

Bestemmingsplan Bouwlocaties Tull en 't Waal II

Idn: IMRO.0321.0031TULLENTWAALII-VSBP

Status: Vastgesteld



Gemeente Houten

Bestemmingsplan

Bouwlocaties Tull en 't Waal II

Toelichting

15 juni 2017

Kenmerk 0321-12-T01
Projectnummer 0321-12

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Huidige situatie	3
2.1.	Bestaande situatie	3
2.2.	Huidige stedenbouwkundige structuur	3
2.3.	Ligging plangebied	5
3.	Beleid	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.1.2.	Visie erfgoed en ruimte	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028	9
3.2.2.	Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1.	Vigerend bestemmingsplan	10
3.3.2.	Woonvisie Houten	11
3.3.3.	Gebiedsvisie woningbouw Tull en 't Waal	11
3.3.4.	Structuurvisie Eiland van Schalkwijk	11
3.3.5.	Prostitutie	12
3.3.6.	Ruimtelijke kwaliteit	12
3.3.7.	Notitie beroep- en bedrijf-aan-huis (1 mei 2012)	13
3.3.8.	Proeftuin Houten	13
4.	Onderzoek	14
4.1.	Algemeen	14
4.2.	Geluid	14
4.3.	Bodem	15
4.4.	Water	16
4.4.1.	Waterbeleid	16
4.4.2.	Huidige situatie	17
4.4.3.	Waterkering	17
4.4.4.	Wateroverlast	18
4.4.5.	Drooglegging	19
4.4.6.	Watergangen en bevoegd gezag	20
4.4.7.	Waterkwaliteit en riolering	20
4.4.8.	Beheer en onderhoud	20
4.5.	Luchtkwaliteit	21
4.6.	Externe veiligheid	21
4.7.	Flora en Fauna	22
4.8.	Archeologie	24

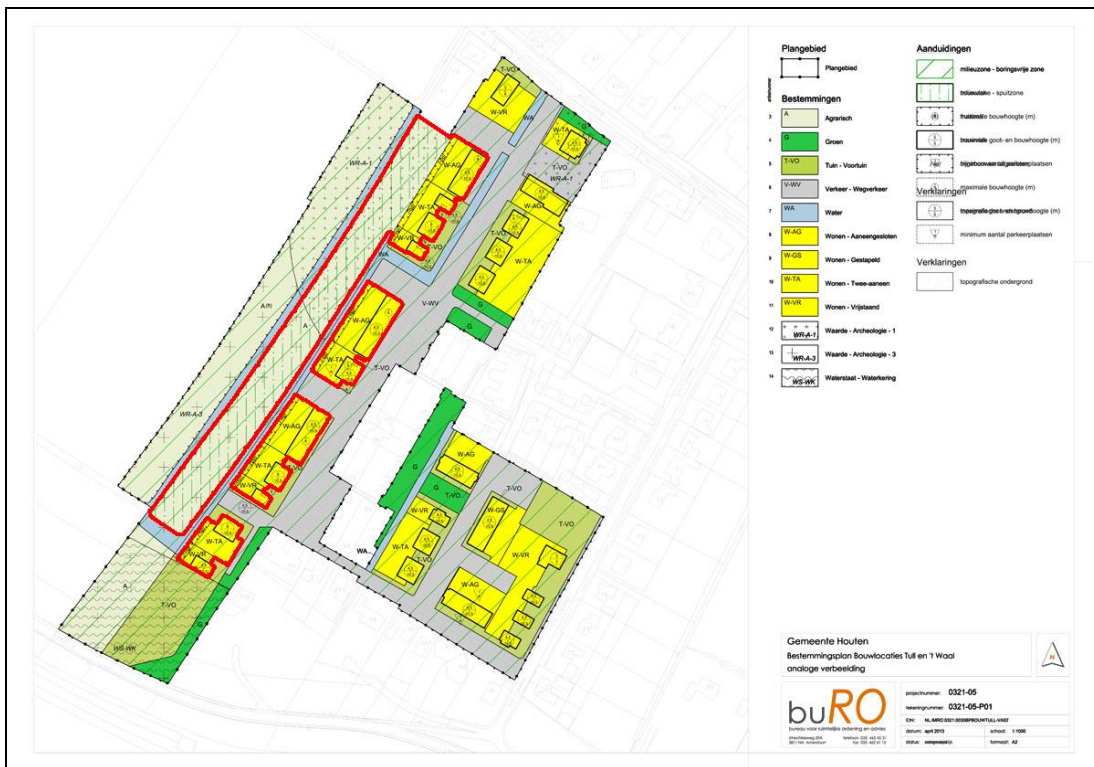
4.9.	Cultuurhistorie	26
4.10.	Bedrijvigheid	26
4.11.	Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	29
4.12.	Woningbehoefte	29
5.	Toekomstige situatie	32
5.1.	Aanleiding	32
5.2.	Stedenbouwkundig plan	33
5.3.	Verkeer en parkeren	33
5.3.1.	Ontsluiting	33
5.3.2.	Parkeren	34
5.4.	Beeldkwaliteit	36
6.	Juridische planbeschrijving	37
6.1.	Algemeen	37
6.2.	Bestemmingsplan	37
6.3.	Plansystematiek	37
6.4.	Regels	38
7.	Handhaving	40
7.1.	Algemeen	40
7.2.	Jurisprudentie	40
7.3.	Het gemeentelijk handhavingsbeleid	41
7.4.	Handhaving Bestemmingsplan Bouwlocaties Tull en 't Waal II	42
8.	Uitvoerbaarheid	44
8.1.	Economische uitvoerbaarheid	44
8.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
8.3.	Planprocedure	44

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 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.

