de bebouwing reeds afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dat landschap, terwijl in andere landschappen een zelfde toename van bebouwing geen gevolgen hoeft te hebben voor de aanwezige kernkwaliteiten.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie kent volgens de Nota als kernkwaliteiten:

- een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- een groen en overwegend rustig karakter;
- openheid.

De ligging aan de aanvalszijde van de Hoofdweerstandslijn van de Waterlinie (dat wil zeggen in het inundatieveld) betekent een beperking voor de stedelijke ontwikkeling. Vanuit dit perspectief zou hier niet gebouwd mogen worden. Aan de andere kant is de ligging (van 't Waal) op een stroomrug volgens de principes van het rivierengebied een logische plek voor bebouwing aansluitend op de huidige dorpskern. Bouwen op deze plek (buiten de rode contour) is met betrekking tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) ongewenst. De NHW is hier echter nauwelijks te ervaren is. Er zijn geen open zichtlijnen meer richting het inundatiegebied. Gezien de reeds aanwezige bebouwing en het nauwelijks beleefbaar zijn van de NHW op deze plek, is de uitbreiding acceptabel. Deze moet dan wel gezien worden als afronding van de kern. In de kwaliteitsgids -katern Waterlinies- is aangegeven dat lokale nieuwe wegen, die door een inundatieveld lopen, niet op de Hoofdweerstandslijn (de Lekdijk) mogen aansluiten. De ontsluiting van de woningen vanaf de Waalseweg mag niet in een doorgaande lijn naar de dijk wordt getrokken. Een fietspad moet duidelijk van een andere orde zijn en qua structuur anders vormgegeven worden dan de doorgaande weg in de uitbreiding.

De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

3.1.2. Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

In paragraaf 4.8 en 4.9 wordt ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Utrecht 2005 – 2015

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 13 december 2004 het Streekplan Utrecht 2005-2015 vastgesteld. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening kent geen streekplannen meer, maar een structuurvisie, met een zelfbindende werking. Dat wil zeggen dat ze geen juridische status hebben en geen rechtstreekse doorwerking naar gemeentelijke plannen. In de "Beleidslijn nieuwe Wro" die is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten op 23 juni 2008 is het Streekplan Utrecht 2005-2015 met ingang van 1 juli 2008 beleidsneutraal omgezet in een provinciale Structuurvisie Utrecht 2005-2015. Totdat de provincie een structuurvisie vaststelt, hebben de bestaande streekplannen de status van structuurvisie.

In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op zorgvuldig ruimtegebruik in bestaand stedelijk gebied dat wil zeggen efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte. Hieronder wordt ook dubbelgebruik en ondergronds gebruik verstaan. Het provinciale streven is erop gericht de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk een impuls te geven. Dit kan gebeuren door aandacht te schenken aan duurzaam bouwen en duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De impuls kan tot stand komen in de combinaties van functies, de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur. In de structuurvisie wordt benadrukt dat een en ander op een zorgvuldige wijze dient plaats te vinden, waarbij het de uitdaging is om stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden en waardevol groen in stand te houden. Waar mogelijk dienen veiligheid, gezondheid, milieu en waterhuishoudkundige situaties zoveel mogelijk te worden verbeterd.

In de structuurvisie zijn rode contouren aangegeven, waarbinnen alle stedelijke functies, zoals wonen, werken, voorzieningen en stedelijk groen, vallen. Hiermee wordt beoogd aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking te vermijden. Vanuit deze optiek is het gewenst nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Als de ontwikkelingen binnen de contouren en in het kwalitatieve en kwantitatieve ruimtelijk beleid passen uit de structuurvisie, dan worden ze beschouwd als passend in het proces van vernieuwing en functieaanpassing. Voor Tull en 't Waal is de bestaande bebouwing van de kern uitgangspunt geweest voor de bebouwingscontour. Verruiming van de contour is in principe niet mogelijk maar door de ruime structuur zijn binnen de contour incidenteel met maatwerk inbreidingsmogelijkheden aanwezig. Het plangebied valt ten dele binnen de vastgestelde rode contouren.

Op de plankaart hebben fase 1 en 2, die binnen de rode contour liggen, de aanduiding 'Stedelijk gebied'. Voor het overige deel ligt het plangebied in "Landelijk gebied 3", waarin verweving van functies centraal staat. Landelijk gebied 3 wordt in de structuurvisie getypeerd als een: "Afwisselend en landschappelijk waardevol gebied met verweving van landbouw, natuur, recreatie en in enkele gevallen zeer extensieve woonmilieus; het kan gaan om zowel verweving op perceel-niveau als om een mozaïek van gescheiden functies."

Afbeelding 3: Rode contour 't Waal.



Om de kwaliteiten van het landelijk gebied te beschermen en te ontwikkelen gaat de provincie terughoudend om met stedelijke uitbreidingen van de buiten de stadsgewesten gelegen kernen. Als verantwoorde inbreiding, herstructurering en renovatie van de bestaande voorraad onvoldoende mogelijk blijkt, kunnen deze kernen, afhankelijk van de eigen behoefte, in beperkte mate uitbreiden. De nieuwbouw voor (kleine) kernen dient tegemoet te komen aan de behoeften van die kern en beschikbaar te komen voor de eigen inwoners. Daarbij is extra aandacht nodig voor starters en senioren. De rode contour geeft de ruimtelijke begrenzing. Voorwaarde bij stedelijke uitbreiding is dat er geen onevenredige schade optreedt voor andere functies zoals natuur en landbouw, en voor de leefomgeving.

Aan kleine kernen wordt in paragraaf 6.4 van de structuurvisie specifiek aandacht besteed. Het verstedelijkingsbeleid voorziet slechts in beperkte mate in uitbreiding van de overige kernen. Deze keuze is gericht op het voorkomen van verdere versnippering van het landelijk gebied en het realiseren van duurzame ecologische, agrarische, recreatieve, landschappelijke en cultuurhistorische structuren. Deze keuze hoeft niet ten koste te gaan van de leefbaarheid van de kleine kernen en het landelijk gebied. Het creatief benutten van inbreiding en herstructurering biedt voldoende mogelijkheden voor een toename van de woningvoorraad, waardoor grote problemen voor de leefbaarheid van (groepen van) de plaatselijke bevolking worden voorkomen.

De provincie wijst er op, dat er mogelijkheden zijn om de druk van woningzoekenden van buiten de kern te verminderen. Vanaf juli 2004 bestaat er in het kader van de woonruimteverdeling, de

mogelijkheid voor gemeenten om voor kernen tot 2000 inwoners, voorrang te geven aan lokale woningzoekenden.

In dezelfde paragraaf wordt aangegeven dat als blijkt dat er geen mogelijkheden voor verantwoorde inbreiding en herstructurering/renovatie van bestaande stedelijke gebieden (meer) aanwezig zijn, de provincie op basis van een gemeentelijke visie, bekijken of een beperkte oprekking van de rode contour mogelijk is. Hiermee wordt voorkomen dat de kleine kernen volledig op slot gaan. In de gemeentelijke visie moet de noodzaak expliciet worden aangetoond. De argumentatie moet van de gemeente komen en gekoppeld zijn aan de (leefbaarheids)problematiek in de kern. In de visie moet in ieder geval ook worden aangegeven welke mogelijkheden zijn onderzocht voor inbreiding en herstructurering en in hoeverre vestigingsbeperking volgens de Huisvestingswet soelaas heeft geboden enzovoort. Met de oprekking van de contour dient in ieder geval ook tegemoet te worden gekomen aan de behoeften van de doelgroepen van de kern zelf (met name starters en ouderen). Een dergelijke oprekking van de contour verloopt, na zorgvuldige afweging, via de procedure van de afwijkingsbevoegdheid. Op plaatsen waar de bebouwingkern grenst aan landelijk gebied met hoge bodemkundige, ecologische, landschapelijke of cultuurhistorische kwaliteiten van bovenlokaal belang of harde begrenzingen als waterplassen en waterbergingslocaties is oprekking van de contour in beginsel ontoelaatbaar. Oprekking van de contour is hier bij gebleken noodzaak en bij ontbreken van alternatieven slechts via een zwaardere procedure (de partiële herziening) mogelijk.

3.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening

Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) vastgesteld, die gebaseerd is op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. De basis van de verordening is de Structuurvisie 2005 – 2015. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan de EHS en de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Op grond van de artikelen 4.1, lid 5 en 9.1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening heeft het gemeentebestuur van Houten aan Gedeputeerde Staten van Utrecht verzocht ontheffing te verlenen van om fase 3 buiten de rode contour te bouwen. Op 20 maart 2012 hebben gedeputeerde staten besloten met dit verzoek in te stemmen.

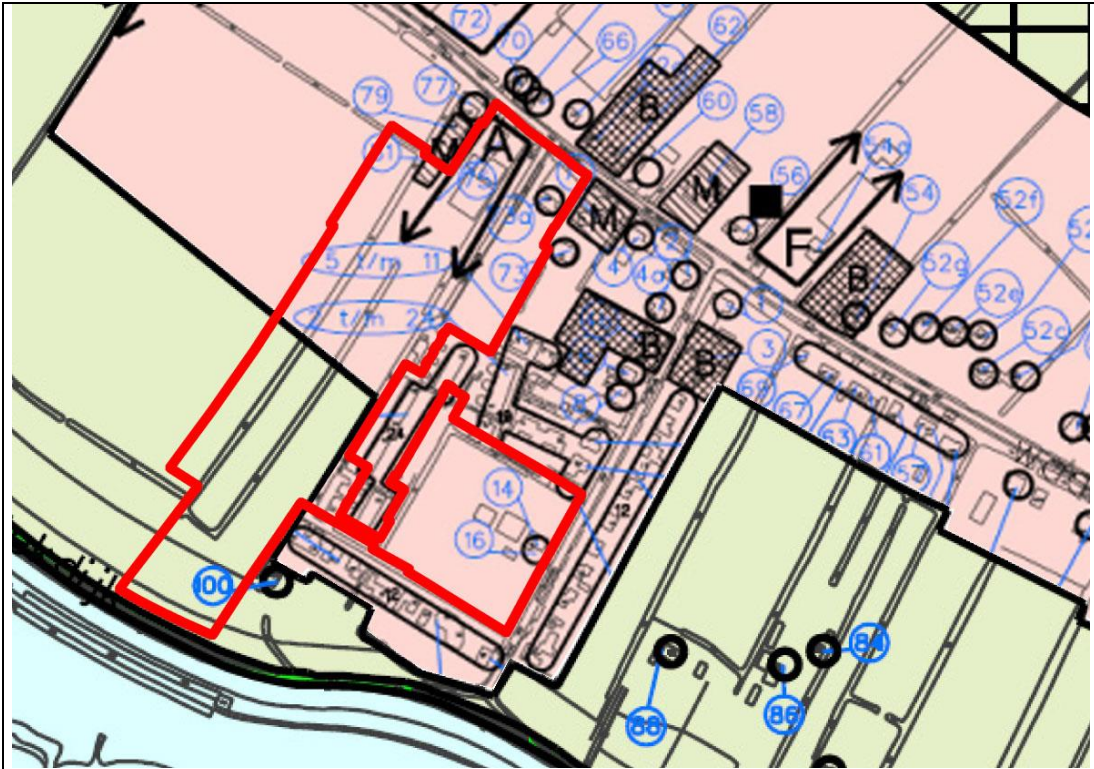
3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied

Voor het plangebied vigeert het "Bestemmingsplan Buitengebied", dat op 12 maart 2002 door de gemeenteraad van Houten is vastgesteld en op 29 oktober 2002 door Gedeputeerde Staten van Utrecht gedeeltelijk is goedgekeurd.