Om die woningbouw te kunnen realiseren heeft de gemeenteraad van Houten op 23 mei 2013 het bestemmingsplan "Bouwlocaties Tull en 't Waal" vastgesteld, waarna op 6 juni 2013 het college een omgevingsvergunning verleend heeft voor de bouw van 40 woningen binnen dat plangebied. Deze besluiten zij destijds gecoördineerd voorbereid en bekendgemaakt.

Afbeelding 1: Vernietigde plandelen (roodomlijnd).

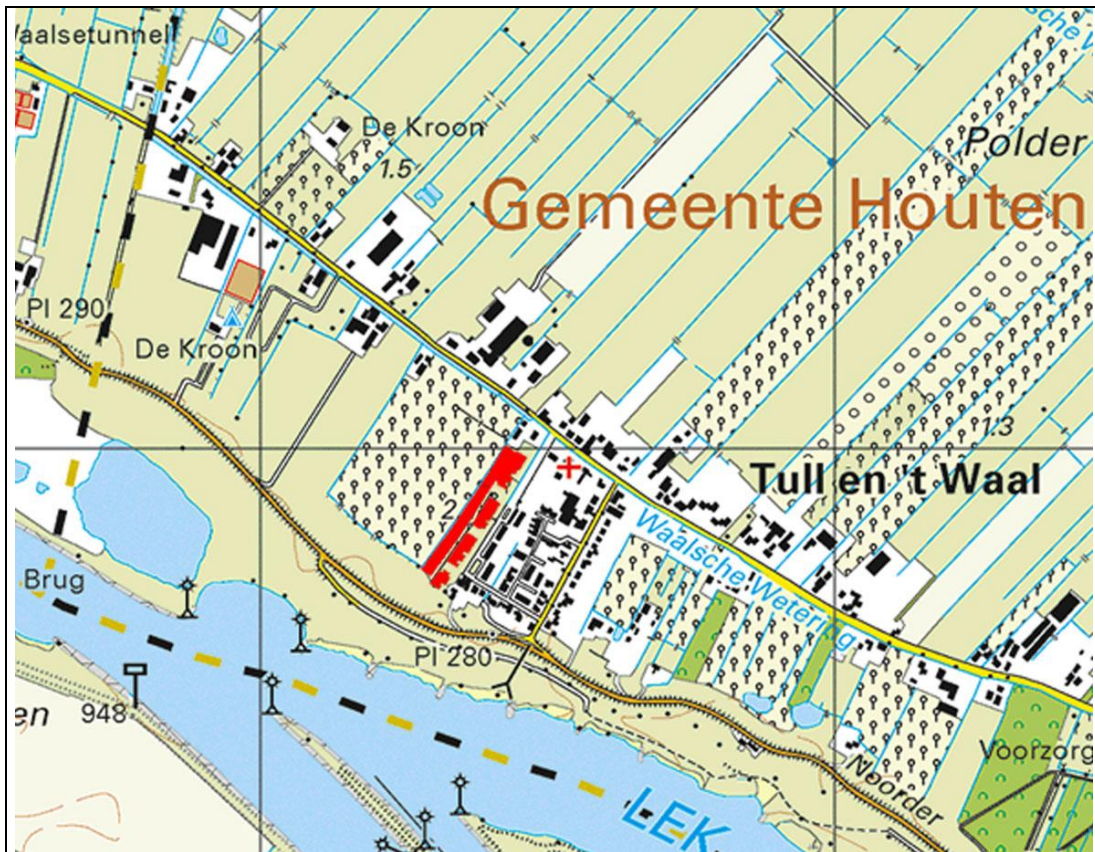


Tegen de besluiten is beroep aangetekend bij de Raad van State. De Raad van State heeft op 7 januari 2015 uitspraak gedaan (AbRS 201305911/1/R6), waarbij onder meer de woonbestemmingen binnen 50 meter van de naastgelegen fruitboomgaard (de geplande woningen aan de noordwestzijde van de Kerkebogerd) zijn vernietigd.

Reden voor vernietiging was dat onvoldoende was aangetoond dat er ter plaatse van de nieuwe gevoelige bestemmingen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kon worden gegarandeerd, zonder dat dit gevolgen had voor de bedrijfsvoering van de naastgelegen fruitteler. Ten behoeve van die fruitboomgaard worden gewasbeschermingsmiddelen gebruikt door middel van het bespuiten van de bomen. Inmiddels is locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat voor de toekomstige woningen langs de Kerkbogerd, zonder dat de naastgelegen fruitteler daardoor in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt.

Dit bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor de plandelen van het bestemmingsplan "Bouwlocaties Tull en 't Waal", die door de Raad van State zijn vernietigd. In totaal worden in het onderhavig plangebied 29 woningen gerealiseerd.

Afbeelding 2: Ligging plangebied (rood).



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.

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 Kerkebogerd, passend binnen het aanwezig landschapspatroon, ontwikkeld. Gelijktijdig werd een langzaamverkeersroute 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 is voor een deel eigendom van een ontwikkelaar en voor een deel particulier bezit. Voor dit laatste deel is een overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en de betreffende particulier met betrekking tot de verkoop van dit deel van het te bebouwen perceel.

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 onder meer 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 opzich-

¹ De andere kern Tull is het vroegere gehucht Honswijk.

te 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 Waalseweg-Kerkebogerd, was een agrarisch bedrijf gevestigd. De stallen en bedrijfsruimten zijn inmiddels gesloopt en de bodem is gesaneerd.

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 dorpsprofiel, 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.

Kerkebogerd

De bestaande 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. In het bestemmingsplan "Bouwlocaties Tull en 't Waal" zijn rondom een plein naast de kerk 2 twee-onder-één-kap-woningen en een rijtje van 5 woningen geprojecteerd. Aansluitend daarop maakt dat bestemmingsplan langs de Kerkebogerd nog 6 twee-onder-één-kap-woningen mogelijk.

De huidige 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.

Oorspronkelijk, dat wil zeggen voordat het plan Bouwlocaties Tull en 't Waal II 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. Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit de plandelen van het bestemmingsplan "Bouwlocaties Tull en 't Waal" die door de Raad van State zijn vernietigd (zie afbeelding 1) aan de noordwestzijde van de Kerkebogerd.

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 wor-

den 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.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Binnen bestaand stedelijk gebied heeft hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied. De locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient volgens de ladder aan de hand van drie stappen te worden gemotiveerd (zie afbeelding 3).

Afbeelding 3: Ladder voor duurzame verstedelijking.



Als voorbereiding op de nieuwe woonvisie is een woningbehoefteonderzoek (zie paragraaf 4.12) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er in Houten in de periode 2015-2025 nog een behoefte is aan 2.000 woningen, waarbij de meeste uitbreidingsbehoefte blijft uitgaan naar eengezinshuizen. Daarnaast blijkt uit de Verkenning Regionale Woningbouwopgave U10 2015-2040 dat er een tekort is aan woningen in dorpse woonmilieus. De locatie ligt binnen het stedelijk gebied (zie paragraaf 3.2.1). Trede 3 van de ladder hoeft derhalve niet te worden doorlopen. Woningbouw in het plangebied voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

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. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vastgesteld. Sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld.

De provincie heeft drie pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie. Algemeen beleidsuitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is het zoveel mogelijk benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied.

De gemeente Houten behoort tot de Regio Utrecht. De Regio maakt deel uit van de Noordvleugel van de Randstad en daarmee van het economisch zwaartepunt van Nederland. De regio kent een hoge verstedelijkingsdruk en zal de komende jaren nog sterk groeien. De regio heeft voldoende capaciteit om de binnenstedelijke ambitie van twee derde van het totale woningbouwprogramma te realiseren. Voor Houten wordt in de periode dat de PRS van toepassing is uitgegaan van 1.700 woningen binnen het stedelijk gebied.

De locatie aan de noordwestzijde van de Kerkebogerd lag buiten de rode contour. Om het woningbouwplan te kunnen realiseren was een aanpassing van de rode contour nodig. De gemeente Houten heeft hiervoor op 14 december 2011 een ontheffingsverzoek ingediend bij de provincie Utrecht. Op 20 maart 2012 hebben gedeputeerde staten besloten met dit verzoek in te stemmen.

De planontwikkeling aan de Kerkebogerd past zodoende binnen de uitgangspunten van de PRS.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

Het doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016.

Het verstedelijkingsbeleid wordt primair gericht op de ontwikkelmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied (ook wel rode contour genoemd). Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. De kern van Houten ligt in het stedelijk gebied.

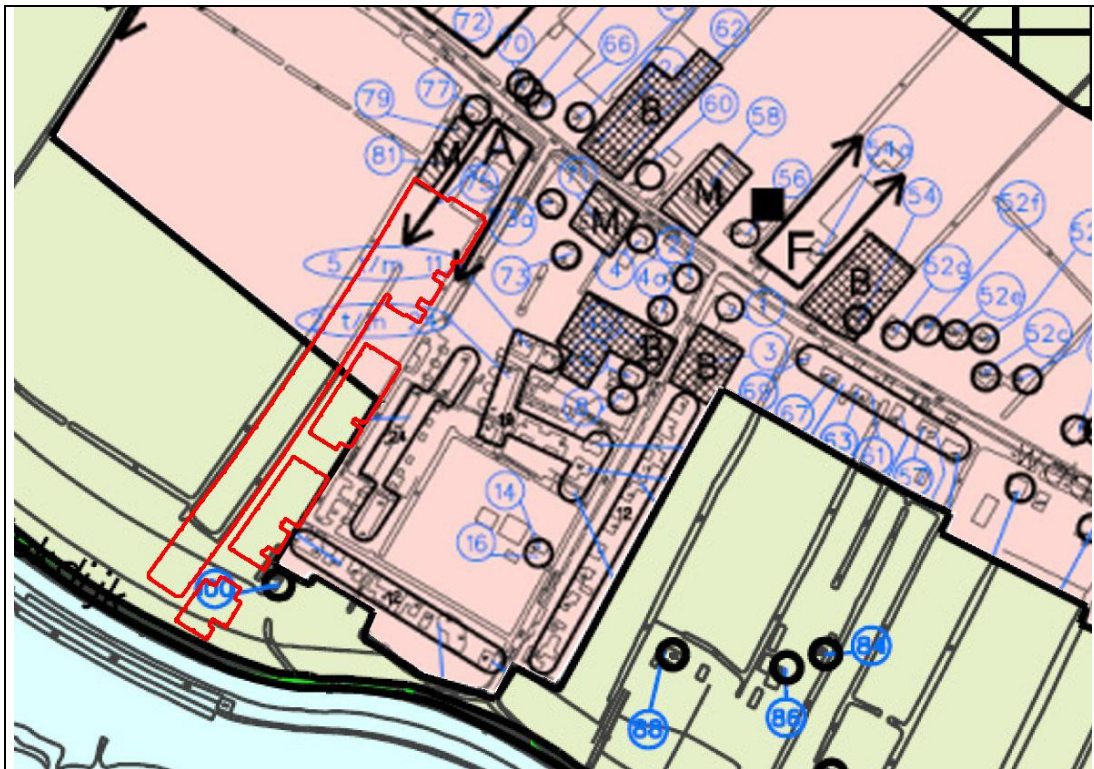
In de PRV zijn specifieke eisen gesteld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Voor ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied zijn er voor het overige geen specifieke regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Vigerend bestemmingsplan