In dit bestemmingsplan heeft de kern 't Waal de bestemming "Dorpsgebied" (artikel 7) en heeft het vrijwel geheel de aanduiding 'wonen'. Door middel van cijfers is het aantal bestaande woningen aangeduid. Een uitzondering hierop vormt het perceel Waalseweg 75 dat is aangeduid als 'agrarisch bedrijf'. De uitbreidingsrichting van dit bedrijf is naar achteren geprojecteerd.

Afbeelding 4: Fragment plankaart bestemmingsplan Buitengebied.



Op 19 februari 2008 heeft de gemeenteraad de "Artikel 30 herziening Bestemmingsplan Buitengebied" vastgesteld. Deze partiële herziening heeft geen betrekking op het onderhavige plangebied.

3.3.2. Artikel 19

Ten behoeve van de woningbouw in fase 1 hebben burgemeester en wethouders op 25 maart 2008 op grond van artikel 19 van de Wet op de ruimtelijke ordening vrijstelling verleend van het bestemmingsplan Buitengebied.

3.3.3. Nota Wonen

In de Nota Wonen Houten 2015, die op 29 juni 2004 door de gemeenteraad van Houten is vastgesteld is het woonbeleid voor een periode van tien jaar verwoord. In de nota wordt uitgebreid aandacht besteed aan kleine kernen. Om de sociale opbouw en de dorpsse samenleving in de kleine kernen te versterken wordt een systeem nagestreefd waarin woningzoekenden (met name starter en ouderen) uit deze kernen bij de verdeling van sociale huurwoningen op de een of andere wijze voorrang krijgen.

Daarnaast wordt in de nota geconstateerd dat een bescheiden toevoeging van koopwoningen ook een bijdrage aan versterking van de sociale opbouw en dat inbreidingsmogelijkheden benut dienen te worden voor nieuwbouw.

3.3.4. Gebiedsvisie woningbouw Tull en 't Waal

De woningbouw in Tull en 't Waal is met de vaststelling van de Gebiedsvisie woningbouw Tull en 't Waal in 2006 van start gegaan. Deze gebiedsvisie is destijds door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Dit plan voorzag in de bouw van circa 75 woningen in drie fasen met tussenpozen van 5 jaar. De eerste fase van 25 woningen binnen de rode contour aan de Strijpweg is inmiddels gerealiseerd. De tweede fase van 22 woningen wordt grotendeels binnen de rode contour gerealiseerd en zou in 2012 gebouwd moeten worden. De derde fase van 20 woningen wordt aansluitend op de bouw van de tweede fase gerealiseerd, indien de voorgaande fase geheel verkocht is (in 2013 of daarna).

3.3.5. Strategische visie Houten in 2015

Op 27 mei 2003 heeft de gemeenteraad de Strategische visie Houten 2015 vastgesteld, met het motto van groei naar bloei. Kern van deze visie is: vasthouden aan wat Houten heeft en richten op het uitbouwen van aanwezige kwaliteiten. In deze visie wordt geconstateerd dat vanwege de huidige economische positie de voorzieningen in de kleine kernen onder druk staan. Omdat deze voorzieningen functioneren als ontmoetingsplaats voor de dorpsbewoners is het toch van belang om deze te behouden. Door middel van beperkte woningbouw in de kleine kernen wordt de leefbaarheid van deze kernen vergroot en het voortbestaan van de basisvoorzieningen bevorderd.

3.3.6. Ruimtelijk visie Houten in 2015

De gemeenteraad heeft op 26 april 2005 de Ruimtelijke Visie – "Leven-de Ruimte"- Houten 2015 vastgesteld. In deze visie, die voortborduurde op de Strategische visie, is de ruimtelijke koers van Houten voor de planperiode vastgelegd. Belangrijk uitgangspunt is dat Houten en de drie kleine kernen niet aan elkaar groeien. De kernen 't Goy, Schalkwijk en Tull en 't Waal moeten -net als de buurtschappen en het buitengebied- hun eigen identiteit behouden.

De woningbehoefte voor de gemeente Houten tot 2015 omvat circa 1000 woningen. Een deel van die woningen kan, vanuit het oogpunt van leefbaarheid, in de kleine kernen worden gebouwd. Hiermee kan een bevolkingsdaling worden tegengegaan. Dat is noodzakelijk omdat een

afname van het inwoneraantal in kleine kernen per definitie bedreigend is voor het voorzieningenniveau. De kleine kernen gaan derhalve niet op slot. Het bijbouwen kan ten goede komen aan eigen inwoners én mensen van buiten.

3.3.7. Ontwerp- Structuurvisie Eiland van Schalkwijk

Het gemeentebestuur van Houten legt met de structuurvisie (ontwerp, augustus 2011) een toekomstbeeld neer voor het Eiland van Schalkwijk. Met deze visie geeft de gemeente planologische duidelijkheid. Met deze structuurvisie legt de gemeente de koers op hoofdlijnen vast voor ontwikkeling van het Eiland van Schalkwijk, waarbij onder meer de leefbaarheid in de kernen (vitaliteit) verder zal worden versterkt. Dat betekent bijvoorbeeld: geen woningbouw om de woningbouw, maar woningbouw (onder strakke voorwaarden) als onderdeel van een integrale benadering om het gebied te verrijken en duurzaam te maken.

Grootschalige woningbouw is niet passend in een hoofdzakelijk landbouwgebied. Om de vitaliteit van de kleine kernen in stand te houden (sociale cohesie, het draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven) is ruimte nodig voor het toevoegen van een kleine hoeveelheid woningen (gefaseerd) in of aan de bestaande kernen. Deze zijn vooral bedoeld voor jongeren en ouderen. De inzet is om woningbouw op het eiland zoveel mogelijk te beperken tot het voldoen aan de lokale woningbehoefte.

3.3.8. Aanpassing rode contour

Om het woningbouwplan te kunnen realiseren is een aanpassing van de rode contour nodig. In de Provinciale ruimtelijke verordening (artikel 4.1, sub 5) staat aangegeven welke aspecten moeten worden afgewogen. De gemeente Houten heeft hiervoor een ontheffingsverzoek ingediend bij de provincie Utrecht. Hierin wordt ingegaan op de criteria zoals die zijn benoemd in artikel 4.1, sub 5 van de PRV. Een aantal onderdelen hieruit, zoals woningbehoefte, landschappelijke inpassing, enzovoort, is uiteraard ook opgenomen in deze plantoelichting. Op 20 maart 2012 hebben gedeputeerde staten besloten met dit verzoek in te stemmen.

3.3.9. Prostitutie

Met de wetswijziging van 1 oktober 2000 is het wettelijk bordeelverbod (ex art. 250 Wetboek van Strafrecht) opgeheven. Belangrijkste consequentie hiervan was, dat het exploiteren van prostitutie, uitgeoefend onder de randvoorwaarden, volkomen legaal is geworden. De gemeenten zijn daardoor genoodzaakt om een integraal prostitutiebeleid te ontwikkelen en uit te voeren. De wetgever gaat er van uit dat gemeenten in de vorm van een vergunningstelsel regels stellen met betrekking tot prostitutiebedrijven en andere vormen van seksinrichtingen waardoor zij een belangrijke regisserende rol krijgen.

Op grond van de algemene verordenende bevoegdheid (ex artikel 108 Gemeentewet) heeft de gemeente Houten inmiddels al een aantal jaar regels in haar algemene plaatselijke verordening (APV) gesteld ter uitvoering van het gemeentelijk prostitutiebeleid. Het regulerend optreden dient naast de APV mede via het bestemmingsplan te geschieden, omdat daarmee kan worden bepaald waar (welke vorm van) seksinrichtingen zich wel en niet kunnen vestigen. In de APV is

strijdigheid met het bestemmingsplan als een dwingende weigeringsgrond opgenomen, hierdoor wordt door aanpassing van de bestemmingsplannen een sluitend systeem gecreëerd.

Het paraplubestemmingsplan Prostitutie is op 3 april 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Houten en goedgekeurd op 17 juli 2007. Het plan past de gebruiksbepalingen uit de vigerende bestemmings- en uitwerkingsplannen aan, waardoor seksinrichtingen worden uitgesloten. In het paraplubestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt, waarbij de Houtense bedrijventerreinen, aangegeven zijn als enige mogelijke locaties waar middels een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders, één prostitutiebedrijf gevestigd zou kunnen worden. Deze terreinen zijn onderling ook weer vergeleken op geschiktheid.

In het onderhavige bestemmingsplan is op grond van dit prostitutiebeleid, de vestiging van seksinrichtingen uitgesloten.

4. Onderzoek

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aan het slot van dit hoofdstuk zal dan ook één van bovenstaande conclusies worden getrokken.

4.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Voor de Waalseweg geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Voor deze weg is derhalve op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. In 2008 bedroeg de etmaalintensiteit op de Waalseweg 1.100 motorvoertuigen per etmaal. Gelet op

deze relatief lage intensiteit is evenmin akoestisch onderzoek noodzakelijk om te bepalen of vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De Lekdijk kent een 60 kilometer/uur regime. In het kader van de Gebiedsvisie Tull en 't Waal van 10 oktober 2006 is akoestisch onderzoek verricht. De verkeersintensiteit op de Lekdijk bedroeg destijds 600 motorvoertuigen per etmaal. Uit het onderzoek is gebleken dat indien alle motorvoertuigbewegingen (circa 150 motorvoertuigen/etmaal) van en naar fase 1 via de Lekdijk zouden plaatsvinden, het geluidniveau van de dichtstbijzijnde nieuwbouwwoning (op circa 60 meter van de Lekdijk) nog steeds onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zou blijven. Het geluidniveau in L_{den} op die gevel bedraagt 45dB, hetgeen circa 3 dB minder dan de voorkeursgrenswaarde is.

Een toename van 3 dB staat gelijk met een verdubbeling van de verkeersintensiteit. Het is derhalve niet aannemelijk dat het geluidniveau de komende 10 jaar boven de voorkeursgrenswaarde uitkomt.

4.3. Bodem

Fase 1

Omdat fase 1 inmiddels is gerealiseerd is het in principe niet noodzakelijk om een samenvatting van een bodemonderzoek in het bestemmingsplan op te nemen. In 2008 is in een bodemonderzoek² bepaald dat voldaan werd aan de eisen voor schone grond. Door Oranjewoud is per e-mail op 3 september 2008 bevestigd dat hieruit mag worden geconcludeerd dat de bodem tevens geschikt is voor de functie wonen.