Doordat de Raad van State plandelen van het bestemmingsplan "Bouwlocaties Tull en 't Waal" heeft vernietigd vigeert voor het plangebied nog steeds 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.

Afbeelding 4: Fragment plankaart bestemmingsplan Buitengebied.



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 wo-

ningen aangeduid. Een uitzondering hierop vormt het perceel Waalseweg 75 dat is aangeduid als 'agrarisch bedrijf'. De uitbreidingsrichting van dit bedrijf is naar achteren geprojecteerd.

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

Inmiddels heeft de gemeenteraad op 13 oktober 2015 het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk vastgesteld. Het onderhavige plangebied is hieruit geknipt, zodat het bestemmingsplan Buitengebied nog steeds van toepassing is. In het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk hebben de omliggende gronden (de boomgaard) de bestemming "Agrarisch" gekregen(en een 3 tal dubbelbestemmingen en een aanduiding). Het planologische regime van dat bestemmingsplan is momenteel dus van toepassing in relatie tot de effecten op onderhavig plangebied.

3.3.2. Woonvisie Houten

Op 8 maart 2016 heeft de gemeenteraad van Houten de Woonvisie 2016-2025 vastgesteld. Uit de woonvisie blijkt dat voor de komende tien jaar de verwachting is, dat de vraag naar eengezinswoningen nog substantieel zal zijn. Na 2025 treedt een verschuiving op en zal de vraag naar woningen voor ouderen met fysieke beperkingen fors toe gaan nemen. Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat ouderen langer thuis blijven wonen en anderzijds met een fors grotere groep ouderen (in 2040 zal 40% van de ouderen ouder dan 65 zijn). De vraag naar ruimte voor 'ontmoeting' zal hiermee ook toenemen. Ontmoeten kan bijdragen aan het tegengaan van eenzaamheid en in stand houden/uitbreiden van het netwerk van de oudere bewoner.

De kleine kernen moeten leefbaar blijven. Toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad kan daaraan bijdragen. Om tot gefundeerde uitspraken te komen over de woningmarkt en prognoses te doen voor de toekomst is daarom een woonbehoefteonderzoek (Wbo) gedaan (zie paragraaf 4.12). Het Wbo heeft een scope, parallel aan de woonvisie, tot 2025. Het Wbo geeft naast een indicatie van aantallen woningen ook het advies om specifiek nader locatieonderzoek te doen om te bepalen wat er op welke plek aan product precies nodig is.

3.3.3. 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. Alle nog te bouwen 42 woningen van de tweede en derde fase zullen naar verwachting in 2017/2018 worden gerealiseerd.

3.3.4. Structuurvisie Eiland van Schalkwijk

In de Structuurvisie Eiland van Schalkwijk die op 22 december 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld, omvat een toekomstbeeld voor het Eiland van Schalkwijk. Met deze visie geeft de gemeente planologische duidelijkheid. Met deze structuurvisie legt de gemeente de koers op

hoofdpijnen 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.

3.3.5. Prostitutie

Met de wetwijziging 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.

3.3.6. Ruimtelijke kwaliteit

Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad besloten Houten welstandsvrij te verklaren. Voortaan worden omgevingsvergunningen (voor bouwen) niet meer getoetst op welstand. Ter uitvoering

van dit besluit is de welstandsnota uit 2004 ingetrokken. Tegelijkertijd is een nieuwe welstandsnota vastgesteld. Deze nota is een feitelijke excessenregeling. Alleen bij excessen zal de gemeente optreden.

Besloten is om de beeldkwaliteit, daar waar mogelijk, te sturen via beeldkwaliteitplannen. Bij nieuwe ontwikkelingen, waarbij de aanvraag niet in het bestemmingsplan past, wordt in principe getoetst aan het beeldkwaliteitplan.