Fase 2

Het bodemonderzoek³ voor fase 2 is uitgevoerd conform de onderzoekstrategie voor een 'kleinschalig onverdachte locatie' (ONV), zoals omschreven in de NEN 5740:2009. In aanvulling op de onderzoeksopzet is ter plaatse van de voormalige boomgaard een extra bovengrondanalyse op bestrijdingsmiddelen uitgevoerd. Richting een (voormalig) benzineservicestation aan de Waalseweg 60 is nog een extra peilbuis geplaatst.

In de zwak puinhoudende kleiige bovengrond tot ongeveer 0,6 m –mv rondom de bebouwing op de locatie is een licht verhoogd gehalte aan PCB aangetoond. De zandige en humeuze kleiige bovengrond met sporen puin in de voormalige boomgaard bevat tot circa 0,5 m –mv geen verhoogde concentraties voor de onderzochte stoffen uit het standaard analysepakket en bestrij-

² Oranjewoud, Rapport Partijkeuring grond (in-situ) Strijpweg te Tull en 't Waal, projectnummer 174488, revisie 00, 25 augustus 2008

³ AT MilieuAdvies B.V., Verkennend Bodemonderzoek Waalseweg 73a te Tull en 't Waal, AT11050, Lekkerkerk, maart 2011

dingsmiddelen. In de zintuiglijk schone ondergrond is alleen een licht verhoogd nikkelgehalte gemeten (0,2-1,1 m –mv).

Het grondwater ter plaatse van de voormalige boomgaard bevat een licht verhoogd gehalte aan barium. Voor de overige onderzochte stoffen zijn in het grondwater geen verhoogde gehalten aangetoond. De oorzaak van het licht verhoogde gehalte aan barium in het grondwater is onduidelijk; een (punt)bron is niet aanwijsbaar. Waarschijnlijk kan de licht verhoogde concentratie voor barium in het grondwater worden aangemerkt als een verhoogde achtergrondwaarde. In het grondwater richting het (voormalige) benzineservicestation aan de Waalseweg 60 zijn geen verhoogde concentraties voor minerale olie en vluchtige aromaten gemeten. In de bodem is ook geen olie-water reactie waargenomen.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er geen aanleiding voor de uitvoering van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De licht verhoogde concentraties in grond en grondwater geven geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik en de mogelijke herinrichting van de locatie ten behoeve van woningbouw.

Fase 3

Uit het bodemonderzoek⁴ voor fase 3 is bij zintuiglijke waarnemingen plaatselijk een verhardingslaag (baksteen, puin en sintels) aangetroffen. Onder de verhardingslaag worden in een grondtraject van circa 0,5 meter zwakke bijmengingen met puin aangetroffen. Tevens worden op de onderzoekslocatie in de bovengrond puin en kolen aangetroffen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld of in de bodem geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Wel is ter plaatse van de verhardingslaag een asbestverdacht plaatje waargenomen. De verhardingslaag is na overleg met de opdrachtgever niet nader onderzocht.

In de bovengrond en ondergrond zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie en / of PAK gemeten. Ter plaatse van de bovengrondse tank zijn geen verhoogde gehalten gemeten. In de bovengrond van het noordelijk terreindeel zijn verhoogde EOX-gehalten ten opzichte van de triggerwaarde aangetoond. EOX is een somparameter en geeft een indicatie van de aanwezigheid van halogeenvbindingen. Licht verhoogde EOX-gehalten (tot 3,0 mg/kg ds) kunnen voorkomen zonder dat er sprake is van een bodemverontreiniging.

In het grondwater ter plaatse van het grasland zijn licht verhoogde gehalten gemeten aan zink. De aangetoonde concentratie overschrijdt de streefwaarde, maar ligt beneden de betreffende toetsingswaarde voor nader onderzoek. In het grondwater ter plaatse van de ondergrondse tank zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Er zijn derhalve geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van verontreinigingen in het grondwater van de onderzoekslocatie uit het onderzoek naar voren gekomen. In het grondwater ter plaatse van de mestbak zijn licht verhoogde gehalten

⁴ Aveco De Bondt, Verkennend Bodemonderzoek Waalseweg 75 te Tull en 't Waal, R-JOK/080268, Driebergen, 28 april 2008

gemeten aan chroom, koper en zink. Tevens zijn matig verhoogde gehalten gemeten aan arseen en nikkel. Na herbemonstering is een matig verhoogd gehalte aan arseen gemeten en een licht verhoogd gehalte aan nikkel. Aangezien de peilbuis nabij de mestbak staat is niet de verwachting dat het grondwater verder van de mestbak af een sterk verhoogd gehalte aan arseen wordt gemeten.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu te verwachten. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. Opgemerkt wordt dat na overleg met de opdrachtgever is besloten geen onderzoek te verrichten naar de aanwezige gedempte stoot en de verhardingslaag. Er valt daarmee geen uitspraak te doen over de milieuhygiënische kwaliteit van de gedempte stoot en de verhardingslaag. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor de voorgenomen nieuwbouw. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de verwijdering van de verhardingslaag die verdacht is voor de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal.

Indien er in de toekomst bij eventuele grondwerkzaamheden grond afkomstig uit de bovengrond van het noordelijk terreindeel vrijkomt, wordt geadviseerd deze grond binnen de begrenzing van het perceel te verwerken.

4.4. Water

4.4.1. Waterbeleid

Het landelijke waterbeleid is vastgelegd in het Nationaal bestuursakkoord Waterbeleid (NBW juni 2003). Beleid ten aanzien van waterkwaliteit- en kwantiteit is in twee drietraps-; strategieën samengevat:

- waterkwantiteit: vasthouden, bergen, afvoeren;
- waterkwaliteit: schoonhouden scheiden zuiveren.

Wat waterveiligheid betreft is het landelijk beleid gericht op het klimaatscenario midden 2050 van het NBW.

Het provinciaal waterbeleid is vooral gericht op bescherming van diep grondwater. Voor grondwaterwingebieden gelden beperkingen ten aanzien van het grondgebruik en infiltratie van water van verharde oppervlakken. Het gehele plangebied ligt in de boringsvrije zone Nieuwegein en de beschermende kleilaag op de bodemlagen waaruit het drinkwater gewonnen wordt mag niet verstoord worden. Deze kleilaag bevindt zich op 40 meter diepte. Er mag niet dieper geboord, geheid of gegraven worden dan 40 meter.

Waterbeleid van het Hoogheemraadschap richt zich op het "Stand Still"-principe. Hiermee wordt bedoeld dat ruimtelijke ontwikkeling geen verslechtering ten opzichte van het huidige en gehele (grond)watersysteem met zich mee mag brengen en dat de veiligheid tegen overstroming niet afneemt. De waterbeheerder in het gebied is het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Zij heeft het Europese, landelijke en provinciale beleid vertaald naar regionaal beleid door invulling te geven aan normen en richtlijnen die zij onder andere ten uitvoer brengt bij het verlenen van watervergunningen.

Voorkomen moet worden dat door versnelde afvoer van piekbuien via nieuw verhard oppervlak leidt tot grote peilstijging van het aanwezige oppervlaktewater. Voor nieuwe plannen betekent dit dat de oppervlakte van open water niet mag afnemen en dat toegevoegd verhard oppervlak binnen het plangebied gecompenseerd moet worden met 10 à 20% van dit toegevoegde verhard oppervlak.

Bescherming van het ondiepe grondwater is een taak van het Hoogheemraadschap en wordt vertaald in een verbod op permanente grondwateronttrekking voor constructies zoals kelders enzovoort en eisen ten aanzien van de kwaliteit van het water dat in de bodem geïnfilteerd mag worden.

Het ecohydrologisch beleid wordt vertaald in het zo veel mogelijk aansluiten van peilgebieden bij de natuurlijke waterstanden en het tegengaan van versnippering van peilgebieden. Ook de aanleg van natuurvriendelijke oevers in de natte ecologische hoofdstructuur wordt nagestreefd. De aanleghoogte van de bebouwing moet zodanig zijn dat bij peilstijgingen (tijdens een bui die eens in de 100 jaar voorkomt volgens met middenscenario 2050) geen wateroverlast ontstaat. De aanleghoogte wordt bepaald in overleg met het hoogheemraadschap en bij voorkeur vastgelegd in het bestemmingsplan.

4.4.2. Huidige situatie

Het huidige watersysteem bestaat uit een aantal sloten haaks op de watergang langs de lintbebouwing van 't Waal aan de Waalseweg. Het water stroomt grofweg in noordoostelijke richting naar de Waalsewetering. In het verleden is er door uitbreiding van bebouwing tussen Lek en Waalsewetering en schaalvergroting in de landbouwpercelen, de oorspronkelijke slotenstructuur voor een deel gedempt. De huidige watergangen zijn vaak met duikers met elkaar verbonden. De huidige watergangen binnen het plangebied zijn krap gedimensioneerd. Hierop kan niet zonder meer de regenwaterafvoer van nieuw verhardoppervlak op worden aangesloten.

Het plangebied grenst aan de Lek. De kwellingte tussen de rivier en het plangebied is echter zo lang dat er geen hinderlijke verhoging van de grondwaterstanden te verwachten is⁵.

4.4.3. Waterkering

Het plangebied grenst aan de primaire waterkering Lekdijk. Voor een primaire waterkering houdt het hoogheemraadschap een waterstaatzone aan. De breedte van de waterstaatzone is afhankelijk van de veiligheidsfactoren van de waterkering ter plaatse en kan richting de binnen-

⁵ Oranjewoud, Stabiliteit Lekdijk nabij 't Waal, Berekeningen ten behoeve van keurvergunning, projectnr. 234722, revisie 02, 15 november 2010

dijk variëren van 50 tot 75 meter vanaf de rand van het asfalt van de dijk. Voor deze waterstaatzone gelden strikte verbodsregels met betrekking tot de nieuwbouw.

Daarbuiten bevindt zich de beschermingszone van 50 meter. In deze zone is overleg nodig met het hoogheemraadschap over de mogelijkheden en randvoorwaarden voor bebouwing. Er zal bij de bouw en aanleg wegen, fietspaden enzovoort moeten worden voldaan aan de eisen die het waterschap aan die zone stelt. Een deel van het plangebied valt binnen die beschermingszone. Uit onderzoek (Oranjewoud, 15 november 2010) blijkt dat voor de projectlocaties wordt geconcludeerd dat werkzaamheden geen effect hebben op de waterkerende functie. In de berekeningen blijft de veiligheidsfactor onveranderd. Dit is te verklaren door de afstand tot de waterkering. De locaties bevinden zich op een dermate grote afstand dat afgraven niet leidt tot verminderde veiligheid.

Voor beide projectlocaties geldt dat na de werkzaamheden (de bouw van de woningen in het plangebied) de aanwezige kwelweglengte groter is dan de benodigde kwelweglengte waardoor er geen gevaar voor piping (kwel) ontstaat ten gevolge van deze werkzaamheden. Daarbij is er geen sprake van structurele klachten in 't Waal met betrekking tot grondwater of kwelwater.