Voor het onderhavige plan is van die beleidslijn afgeweken. In het collegebesluit waarin besloten werd tot de selectieprocedure is besloten geen architectonische eisen te formuleren voor de invulling van het plangebied.

3.3.7. Notitie beroep- en bedrijf-aan-huis (1 mei 2012)

Naar aanleiding van nieuwe regelgeving, technische ontwikkelingen en beleidsmatige keuzes heeft de gemeenteraad op 1 mei 2012 een notitie vastgesteld met betrekking tot beroep- en bedrijf-aan-huis. Deze notitie beschrijft de beleidsmatige uitgangspunten van de gemeente ten aanzien van beroep- en bedrijf-aan-huis. Deze uitgangspunten worden vervolgens vertaald in juridische regelingen die vervolgens wordt opgenomen in bestemmingsplannen.

In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het toetsingskader zoals beschreven in de notitie.

3.3.8. Proeftuin Houten

Proeftuin Houten is de toekomstvisie van Houten, die op 9 juni 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Aan deze visie werkten ruim 1.200 Houtenaren mee. Het is dus met recht een visie voor en door Houtenaren. De visie gaat over Houtenaren de toekomst van Houten voor zien en hoe zij die willen realiseren. Het toekomstbeeld waar de Houtenaar in gelooft is de Proeftuin: duurzaam, innovatief en kleinschalig. Met oog voor elkaar, veel ruimte voor experiment en initiatief bij inwoners. Woningbouw binnen de kleine kernen is mogelijk, mits kleinschalig.

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 geluidzone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidzones, 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 (woningen aan de Weidebogerd) 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 45 dB, 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

Uit het bodemonderzoek² dat in het plangebied is uitgevoerd 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. In 2013 is een bodemsanering uitgevoerd.

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 halogeenvverbindingen. 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 gemeten aan chroom, koper en zink. Tevens zijn matig verhoogde gehalten gemeten aan ar-

² Aveco De Bondt, Verkennend Bodemonderzoek Waalseweg 75 te Tull en 't Waal, R-JOK/080268, Driebergen, 28 april 2008

seen 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. Met de sanering van het agrarische bedrijf Waalseweg 75 is ook de verhardingslaag, die verdacht waren voor aanwezigheid van asbesthoudend materiaal, verwijderd.

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, geheel 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 invul-

ling 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 verhard oppervlak 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 is³.

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-

³ 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/ha⁴. 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.

⁴ 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 slootbodemoogte van de te graven sloten. Het waterschap zal in het kader van de Watervergunning de noodzakelijke eisen opleggen en eventuele aanvullende technische maatregelen eisen (slootbodemoogte 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.

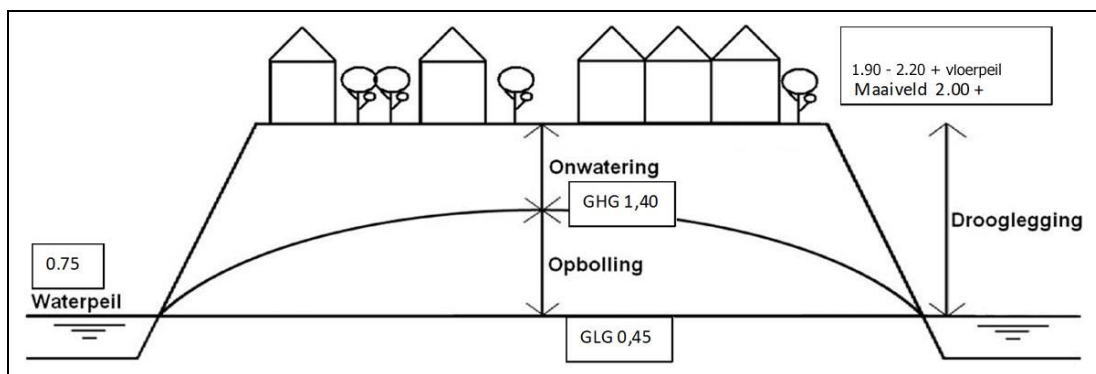
Ten behoeve van de woningbouw wordt de duiker tussen watergangen achter de Kerkebogerd en de watergang aan de Kerkebogerd verlegd. Het hoogheemraadschap zal in het kader van de watervergunningverlening eisen stellen ten aanzien van hoogte en diameter.

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 ongeveer 29 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 was een vaarroute waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Deze route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is inmiddels verlegd naar het Amsterdam-Rijnkanaal. 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 2 en 3

Voor het plangebied is in 2010 een quick scan natuurwaarden⁵ 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. Daarnaast is het gebied uitermate geschikt voor de Steenuil die overdag niet is waar te nemen. Van categorie 5 zijn nesten van de Boerenzwaluw en de Huiszwaluw 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.

⁵ Oranjewoud, Quickscan natuurwaarden Tull en Het Waal, 236081, Deventer 17 november 2010

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 vervolgonderzoek⁶ 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 onderzoek⁷ 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 te zijn dat de maatregelen voldoende zijn. Hierbij wordt ingezet op een goedkeuring van de maatregelen, maar op een positieve afwijzing⁸ van de ontheffingsaanvraag (geen overtreding van de Flora- en faunawet). De ontheffingsaanvraag kan worden verstuurd door de initiatiefnemer, zodra het definitieve rapport is opgeleverd.