4.4.4. Wateroverlast

De toename van het verhard oppervlak zal een afvoerpiek geven bij neerslag. Deze mag niet worden afgewenteld op het systeem benedenstrooms. Door vergroting van de oppervlakte van het oppervlaktewater in het plangebied met 15% van het toegevoegde verhardoppervlak of door beperking van de afvoer door berging tot 1,5 l/sec/ha wordt door vasthouden en bergen de afvoerpiek beperkt. (Vastgesteld Waterbeleid HDSR).

In de Kleinebogerd is 3.600 m² aan verhard oppervlak toegevoegd. Hier is door toepassing van een bergingssloot, greppels met bergingsdrains en een stuw met beperkte afvoer het maximaal debiet beperkt tot 1,5 l/sec/ha⁶. De drains zijn niet permanent watervoerend en voeren alleen af bij neerslag.

In het gebied rond de Kerkebogerd is circa 6.000 m² verhard oppervlak toegevoegd. Om de piekafvoer hier af te vlakken wordt door verbreding en aanleg van watergangen 1.000 m² oppervlaktewater toegevoegd.

Door aanleg en verbreding van watergangen ontstaat ook een directe en open verbinding met de Waalsewetering en de sloten aan de Lekdijk en de in de rest van het plangebied. Hierdoor kan ook kwelwater vanuit de Lek beter afgevoerd worden. Het op de kaart aangegeven vlak met de bestemming water heeft betrekking op het wateroppervlak bij een waterstand van 0.75 m1 + N.A.P.. Nieuwe watergangen hebben een talud van 2:3.

⁶ tlu landschapsarchitecten, Water en inbreiding in Tull en 't Waal, Utrecht, 20 februari 2007

Bij hoge waterstanden in de Lek bestaat het gevaar dat de bodem van sloten achter de Lekdijk opbarst door de hoge kweldruk in de watervoerende lagen in de bodem achter de dijk. Er zullen dus beperkingen gesteld worden aan de slootbodemhoogte van de te graven sloten. Het waterschap zal in het kader van de Watervergunning de noodzakelijke eisen opleggen en eventuele aanvullende technische maatregelen eisen (slootbodemhoogte 0,00 + N.A.P.).

Onderzoek (Oranjewoud, 15 november 2010) wijst uit dat er geen verhoging van kwel zal ontstaan door de realisatie van de woningen in het plangebied. Er is geen sprake van structurele klachten in 't Waal met betrekking tot grondwater of kwelwater. Alleen bij extreem hoge waterstanden in de Lek zoals in 1995 zijn er klachten van bewoners over wateroverlast bij de meest laaggelegen bestaande woningen aan de Lekdijk. Alle nieuwe woningen binnen het bestemmingsplan staan veel hoger en hebben drainage onder de woning. Daar zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

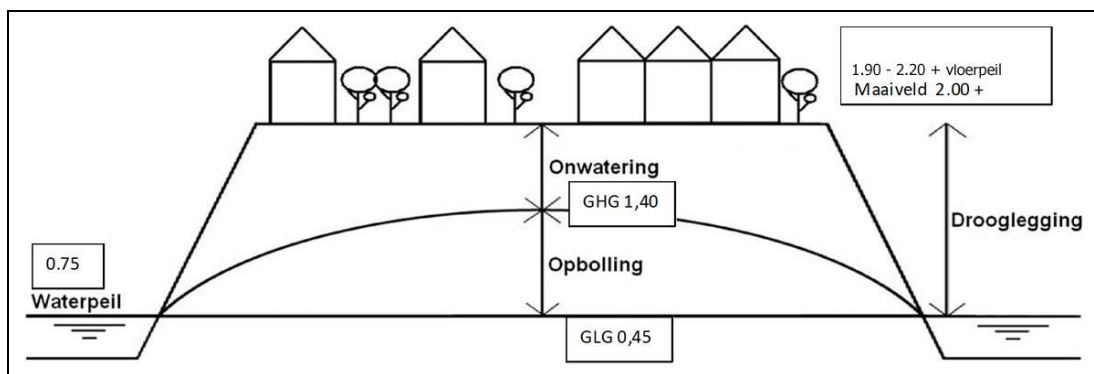
Ten behoeve van de woningbouw wordt de duiker tussen watergangen achter de Kerkebogerd en de watergang aan de Kerkebogerd verlegd. Het hoogheemraadschap zal in het kader van de watervergunningverlening eisen stellen ten aanzien van hoogte en diameter.

4.4.5. Drooglegging

De gemiddelde grondwaterstand in het plangebied wordt hoofdzakelijk bepaald door de waterstand in de Waalsewetering en de daarop aangesloten watergangen in het plangebied. De Waalsewetering heeft een zomerpeil van 0,75 +NAP en een winterpeil van 0,60 + NAP. De grondwaterstand in de bouwpercelen zal door opbolling in de grond gemiddeld circa 20 tot 30 cm hoger liggen.

De waterstand van de Lek kent grote peilverschillen. Bij de hoogste waterstand in de Lek kan de grondwaterstand stijgen tot 1,40 + NAP. De nieuwbouw aan de Kerkebogerd kent een vloerpeil van 1,90 meter tot 2,20 meter + NAP. Daarmee is de ontwatering 0,50 tot 0,80 meter.

Afbeelding 5: Drooglegging.



Alle watergangen in het plangebied voeren af naar de Waalsewetering. De peilhoogte van woningen varieert tussen 1,90 meter +NAP en 2,20 meter +NAP. De drooglegging ten opzichte van het zomerpeil binnen het plangebied van de woningen varieert tussen 1,15 meter en 1,45 meter. Voor de wegen geldt een drooglegging van 0,95 meter tot 1,25 meter.

Ten behoeve van de drooglegging en de ontwatering zijn geen bijzondere maatregelen noodzakelijk. Ook het toevoegen van nieuwe peilgebieden voor verlaging van waterstanden is niet nodig.

4.4.6. Watergangen en bevoegd gezag

Er bevinden zich geen primaire watergangen in het gebied. De bestaande, te verbreden en aan te leggen watergangen aan Kerkebogerd komen in eigendom van de gemeente en particuliere eigenaren. Voor het wijzigen van de watergangen en het afvoeren van water op oppervlaktewater is een watervergunning van het Hoogheemraadschap nodig.

Ook voor activiteiten binnen de waterstaat- en de beschermingszone van de Lekdijk is een watervergunning noodzakelijk van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

De tertiaire watergangen kennen een beschermingszone van 2 meter uit insteek watergang die vrij moet blijven van obstakels en dat talud niet steiler mag worden dan 2:3.

4.4.7. Waterkwaliteit en riolering

Het buurtschap 't Waal heeft een verbeterd gescheiden stelsel. Via het gemaal aan de Weidebogerd wordt het afvalwater naar de RWZI in Houten gepompt. De nieuwbouw rond de Kleinebogerd is voorzien van infiltratiegreppels en drains. Alle verharde oppervlakken daar zijn afgekoppeld en lozen op dit systeem.

De afvalwaterafvoer van de nieuwe woningen aan de Kerkebogerd wordt op de DWA-leiding van het bestaande gescheiden rioolstelsel aangesloten. De afvoercapaciteit van het rioolsysteem is voldoende groot. (GRP gemeente Houten). De regenwaterafvoeren van de woningen en de verharding worden volledig afgekoppeld en voeren af op de aanwezige en nieuwe sloten. De parkeervakken aan de Kerkebogerd worden in half open verharding uitgevoerd zodat hier de afvoer naar het oppervlaktewater wordt gehalveerd.

Volledige afkoppeling is mogelijk omdat op geen van de locaties de verkeersintensiteit hoger is dan 500 mvt/etmaal (Kerkebogerd: 375 mvt/etmaal, Kleinebogerd 125 mvt/etmaal). Er vindt geen verslechtering van de kwaliteit van het watersysteem plaats.

4.4.8. Beheer en onderhoud

Alle nieuwe en bestaande watergangen in het plangebied zijn eigendom van de gemeente of van particulieren. De watergangen zullen moeten worden onderhouden volgens de Keur tertiaire watergangen van het Hoogheemraadschap door de eigenaren van het betreffende stuk watergang.

4.5. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer is 9 oktober 2007 akkoord gegaan met de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november in werking getreden, samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat er in het plangebied in totaal (fase 1, 2 en 3) ongeveer 60 woningen worden gerealiseerd, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.6. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Uit de risicokaart van de Provincie Utrecht blijkt dat er geen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan plaatsvinden. Derhalve voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

De Lek is een vaarroute waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Het plangebied valt echter ruimschoots buiten het 25 meter plasbrandaandachtsgebied. Voor het overige zijn er geen routes gevaarlijke stoffen in de nabije omgeving van het Tull en 't Waal aanwezig. De toekomstige situatie zal naar verwachting niet leiden tot meetbare veranderingen van het groepsrisico.

4.7. Flora en Fauna

Fase 1

Op grond van de Flora- en faunawet is een initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht om aan te tonen of een ruimtelijke ingreep gevolgen heeft voor de mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen een projectgebied. Uit de destijds voor fase 1 uitgevoerde natuurtoets⁷ blijkt dat zich in het plangebied geen strikt beschermde dier- of plantensoorten bevinden die de voorgenomen activiteit wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van de Flora- en faunawet waren er in fase 1 geen belemmeringen voor woningbouw.

Fase 2 en 3

Voor fase 2 en 3 is in 2010 een quick scan⁸ uitgevoerd. Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied. De uiterwaarden van de Lek, ongeveer 60 meter ten zuiden van fase 3 maken deel uit van de EHS. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Kolland & Overlangbroek' ligt op meer dan 15 km afstand.

Door de diversiteit van het plangebied, met onder andere een bosje, een boerenerf, een hoogstamboomgaard en bebouwing, biedt het een geschikt leefgebied voor veel vogelsoorten. Een aantal van de in het plangebied voorkomende soorten heeft verblijfplaatsen die vermeld staan op de Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten. Deze lijst is door het Ministerie van LNV opgesteld en omvat vogelsoorten waarvan de nestplaats het gehele jaar beschermd zijn (categorie 1-4) en soorten waarvoor een omgevingscheck noodzakelijk is (categorie 5). Van de soorten van categorie 1-4 zijn (sporen van) de Huismus en Gierzwaluw waargenomen. Daar-

⁷ Oranjewoud, Natuurtoets Strijpweg 14 Tull en 't Waal, Onderzoek naar beschermde natuurwaarden, projectnummer 174488, revisie 01, juni 2008

⁸ Oranjewoud, Quicksan natuurwaarden Tull en Het Waal, 236081, Deventer 17 november 2010

naast is het gebied uitermate geschikt voor de Steenuil die overdag niet is waar te nemen. Van categorie 5 zijn nesten van de Boerenwaluw en de Huiswaluw waargenomen. In het plangebied komen daarnaast onder andere ook Groene specht en Grote bonte specht voor.

In het plangebied zijn vleermuizen foeragerend waargenomen. Het valt niet op voorhand uit te sluiten dat er verblijfplaatsen aanwezig zijn in bestaande bebouwing van het plangebied. De watergangen in het plangebied vormen geen geschikt biotoop voor de Kleine modderkruiper.

Om het lokaal voortbestaan Boerenwaluw en Huiswaluw te garanderen is het van belang dat hiermee rekening gehouden wordt in de ontwerpen van de nieuwbouw.