⁶ Oranjewoud, Vervolgonderzoeken Tull en 't Waal, 239575, Deventer 25 juli 2011

⁷ Oranjewoud, Vleermuis- en vogelonderzoek Tull en 't Waal Herinrichting Kerkebogerd, 239575, Oosterhout, 19 oktober 2011

⁸ 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, 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.

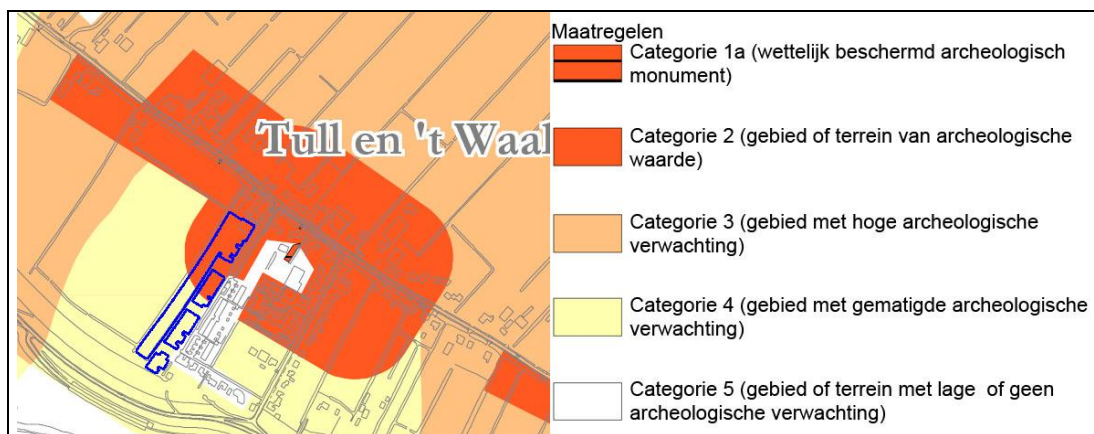
Uit het vervolgonderzoek (Oranjewoud, 25 juli 2011) blijkt dat de gierzwaluw en huismus geen vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben in 2011. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

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

Het plangebied is een 'terrein van archeologische waarde' op de archeologische maatregelenkaart die op 4 december 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het betreft gedeeltelijk een categorie-2 terrein (zie afbeelding 6). De maatregel die gekoppeld is aan deze categorie is 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 vooronderzoek⁹ 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 roodbakkend geglaazuurd 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.

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.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt geadviseerd om het terrein ten westen van de kerk van hoge archeologische waarde (monumentnummer 11364) in het plangebied *in situ* te beschermen door hier geen bouw- of grondwerkzaamheden uit te voeren. Dit terrein ligt echter niet in het onderhavige plangebied. Voor het overige deel van de onderzoekslocatie, waaronder het onderhavige plangebied, wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is dan is conform arti-

⁹ Raap, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, NO3658_HOWW, Leiden, januari 2011

kel 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).

4.9. Cultuurhistorie

Het plangebied kent een lange bewoningsgeschiedenis. In verband daarmee is cultuurhistorisch onderzoek¹⁰ 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, 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

¹⁰ 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

tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de omgeving van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gevestigd die onder de werking van het Activiteitenbesluit 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 de onderhavige ontwikkeling geen veehouderijen meer zijn waarvan (stank)hindercontour over het plangebied ligt.

Ten westen van het plangebied liggen agrarische gronden waarop fruitteelt plaatsvindt. Het plangebied ligt binnen het aandachtsgebied van 50 meter vanaf deze boomgaard. Binnen deze zone, de zogenaamde spuitzone, kan de drift van gewasbeschermingsmiddelen invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter hoogte van de nieuwe gevoelige functies (tuin en woning). Omgekeerd kan het realiseren van een nieuwe gevoelige functie belemmerend werken op de bedrijfsvoering van de betreffende fruitteeler. In afbeelding 7 is het perceel aangegeven waar fruitteelt plaatsvindt.

Afbeelding 7: Situering fruitteeltbedrijf ten opzichte van plangebied.



Op 2 juli 2015 heeft de gemeenteraad de Nota Gewasbescherming en Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Deze nota schetst het beleidskader dat de gemeente Houten hanteert bij nieuwe ontwikkelingen nabij fruitboomgaarden. Op grond van dit beleid moet aangetoond worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.

Met inachtneming van de uitgangspunten van de Nota Gewasbescherming en Ruimtelijke Ordening is onderzoek¹¹ uitgevoerd naar de afstand die in deze specifieke situatie nodig is tussen de boomgaard en de nieuwe gevoelige functies.

De voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat benodigde afstand tussen een boomgaard en een nieuwe gevoelige functie, is onder andere afhankelijk van de in de boomgaard toegepaste gewasbeschermingsmiddelen, de (toegestane) spuittechniek en eventueel aanwezige driftafschermende voorzieningen. In het onderzoek is voor de feitelijke en de maximaal planologische invulling van het fruitperceel, de benodigde afstand bepaald. Daarbij is van belang dat in het bestemmingsplan een groenstrook met een breedte van ongeveer 24 meter is 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.