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan is een vervolgonderzoek⁹ gedaan naar vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en naar de jaarrond beschermde nesten van (Steen)uilen, Gierzwaluw en huismus.

In het vervolgonderzoek wordt geconstateerd dat de vleermuizen het plangebied als foerageergebied gebruiken. Net buiten het plangebied is in de kerk een (kraam)kolonie van (gewone) dwergvleermuizen aangetroffen. Deze kolonie ondervindt vooralsnog geen negatieve effecten van de herinrichting. De aanwezigheid van deze kolonie kan het gebruik van het plangebied, met name in de paartijd voor vleermuizen, doen wijzigen. Hierbij valt te denken aan het gebruik van de opstallen, het gebouw of de bomen als paarverblijfplaats. In verband hiermee is in de zomer van 2011 een aanvullend onderzoek¹⁰ uitgevoerd. Daarbij de zomer- en kraamverblijven, paarverblijven en zwermplaatsen alsmede vliegroutes en foerageergebied geïnventariseerd. Hieruit blijkt dat de woning naast de kerk voor de gewone/ruige dwergvleermuis van belang is als paarverblijfplaats en daarmee de instandhouding van de lokale populatie. Andere onderdelen van het plangebied zijn niet van belang voor de gewone en ruige dwergvleermuis, hier kunnen de werkzaamheden plaats vinden. Teneinde overtreding van de Flora- en faunawet bij het slopen van deze specifieke woning te voorkomen dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen om de gunstige staat van instandhouding van de lokale populaties van deze soorten te waarborgen. In het onderzoeksrapport wordt een voorstel gedaan voor die mitigerende maatregelen. Door het uitvoeren hiervan wordt voorkomen dat er verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet overtreden worden. De functionaliteit van de vast rust- en verblijfplaatsen voor de vleermuizen komt hiermee niet in het geding. Een ontheffing is dan ook niet noodzakelijk. Aangezien het hier gaat om een strikt beschermde soort wordt geadviseerd om deze mitigerende maatregelen voor te leggen aan het bevoegd gezag in de vorm van een ontheffingsaanvraag, om er zeker van de zijn dat de maatregelen voldoende zijn. Hierbij wordt ingezet op een goedkeuring van de maatregelen, maar op een positieve afwijzing¹¹ van de ont-

⁹ Oranjewoud, Vervolgonderzoeken Tull en 't Waal, 239575, Deventer 25 juli 2011

¹⁰ Oranjewoud, Vleermuis- en vogelonderzoek Tull en 't Waal Herinrichting Kerkebogerd, 239575, Oosterhout, 19 oktober 2011

¹¹ Een positieve afwijzing houdt in dat bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit een ontheffingsaanvraag is ingediend. Deze ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet kan niet worden verleend,

heffingsaanvraag (geen overtreding van de Flora- en faunawet). De ontheffingsaanvraag kan worden verstuurd door de initiatiefnemer, zodra het definitieve rapport is opgeleverd.

Uit het vervolgonderzoek (Oranjewoud, 25 juli 2011) blijkt dat de gierzwaluw en huismus geen vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben in 2011. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

De steenuil is tijdens het vervolgonderzoek (Oranjewoud, 25 juli 2011) en het Vleermuis- en vogelonderzoek (19 oktober 2011) niet aangetroffen in het plangebied. De gebouwen (opstallen) en (fruit)boomgaard worden niet gebruikt als verblijfplaats of foerageergebied. In het plangebied werden tijdens het avondbezoek van 30 augustus 2011 echter wel twee bosuilen waargenomen. De twee vogels werden luid roepend in het bosgebied langs de Kerkebogerd aangetroffen. Aangezien de Nederlandse bosuilen echte standvogels zijn (Koning, 2002), mag worden aangenomen dat het bosgebied onderdeel is van het territorium van de soort. De bosuil staat vermeld op categorie 5 van 'Aangepaste lijst van jaarrond beschermde vogelnesten' (Ministerie van LNV, 2009). Vogelsoorten van categorie 5, keren weliswaar vaak terug naar de plaats waar zij het jaar daarvoor gebroed hebben of de directe omgeving daarvan, maar beschikken wel over voldoende flexibiliteit om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Het nest van de bosuil is dus niet jaarrond beschermd, het is een flexibele soort. De gunstige staat van instandhouding van deze vogelsoort zal niet worden aangetast wanneer werkzaamheden buiten het broedseizoen aanvangen. Een ontheffing is niet noodzakelijk. Door de voorgenomen ontwikkeling gaat binnen het plangebied het actuele leefgebied van de bosuil verloren. Het verdient aanbeveling om in de directe omgeving, bijvoorbeeld in het bosgebied tussen Waalseweg en de Lekdijk een bosuilkast op te hangen, om het verlies van de broedplek te mitigeren.

4.8. Archeologie

Fase 1

Fase 1 ligt in een komgebied van de rivier de Lek en heeft volgens de IKAW een lage trefkans op archeologische waarden. Fase 1 bevindt zich op circa 200 meter afstand van de Waalsewetering, van waaruit het dorp zich heeft ontwikkeld. Vermoedelijk is het terrein ook in het verleden in gebruik geweest als tuin/weiland. Archeologisch onderzoek ten behoeve van de geplande woningbouw is voor deze locatie derhalve niet noodzakelijk.

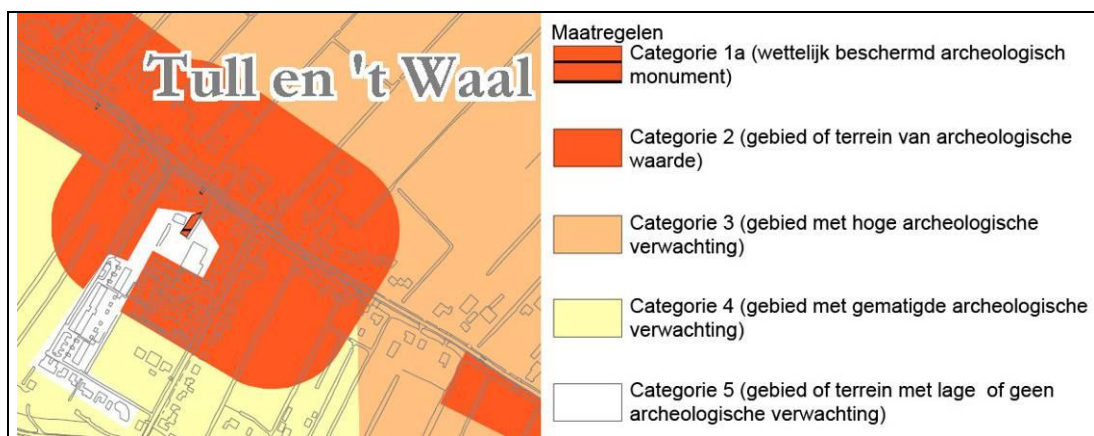
Fase 2 en 3

Grote delen van fase 2 en 3 zijn een 'terrein van archeologische waarde' op de archeologische maatregelenkaart die op 4 december 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het betreft een categorie-2 terrein (zie afbeelding 6). De maatregel die gekoppeld is aan deze categorie is

omdat er geen sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Dit houdt in dat het is toegestaan de voorgenomen werkzaamheden zonder ontheffing uit te voeren, mits de in de activiteitenplannen genoemde maatregelen worden uitgevoerd.

dat onderzoek geëist kan worden als ingrepen groter zijn dan 100 m² én dieper gaan dan 0,5 meter.

Afbeelding 6: Archeologische maatregelenkaart gemeente Houten (Bron: www.houten.nl).



Derhalve is een archeologisch vooronderzoek¹² uitgevoerd. Gezien de ligging van het plangebied op de oevers van de Lek gold een lage archeologische verwachting voor de aanwezigheid van vindplaatsen van vóór de Romeinse tijd. Verwacht werd dat eventueel aanwezige afzettingen van oudere stroomgordels geërodeerd zijn door de Lek. De met de oudere stroomgordels samenhangende archeologische resten zullen daarbij verdwenen of verspoeld zijn. Voor vindplaatsen uit de Romeinse tijd tot en met de Vroege Middeleeuwen gold een middelhoge archeologische verwachting. Het plangebied zal tot aan de bedijking in 1100 na Chr. nog regelmatig overstromd zijn. Pas na de bedijking zal het plangebied goed bewoonbaar zijn geworden. Voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd gold een hoge archeologische verwachting.

Tijdens het veldonderzoek zijn dijkdoorbraakafzettingen op stroomgordelafzettingen aangetroffen. Hoewel op basis van het bureauonderzoek niet werd verwacht dat de Vuylkoop stroomgordel in de ondergrond van het plangebied aanwezig zou zijn, blijkt dit wel het geval te zijn.

Tijdens het veldonderzoek zijn in 2 van de 15 boringen archeologische indicatoren aangetroffen. Het betreft een ophoogpakket met roodbakend geglazuurd aardewerk, een pijpensteeltje en enkele spikkels houtskool. Gezien het feit dat er dijkdoorbraakafzettingen onder het ophoogpakket zijn aangetroffen, dateert het ophoogpakket zeer waarschijnlijk van na 1624. In het plangebied is dus een huisterp uit de Nieuwe tijd aanwezig. Beide boringen zijn in een bekend monumententerrein gezet.

¹² Raap, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, NO3658_HOWW, Leiden, januari 2011

Tijdens het veldonderzoek zijn oeverafzettingen van de Vuylkoop stroomgordel aangetroffen. Op deze oevers kan bewoning uit het Neolithicum verwacht worden. De oeverafzettingen zijn ontkalkt. Dat duidt erop dat de afzettingen langere tijd droog hebben gelegen en dus bewoonbaar zijn geweest. Er zijn geen bewoningsniveaus aangetroffen in de top van de oeverafzettingen. Eventuele vindplaatsen uit het Neolithicum zijn met een booronderzoek moeilijk op te sporen. De graafwerkzaamheden reiken echter niet tot de diepte waarop de stroomgordelafzettingen zijn aangetroffen (vanaf 1,4 m-mv). Eventueel aanwezige vindplaatsen zullen dan ook alleen bij het plaatsen van heipalen verstoord kunnen worden en dit betreft een redelijk geringe verstoring.

Afbeelding 7: AMK-terrein 11364.

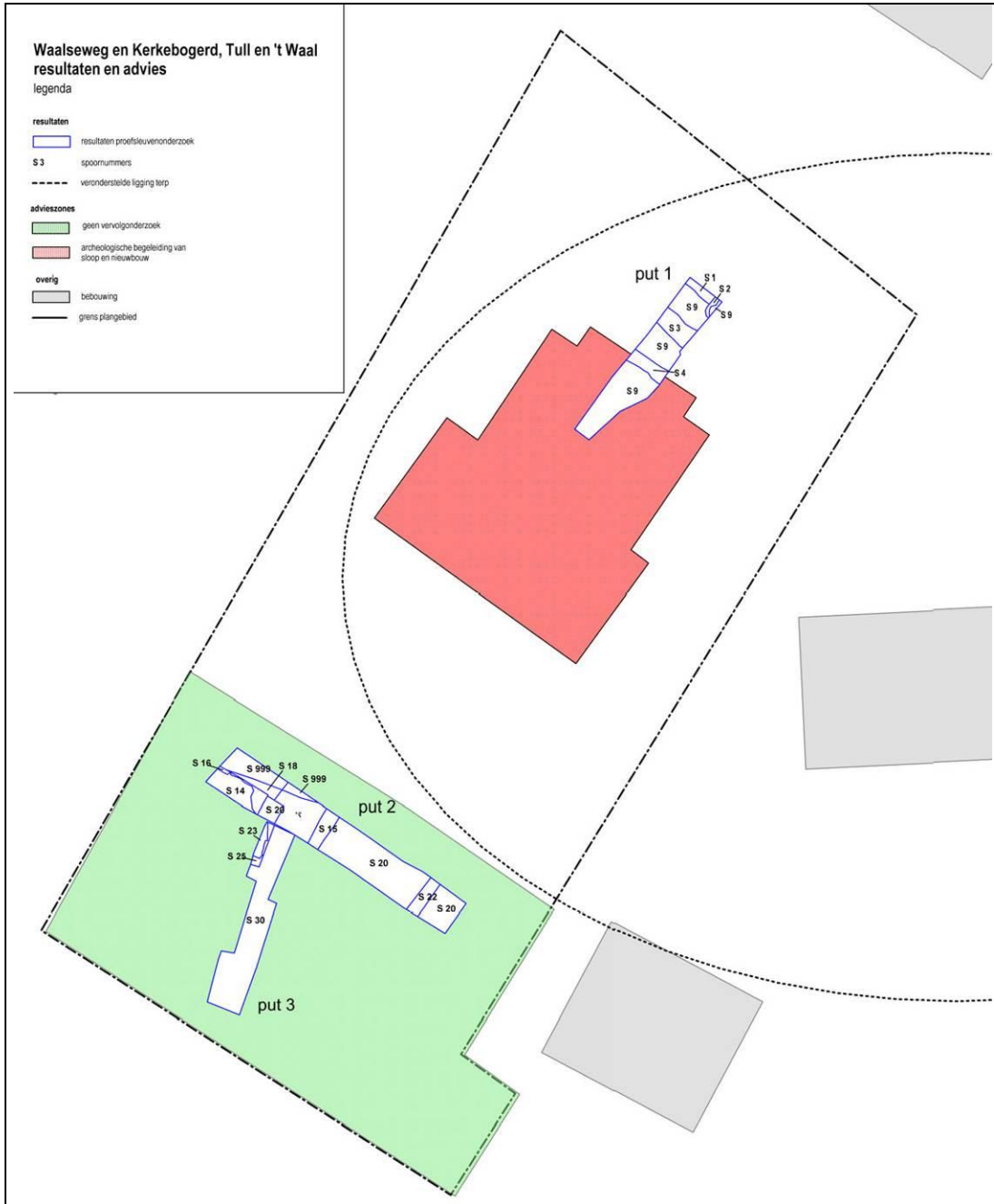


Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt geadviseerd om het terrein van hoge archeologische waarde (monumentnummer 11364) in het plangebied *in situ* te beschermen door hier geen bouw- of grondwerkzaamheden uit te voeren. Aangezien de archeologische resten direct onder maaiveld zijn aangetroffen, is de kans erg groot dat deze bij de bouwwerkzaamheden verstoord zullen worden, ook als er geen graafwerkzaamheden uitgevoerd worden (bijvoorbeeld door het gewicht van de bouwmachines). Indien bescherming *in situ* geen optie is, is geadviseerd de aard en omvang van de vindplaats in kaart te brengen door middel van een proef-sleuvenonderzoek (zie verderop in deze paragraaf).

Voor het overige deel van het plangebied wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering van de werk-

zaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Afbeelding 8: Proefsleuven.



Dit proefsleuvenonderzoek¹³ is in 2011 uitgevoerd. De aangetroffen greppels en ophogingslagen duiden op de aanwezigheid van een terp binnen het plangebied. Hierop heeft mogelijk bebouwing plaatsgevonden. Sporen van een huisplaats zijn echter niet aangetroffen. Daarom is het aannemelijker dat de terp verband houdt met de kerk en is aangelegd ten behoeve van de bouw van de kerk. De ophogingslaag uit de Late Middeleeuwen is vondstrijk, maar het materiaal zegt niet per definitie iets over de eventuele bebouwing op de terp. Vaak werd er in de Middeleeuwen opgehoogd met afval van elders. Direct aan de Waalseweg, ten noordoosten van de huidige bebouwing, duidt de aanwezigheid van twee laatmiddeleeuwse greppels en een ophogingspakket uit deze periode wel op gebruik van de terp. De locatie van de geplande nieuwbouw ten noordoosten van de huidige bebouwing kon door de aanwezigheid van bebouwing en begroeiing slechts in beperkte mate worden onderzocht. Hierdoor kan op basis van het uitgevoerde onderzoek niet worden uitgesloten dat zich direct buiten de aangelegde proefsleuf sporen van bebouwing bevinden. Daarom wordt aanbevolen de sloop van de huidige bebouwing en de nieuwbouw archeologisch te laten begeleiden. Er wordt gekozen voor een archeologische begeleiding omdat er geen concrete aanwijzingen zijn voor de ligging van een huisplaats, maar op basis van de resultaten van de proefsleuven dit ook niet helemaal kan worden uitgesloten. Van belang hierbij is ook de geringe omvang van de geplande bouwwerkzaamheden in het noordelijke deel van het plangebied (zie afbeelding 8).

Ten zuidoosten van het bestaande woonhuis is slechts de voet van de terp aangetroffen en ontbreekt het laatmiddeleeuwse ophogingspakket. Bovendien is in dit gedeelte van het plangebied door middel van de putten 2 en 3 circa 15% van de oppervlakte van de geplande nieuwbouw onderzocht. Hierdoor kan met voldoende zekerheid worden aangenomen dat zich in het zuidelijke deel van het plangebied, ter hoogte van de geplande nieuwbouw, geen behoudenswaardige archeologische resten bevinden. In dit deel van het plangebied wordt dan ook geen vervolgonderzoek worden aanbevolen (zie afbeelding 8). Het eventuele verdere verloop van de twee laatmiddeleeuwse greppels in het zuidelijke deel van het plangebied en hun relatie tot de twee greppels die parallel aan de Waalseweg lopen, kan onderzocht worden binnen het kader van de archeologische begeleiding van de sloop en nieuwbouw in het noordelijke deel van het plangebied.

4.9. Cultuurhistorie

Het plangebied kent een lange bewoningsgeschiedenis. In verband daarmee is cultuurhistorisch onderzoek¹⁴ uitgevoerd. Het plangebied ligt nabij de oude kerk van Tull en 't Waal. In deze omgeving zijn archeologische restanten te verwachten uit de Late Middeleeuwen (1050 - 1500) en uit de Nieuwe Tijd (1500 - heden). Ook bovengronds zijn er restanten uit deze tijdperken aanwezig, zoals middeleeuwse wegen-, water en dijkstructuur, de middeleeuwse verkaveling en,

¹³ Raap, Evaluatie- en selectierapport Inventariserend veldonderzoek (proefsleuven) Plangebied Kerkebogerd en Waalseweg te Tull en 't Waal Gemeente Houten, HOWW3, Leiden, 5 juli 2011

¹⁴ Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v., Cultuurhistorisch onderzoek en advies bestemmingsplan Kerkebogerd en Waalseweg in Tull en 't Waal, 46004-01, 's-Hertogenbosch, 28 mei 2012

buiten het plangebied, historische bebouwing en beplanting. Aan de noordzijde van het plangebied vormen deze elementen samen een complex van historische elementen (een zogenaamd ensemble) dat in samenhang een belangrijke historische waarde heeft. Daarnaast hebben de historische elementen en ensembles een belangrijke waarde voor de ruimtelijke structuur van het gebied. In het ruimtelijk ontwerp zijn de belangrijkste cultuurhistorische waarden intact gelaten en hebben een plaats gekregen in het ontwerp. Er zijn geen overwegende redenen om de aanwezige cultuurhistorische waarden via regels in het bestemmingsplan te verankeren.

4.10. Bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de omgeving van het plangebied zijn drie agrarische bedrijven gevestigd die onder de werking van het Besluit landbouw milieubeheer vallen. Aan de Waalseweg 72 (66 stuks melkvee en 34 stuks jongvee) is een rundvee- en varkenshouderij gevestigd. Het bedrijf aan de Waalseweg 74 heeft 90 stuks melkrundvee, 80 stuks jongvee, 50 schapen, 2 paarden en 2 pony's en het bedrijf aan de Waalseweg 75 heeft 55 stuks melkvee inclusief jongvee en 15 schapen. Alleen de (stank)hindercontour van Waalseweg 75 ligt over het plangebied. Deze veehouderij wordt door de planvorming echter beëindigd. Derhalve zullen er na realisatie van fase 2 en 3 geen veehouderijen meer zijn waarvan (stank)hindercontour over het plangebied ligt.

Aan de Waalseweg 83 is een fruitteeltbedrijf gevestigd dat grenst aan het plangebied. In verband daarmee dient voorkomen te worden dat het woon- en leefklimaat negatief beïnvloed

wordt door het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen. Dit gebeurt door middel van zogenaamde spuitvrije zones. De term spuitvrije zones is ontstaan als in acht te nemen afstand tussen bestaande boomgaarden en nieuwe woongebieden, en omgekeerd bij uitbreiding van boomgaarden. Het gaat dan om verspreiding van chemisch-synthetische middelen door de lucht.

Derhalve is onderzoek¹⁵ uitgevoerd om te bepalen of er in het onderhavige bestemmingsplan regelgeving dient te worden opgenomen in verband met de aanwezigheid van dat bedrijf. Geconcludeerd wordt dat in een situatie zonder bladhoudende haag tussen het agrarische perceel en het perceel met de beoogde woningen, een afstand van 20 meter volstaat. Met een bladhoudende windhaag is het mogelijk de afstand te verkleinen tot 10 meter. Verder dient de fruitteiler in verband met wetgeving een teeltvrije zone aan te houden vanaf de watertoevoerende sloot en dient deze driftreducerende spuittechnieken te gebruiken. Vanwege de hoofdzakelijk zuidwestelijke windrichting wordt aanbevolen een dichte, in de winter bladhoudende haag aan de rechterzijde van de groenstrook aan te brengen.

In het bestemmingsplan is een groenstrook met een breedte van ongeveer 24 meter opgenomen (30 meter inclusief watergangen). Deze gronden krijgen in het plan de bestemming "Agrarisch" en op deze gronden is het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet toegestaan.

Om het risico van verspreiding van bestrijdingsmiddelen buiten de boomgaard door drift nog verder terug te dringen mag op de gronden waar fruitteelt is toegestaan alleen gewerkt worden met spuittechnieken die drift tot minder dan 10% terugdringen (bijvoorbeeld een gecertificeerde tunnelspuitmachine met een drifreductieklasse van 90%). Het onderzoek Rapport 441 van de WU van maart 2012 "Onderzoek naar driftblootstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Tholen" toont aan dat dan een spuitzone tot de woonerven van 25 meter voldoende is.