Overeenkomstig het door de raad van de gemeente Houten vastgestelde beleid is de maximaal mogelijke drift berekend aan de hand van het onderzoek van Plant Research International van maart 2015. Hierbij is het gebruik van de stof captan als bepalend gehanteerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek zou er in de onderhavige situatie een afstand van 25 meter tot de tot de laatste bomenrij moeten worden aangehouden.

De mogelijke drift is daarnaast berekend met het Efsa-model, mede nu dit model zich ontwikkelt als Europese wetenschappelijke standaard voor de blootstelling van personen aan gewasbeschermingsmiddelen bij de toepassing daarvan in hun rol als gebruiker, passant en omwonende. Er zijn hiermee meerdere gewasbeschermingsmiddelen beoordeeld welke worden toegepast in een boomgaard. Op basis van dit model wordt geen rekening meer gehouden met een overschrijding van de AEL (acceptable exposure level) op een afstand van 10 meter uit de boomgaard.

Op basis van deze gegevens is duidelijk dat een afstand van circa 30 meter tussen de boomgaard (eerste bomenrij) en de woonbestemming ruim voldoende is om van uit oogpunt van ruimtelijke ordening aanvaardbare afstand te spreken. Dat betekent dat het woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied gegarandeerd is. Daarbij wordt de bedrijfsvoering van de fruitteiler niet gehinderd door het toevoegen van nieuwe gevoelige functies nabij de boomgaard.

Op grond van het aspect milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

¹¹ Adromi BV, Bestemmingsplan Bouwlocaties Tull en t Waal II, spuitzone Rapportage inzake ruimtelijk acceptabele afstanden, Projectnummer wil-R021616-1604g Versie 05, definitief, Hendrik-Ido-Ambacht, 24 april 2017

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.

4.12. Woningbehoefte

De tien gemeenten in de regio (Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, Woerden en Zeist) werken samen in U10, een netwerk van tien Utrechtse gemeenten.

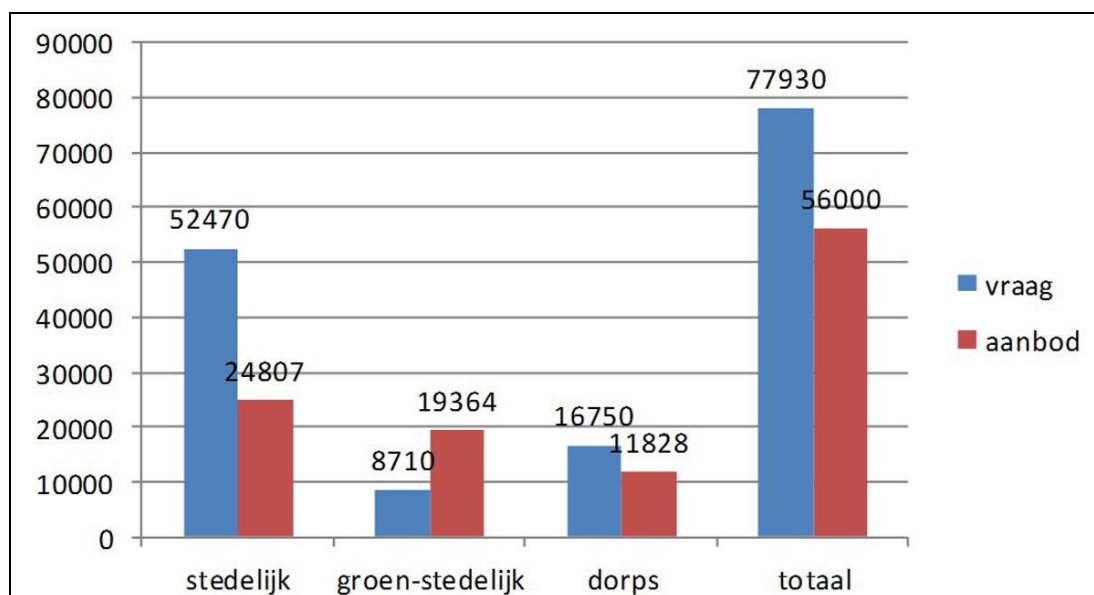
In 2015 heeft U10 de "Verkenning Regionale Woningbouwopgave U10 2015-2040" vervaardigd. Hierin wordt geconstateerd dat er binnen de noordvleugel van de Randstad en – als onderdeel daarvan - de U10-regio, nog langdurig sprake is van een grote druk op de woningmarkt: er zijn nog veel extra woningen nodig, deels door demografische ontwikkeling, deels door migratie naar dit economisch aantrekkelijke deel van Nederland. De noodzaak om woningen te realiseren is niet alleen een maatschappelijke, maar ook een economische: onvoldoende en onvoldoende aantrekkelijk woningaanbod is slecht voor de economische (concurrentie)positie. Extra aanleidingen om de woningbouwopgave te agenderen zijn de lage productie van woningen door de crisis van afgelopen jaren en verschuivingen in de vraagpatronen naar woningen. De U10-regio is – gelet op verhuisbewegingen – een behoorlijk samenhangende woningmarkt, zodat het ook logisch is om deze opgave ook (naast bijvoorbeeld op noordvleugelschaal of lokale schaal) op dit schaalniveau aan te vliegen.