4.11. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

¹⁵ De Omgevingsjurist, Onderbouwing Toelichting Spuitzone, Rotterdam, mei 2012

5. Toekomstige situatie

5.1. Aanleiding

Voor Tull en 't Waal zijn een drietal uit- en inbreidingslocaties aangewezen, waaraan een fase-
ring is gekoppeld. Fase 1 is inmiddels gerealiseerd (zie paragraaf 2.2).

De leefbaarheid in de kern Tull en 't Waal staat onder druk. Gezien de dure woningvoorraad (zes op de tien woningen hebben een WOZ-waarde van meer dan € 500.000,-) verlaten starters (jongeren en jonge gezinnen) de kern. Hiermee vergrijsd de bevolking verder en neemt het draagvlak af voor verenigingen en voorzieningen zoals de basisschool en het sociaal-cultureel centrum 't Gebouw. Door de bouwplannen krijgen woningzoekenden uit het dorp de kans om in het dorp te blijven wonen. Het bieden van een passende woning voor de lokale bevolking in een prettig woonklimaat is van groot belang voor de leefbaarheid. De gemeente Houten heeft een woningbehoefteonderzoek kleine kernen laten uitvoeren, op verzoek van de bewoners. Dit onderzoek is een bouwsteen voor de Structuurvisie Eiland van Schalkwijk.

Het woningbehoefteonderzoek is gebruikt om het woningbouwprogramma van de 2e en 3e fase te differentiëren. Dit woningbouwprogramma bestaat uit 17 Koopgarantwoningen, 6 woningen met een maximale VON-prijs van € 230.000 en 19 vrijstaande woningen met een VON-prijs vanaf circa € 350.000 en 1 vrije kavel.

Voor de kern Tull en 't Waal bedraagt de lokale woningbehoefte tot aan 2025 30 woningen. Daarbij is met name behoefte aan huurwoningen voor gezinnen en senioren en goedkope koopwoningen voor jonge gezinnen en starters. Fasering van de woningbouw is daarbij van belang (natuurlijke aanwas). De plannen voor de 2e en 3e fase voorzien in die vraag en omvatten ten minste 30% sociale woningbouw. Om een financieel uitvoerbaar plan te ontwikkelen is het echter ook noodzakelijk om woningen in het duurdere segment in de planvorming op te nemen.

Afbeelding 9: Benodigd Bouwprogramma om te voorzien in de lokale woningbehoefte (obv migratiesaldo = 0).

	2010-2015	2015-2020	2020-2025
HUUR-eengezins	5		5
HUUR-senioren			5
KOOP rij / hoek goedkoop	5		5
Totaal	10		15

Bron : WBO, Companen 2010

Een ander voordeel van de ontwikkeling is dat het draagvlak voor de weinige voorzieningen in 't Waal wordt vergroot. De basisschool en het sociaal-centrum zijn, naast functionele voorzieningen, ontmoetingsplekken die van groot belang zijn voor de sociale cohesie in de kern. Uit prognoses blijkt dat de school tussen 2010 – 2020 onder de opheffingsnorm van 23 leerlingen uitkomt. Om de basisschool op termijn te kunnen behouden, dient de woningvoorraad in totaal te

groeien met 65 woningen (255 in 2009 naar 315 in 2025). Woningbouw in de 2e en 3e fase levert een belangrijke bijdrage aan deze doelstelling.

De uitbreiding is geprojecteerd op de oeverwal, een hoger gelegen zone achter de dijk waarop oorspronkelijk wordt gewoond en gewerkt. Het woningbouwplan versterkt zodoende het historisch gebruik van de oeverwal. Daarnaast kenmerkt de oeverwal zich door een bepaalde mate van verdichting (groen en bebouwing). Aan de westzijde van het Eiland van Schalkwijk is op de oeverwal een bepaalde mate van verdichting mogelijk zonder aantasting van de landschappelijke kwaliteiten.

Bij de stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit is gestreefd om aan te sluiten bij de agrarische en dorps uitstraling in de kernen te behouden en te versterken. In het stedenbouwkundig plan zal hiertoe onder meer een Kerkpleintje worden gemaakt, dat de historische sfeer rondom de kerk versterkt en de ontsluiting van het sociaal-cultureelcentrum 't Gebouw verbetert. Hiermee krijgt 't Waal een echt Dorpshart

5.2. Stedenbouwkundig plan

De ontwikkeling van de fase 2 en 3 vindt plaats aan de Kerkebogerd. Door deze ontwikkelingen kan het beeld van de bij de ontwikkeling van de Kerkebogerd in de jaren '80 aangeplante bomenrijen worden versterkt, waardoor een herkenbare ruimtelijke eenheid ontstaat, die de ontstaansgeschiedenis van het dorp verbeeldt.

Rondom het kerkje is een bijzondere sfeer aanwezig die is ontstaan door de situering van de kerk (met het koor op het oosten gericht) en de forse boombeplanting. De ontwikkelingen in fase 2 dienen het karakter van de kerk en de directe omgeving niet aan te tasten. Het is daarbij van belang dat het zicht op de kerk en het groen aanwezig blijft.

Ten zuiden van het nieuwe kerkplein wordt de Kerkebogerd aan weerszijden bebouwd. Voor het eerste gedeelte betekent dit nieuwe woningbouw aan beide zijden van de straat. Verderop is de oostkant van de Kerkebogerd al bebouwd en wordt alleen aan de westzijde woningbouw toegevoegd. Daarbij is gekozen voor een afwisseling in woningtypologieën zodat een gevarieerd beeld zal ontstaan. De landschappelijke inpassing zal verbeterd worden door uitbreiding van het aantal bomen en het inplanten van riet achter op de percelen. In een strook met een breedte van 3 meter is vergunningplichtige bebouwing langs de perceelsgrenzen uitgesloten, zodat een geleidelijke overgang naar het aangrenzende agrarisch gebied ontstaat. Aan de zuidzijde is één perceel gereserveerd voor een vrije kavel. Langs die kavel zal een ontsluiting voor langzaam verkeer worden gemaakt richting de dijk.

5.3. Beeldkwaliteit

In juni 2011 is de vernieuwde Welstandsnota van de gemeente Houten vastgesteld. De bestaande welstandsnota uit 2004 is ingetrokken. De nieuwe welstandsnota is van toepassing is

bij zogenoemde excessen: zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Het welstandstoezicht is hiermee tot een minimaal niveau teruggebracht in het kader van deregulering.

Afbeelding 10: Verkaveling fase 2 en 3.



Uit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om met de nieuw te bouwen woningen aan te sluiten op bestaande bebouwing in de historisch gegroeide dorpskern. In de huidige kern is veel onderscheid tussen de woningen onderling aanwezig. Dit betekent dat lange rijen met hetzelfde

type woningen vermeden moeten worden. Daarnaast kent het dorp een overwegend traditionele architectuur. Grootschalige uitbreiding of (semi)- hoogbouw is hier dan ook niet gewenst. De bebouwing dient aan te sluiten, danwel passend te zijn bij huidige dorpse architectuur. Ter inspiratie van de architecten is daarom een beschrijving van de voorgestane beeldkwaliteit vervaardigd. Deze is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het voorenstaande- zoveel mogelijk aan bij andere recente bestemmingsplannen van de gemeente Houten en bij het Handboek Digitale uitwisseling Bestemmingsplannen Gemeente Houten.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Bouwlocaties Tull en 't Waal is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0321.0030BPBOUWTULL-VA02) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0321-05-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

6.3. Plansystematiek

Het bestemmingsplan heeft een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Voor de woningen is in de regels een helder afwegingskader geformuleerd ten aanzien van onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal vrijstellingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast. Voor bewoners en ondernemers in en om het plangebied biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

De verbeelding bevat tezamen met de regels het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De analoge verbeelding is getekend op een digitale ondergrond schaal 1:1.000. Op deze ondergrond is de omliggende bebouwing ook aangegeven. Door middel van coderingen en/of arceringen zijn de bestemmingen aangegeven.

6.4. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels;

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Agrarisch (artikel 3), Groen (artikel 4), Tuin - Voortuin (artikel 5), Verkeer-wegverkeer (artikel 6), Water (artikel 7), Wonen - Aaneengesloten (artikel 8), Wonen - Gestapeld (artikel 9), Wonen - Twee-aan-één (artikel 10), Wonen - Vrijstaand (artikel 11) en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie - 1 (artikel 12), Waarde - Archeologie - 3 (artikel 13) en Waterstaat - Waterkering (artikel 14). De belangrijkste aanpassingen van de gebruikelijke regelingen worden hieronder apart toegelicht.

▪ Woonbestemmingen

Overeenkomstig het Handboek Digitale uitwisseling Bestemmingsplannen Gemeente Houten zijn de woningen bestemd op basis van de woningtypologie. Dat betekent dat er vier woonbestemmingen zijn voor respectievelijk aangesloten, gestapelde, twee-aangebouwde en vrijstaande woningen. Die gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met een beroep aan huis. In de bouwregels van de afzonderlijke bestemmingen is bepaald voor welke categorie er gebouwd mag worden. Het perceel aan de straatzijde is bij alle woningen bestemd als "Tuin - Voortuin". In deze bestemming mogen uitsluitend ondergeschikte bouwwerken worden gerealiseerd.

▪ Openbare bestemmingen

Voor het openbaar gebied zijn er drie bestemmingen. Het openbaar groen heeft de bestemming "Groen" gekregen. De wegen en parkeerplaatsen hebben de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" en de sloten hebben de bestemming "Water". Binnen deze bestemmingen mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd die noodzakelijk zijn voor die bestemmingen.

- Agrarische bestemming

Het perceel tussen het woongebied en het fruitteeltbedrijf aan de Waalseweg 83 heeft de bestemming "Agrarisch". In de gebruiksregels is het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen uitgesloten (spuitvrije zone).

- dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 3

De gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 1" en "Waarde - Archeologie - 3" en zijn primair bestemd voor het behoud en de bescherming van de (potentiële) archeologische waarden van de gronden. Daarnaast zijn ze mede bestemd voor de andere daar voor komende bestemming. De bestemmingen zijn gebaseerd op het gemeentelijk archeologiebeleid en het parapluplan archeologie.

- dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de waterkering langs de Lekdijk is in artikel 13 de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" opgenomen. Naast deze primaire bestemming zijn overige bestemmingen van toepassing. Ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken. Voor het uitvoeren van een aantal werkzaamheden en werken, geen gebouwen zijnde is een omgevingsvergunningsplicht (aanlegvergunning) opgenomen. De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar voor zover het belang van de waterkering door de werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad.

Algemene regels

In artikel 14 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 15 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het plangebied is overwegend een woongebied. Het gemeentebestuur is van mening dat in een woongebied seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed.

In de algemene aanduidingsregels in artikel 16 is een verbod opgenomen om de bodem dieper te verstoren dan 40 meter in verband met de aanwezige boringsvrije zone. De aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' is van toepassing op het gehele plangebied.

De algemene afwijkingsregels (artikel 17) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 5 meter

bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen.

In artikel 18 is bepaald dat de procedure uit artikel 3.9A van de Wet ruimtelijke ordening zal worden gebruikt bij toepassing van wijzigingsbevoegdheden.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 19). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 20).

7. Handhaving

7.1. Algemeen

De aspecten van de handhaving, de handhaafbaarheid alsmede van de integrale veiligheid spelen bij het maken en uitvoeren van nieuwe (bestemmings)plannen een steeds belangrijker wordende rol. In het kader van de fundamentele herziening van belangrijke wetten zoals de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft het Ministerie van VROM nadrukkelijk gewezen op het belang van een adequate handhaving van de wettelijke bepalingen en de vastgestelde plannen. Handhaving is daarmee in de loop van de tijd niet alleen speerpunt van rijksbeleid geworden, maar ook van provinciaal en gemeentelijk beleid. In die ontwikkeling tijdens de afgelopen jaren hebben de calamiteiten in Enschede, Volendam, Tiel en Maastricht (maar ook die op lokaal niveau) hun eigen stuwende rol gespeeld.

Niet alleen de overheid richt haar aandacht in toenemende mate op veiligheid en handhaving. Ook in de jurisprudentie van de (bestuurs)rechter is een tendens zichtbaar die de beleidsvrijheid van overheden met betrekking tot de inzet van het handhavinginstrumentarium steeds verder inperkt

Handhaving is overigens veel meer dan feitelijk optreden. Er bestaat een onderscheid tussen preventieve en repressieve handhavinginstrumenten. Onder preventieve instrumenten vallen onder andere communicatie, voorlichting en vormen van (financiële) ondersteuning als subsidieverlening. Vormen van repressieve instrumenten zijn onder meer controle, toezicht en opsporing plus het hanteren van sancties als bestuursdwang, dwangsom (bestuursrecht) en boetes (strafrecht).

7.2. Jurisprudentie

Ingevolge de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: AbRS) geldt dat alleen van handhavend optreden ten opzichte van een illegale situatie kan worden afgezien onder bijzondere omstandigheden dan wel bij concreet zicht op legalisatie. Onlangs heeft de AbRS dit vereiste nog eens nader gespecificeerd (AbRS 16 mei 2007, LJN: BA5244).

De omstandigheid dat een overtreding door een bestuursorgaan lange tijd ongemoeid is gelaten betekent niet zonder meer dat het bestuursorgaan daartegen niet meer handhavend mag optreden. Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving is, in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift, het bevoegde bestuursorgaan verplicht tot handhaving. Alleen onder bijzondere omstandigheden kan het bestuursorgaan afzien van handhaving. Dit is het geval als concreet zicht op legalisatie bestaat of als handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding met de daarmee te dienen belangen dat in die concrete situatie van handhavend optreden kan worden afgezien.

7.3. Het gemeentelijk handhavingsbeleid

Op 3 februari 2004 heeft de raad de Kaderstellende nota Integrale Handhaving vastgesteld. Jaarlijks doet het college van burgemeester en wethouders verslag van de werkzaamheden die het afgelopen jaar zijn verricht en wordt een jaarplan opgesteld waarin de werkzaamheden en de prioriteiten voor het komende jaar worden bepaald. Met de invoering van het omgevingsrecht (Wabo, Besluit Omgevingsrecht – Bor, en Regeling Omgevingsrecht - Mor) moet dit nog nadrukkelijker gebeuren vanwege het aanscherpen van de wettelijke eisen.

Integrale samenwerking en prioriteitsstelling

Er is anno 2010 sprake van een gecoördineerde samenwerking tussen de afdelingen van de gemeentelijke organisatie die de meeste vergunningen verlenen en die de meeste controles uitvoeren. De hiervoor noodzakelijke afstemming, coördinatie en samenwerking vinden hun basis nog steeds in de Nota Integrale Handhaving 2004. Ook de externe samenwerking met handhavingspartijen wordt hierbij betrokken. Wat dat betreft heeft het integrale handhavingsbeleid (de nota integrale handhaving) haar duurzaamheid bewezen, maar ook bij het afhandelen van (illegale) situaties worden heldere keuzes gemaakt als resultante van een deugdelijk afwegingsproces. Al of niet optreden vindt plaats op grond van een rangschikking die wordt opgesteld aan de hand van een prioriteitenstelling en risicobepaling (ernst en kans). Op basis van de nota integrale handhaving heeft de gemeente twee interne overlegverbanden in het leven geroepen: het Vergunningenoverleg en het Handhavingsoverleg. Er is verder gebleken dat de wijze waarop in Houten al jaren wordt samengewerkt bijna naadloos aansluit op de werkwijze die door de Wabo wordt verlangd.

De Wabo is op 1 oktober 2010 ingevoerd en beoogt een betere en snellere dienstverlening van de overheid aan burgers en bedrijven. Door integrale vergunningverlening en handhaving ontstaat een doelmatige manier van werken en levert op termijn een besparing op. Voor wat betreft de nieuwe werkwijze onder de Wabo zal gebruik gemaakt blijven worden van het Vergunningenoverleg. Daarnaast zal het Handhavingsoverleg een prominentere rol gaan krijgen.

Minder vergunningverlening en meer nadruk op toezicht/handhaving

Door de inwerkingtreding van het Bor (bouwregelgeving), het Activiteitenbesluit (milieuregelgeving) en het Gebruiksbesluit (brandveiligheidsregelgeving) komt de nadruk steeds minder op vergunningverlening en steeds meer op toezicht en handhaving te liggen. Door deze wetswijzigingen is er steeds vaker sprake van meldingen en steeds minder vaak van vergunningen. Toetsen en controles vinden daardoor steeds vaker gedurende of na een bepaalde ontwikkeling plaats. En hoewel aanvankelijk de indruk bestond dat, door de afname van het aantal vergunningen, de werkdruk zou verminderen, is het tegendeel waar. Er zullen dus keuzes gemaakt moeten worden. Mede om die reden zijnde landelijke vakorganisaties van de Brandweer, het Bouwtoezicht en Milieu (in opdracht van VROM) bezig met de ontwikkeling van een integraal toezichtprotocol. Medio 2008 was de ontwikkeling zo ver dat het een werkbaar instrument was. Dit instrument is inmiddels getest en het blijkt een goede basis te vormen voor integrale controles.

Doordat steeds meer toezicht plaats zal (moeten) gaan vinden, zullen veel mogelijke overtredingen eerder ("tijdens de rit") ontdekt worden. Of en in hoeverre dit gevolgen zal hebben voor het naleefpercentage, valt op voorhand niet te zeggen. In zijn algemeenheid kan echter wel gezegd worden dat handhavingsacties afnemen en voorkomen worden naarmate het toezicht toeneemt. Het is de bedoeling dat zo veel mogelijk burgers en bedrijven door een strikt toezicht bij een eerste controle blijken te voldoen aan alle regels. Hieruit vloeit het zogenaamde naleefpercentage voort. Is eenmaal vastgesteld dat er sprake is van een overtreding waarop handhaving moet volgen, dan voorziet het beleid in een driestappenplan waarlangs de doelen van de handhaving (ongedaan maken onwenselijke/onveilige situatie) kunnen worden bereikt. Het driestappenplan bestaat uit:

- Stap 1: bestuurlijke waarschuwing;
- Stap 2: voornemen van een dwangsom/bestuursdwang (voorkeur voor dwangsom);
- Stap 3: oplegging dwangsom/uitoefening bestuursdwang.

7.4. Handhaving bestemmingsplan woningbouwlocatie Tull en 't Waal

In deze paragraaf wordt nader toegelicht hoe de plannen en regels in het voorliggende bestemmingsplangebied tot stand zijn gekomen en hoe zij (juridisch gezien) het beste nageleefd kunnen worden.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft deels een nieuwe ontwikkeling en deels de realisatie van een onlangs ontwikkeld woningbouwproject in Tull. Voor de nieuwe ontwikkeling worden de huidige agrarische gronden aansluitend op de kern ingevuld met woningbouw (43 woningen in fase 2 en 3). De nieuwe bestemming zal andere invloed hebben op de omgeving dan het bestaande gebruik (agrarisch). Het creëren van goede handhaafbare afspraken ter voorkoming van deze potentiële overlast is derhalve hierbij van groot belang.

De regeling in het voorliggende bestemmingsplan staat toegelicht in hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving. In het bestemmingsplan gaat het om ruimtelijk relevante regels, dat wil zeggen om regels die van belang zijn voor de fysieke inrichting en het gebruik van de grond bij een bestemming. De handhaving van de regels uit het bestemmingsplan zal plaatsvinden met behulp van publiekrecht. Bovenstaand is het driestappenplan beschreven, dat hierbij wordt doorlopen. Voor het onderhavige plangebied kan onder andere gedacht worden aan de parkeerdruk (toezicht op parkeren op eigen erf), die veroorzaakt kan worden door de nieuwe woningen. Ook kan gedacht worden aan het limiteren van het aantal vierkante meters (m²) bijbehorende bouwwerken bij de woningen.

Niet alle noodzakelijke regels voor de bouw en het gebruik van de verschillende bestemmingen kunnen in dit bestemmingsplan worden opgenomen. Een aantal regels op het terrein van de bouw en het gebruik van gebouwen, aanleg van terreinen, het voeren van een bedrijf kan ge-

steld worden in de omgevingsvergunning, gebruiksvergunning in het kader van brandpreventie en/of andere vergunningen.

Soms kunnen afspraken niet gemaakt worden met behulp van wetgeving maar kunnen partijen een privaatrechtelijke overeenkomst afsluiten. Voor het onderhavige gebied is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente.

8. Uitvoerbaarheid

8.1. Economische uitvoerbaarheid

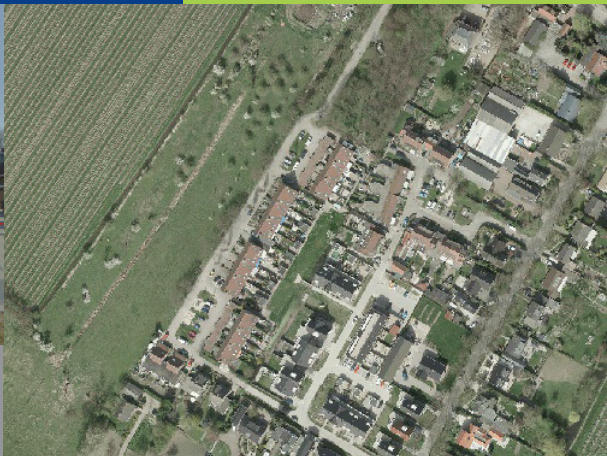
Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor fase 2 en 3 zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Uit de (globale) exploitatieberekeningen van de initiatiefnemer blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. De gemeente Houten sluit een anterieure exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer. In deze exploitatieovereenkomst heeft de gemeente Houten het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal wordt hierdoor anderszins verzekerd.

Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Houten.

8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is op de gebruikelijke manier ter visie gelegd. In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan worden verzonden aan een aantal instanties. De resultaten van dit overleg zijn in een separate bijlage bij het bestemmingsplan verwerkt.



Onderdoor 25
3995 DW Houten
tel. (030) 63 92 611
www.houten.nl

gemeente Houten