Deze verkenning heeft plaatsgevonden, en de analyses leiden tot de volgende 9 conclusies:

- Er is - op basis van een tussentijdse raming van de potentiële ruimtelijke capaciteit - een kwantitatief woningtekort in de U10-regio van circa 7.000 woningen tot 2020 en tussen 18.000 en 25.000 woningen tot 2040. De nu bekende grote uitleglocaties, zoals (het resterende programma op) Leidsche Rijn, Hoef en Haag en Rijnenburg zijn meegerekend in de berekening van de tekorten.
- Deze tekorten moeten worden beschouwd als indicatief en vallen bijvoorbeeld lager uit als de trend naar de bouw van kleinere woningen doorzet: dan kunnen er meer woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande ruimtelijke capaciteit.
- Er is er binnenstedelijk nog een groot en naar verwachting groeiend absorptievermogen voor woningbouwontwikkelingen door de mogelijkheden van transformatie en herbestemming van allerlei soorten panden en bedrijventerreinen
- Omdat de vraagontwikkeling meer richting stedelijke woonmilieus lijkt te gaan en minder naar woonmilieus in uitleglocaties geven de U10-gemeenten voorrang aan ontwikkelingen op binnenstedelijke locaties en het afronden van lopende gebiedsontwikkelingen (Leidsche Rijn, Houten-Zuid).

- De U10-gemeenten maken daarom de afspraak om geen nieuwe uitleglocaties met een capaciteit van > 250 woningen in ontwikkeling te nemen zonder afstemming met andere gemeenten in de regio, en zonder kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing van de woningvraag. Uitzondering hierop is de locatie Hoef en Haag in Vianen, dat zich al in een vergevorderd stadium van voorbereiding bevindt.
- De ontwikkeling van de A12-zone is in verband met het kwantitatieve woningtekort op de langere termijn nodig. Omdat bereikbaarheidsknelpunten de ontwikkeling van dit gebied ernstig beperken, is hierbij ondersteuning van hogere overheden noodzakelijk.
- Binnenstedelijk wordt gezocht naar locaties die aansluiten bij de kwalitatieve woningvraag naar meer stedelijke woonmilieus.
- Het is van belang de ontwikkeling van de kwantitatieve woningvraag en de ruimtelijke capaciteit jaarlijks te monitoren.
- Regionale samenwerking heeft meerwaarde bij dreigend overaanbod dan wel onderaanbod. Er is meer verfijnd inzicht nodig in de vraag- en aanbodontwikkeling van woonmilieus en van huisvesting voor bijzondere doelgroepen om zinvolle conclusies te trekken over kwalitatieve programmering en eventuele verdergaande regionale afspraken daarover. Van belang is enerzijds regionaal te zorgen dat er een breed palet aan aanbod is, maar daarbij niet te vervallen in "old school"-programmering en voldoende flexibiliteit te behouden. De U10-gemeenten spreken af om dit in het voorjaar van 2016 uit te diepen door middel van 3 workshops (één per deelmarktgebied binnen de U10) met bestuurders, raadsleden, marktpartijen, deskundigen en andere betrokkenen in de woningbouwketen.

Afbeelding 8: Vraag en aanbod (2015-2040) naar type woonmilieu (bron: Verkenning Regionale Woningbouwopgave U10 2015-2040).



Voor de onderhavige planontwikkeling is van belang dat er onder meer een tekort van bijna 5.000 woningen (zie afbeelding 8) wordt gesignaleerd in 'dorpse woonmilieus'. De onderhavige woningen aan de Kerkebogerd leveren een bijdrage aan het inlopen van dat tekort.

De gemeente Houten heeft deze informatie gebruikt bij de nieuwe woonvisie (zie paragraaf 3.3.2).

Uit dit woningbehoefteonderzoek¹² blijkt dat de dertien gemeenten die samen de woningmarkt-regio rond Houten uitmaken, tussen 2015 en 2025 nog een forse groei tegemoet kunnen zien. Volgens de Primos-trendraming neemt het aantal huishoudens in deze periode in deze dertien gemeenten samen met nog ongeveer 45.000 toe. Dit betekent dat ook de huisvestingsbehoefte in de regio met 45.000 toe zal nemen. De gemeente Houten mag in dezelfde periode volgens Primos circa 2.000 extra huishoudens tegemoet zien. Dit mede dankzij het feit dat Houten ook in de toekomst aantrekkelijk blijft voor jonge gezinnen. Het is in beginsel denkbaar dat Houten een groter deel van de regionale woningbehoefte bedient dan nu in die 2.000 is inbegrepen. Dit hangt deels af van de vraag of elders in de regio voldoende bouwcapaciteit kan worden gevonden, deels van de vraag of in Houten producten kunnen worden geboden die elders onvoldoende worden gebouwd.

Door middel van een toekomstprojectie met behulp van het Woononderzoek Nederland (WoON) is berekend dat tussen 2015 en 2025 nog een aanzienlijke behoefte ontstaat aan extra eengezinswoningen, zowel regionaal als in Houten. Afhankelijk van de ontwikkeling van de koopkracht zijn dit meer of minder koopwoningen en meer of minder (half-)vrijstaande woningen. Behoefte aan appartementen ontstaat ook, maar de meeste uitbreidingsbehoefte blijft toch uitgaan naar eengezinshuizen. Zoals in paragraaf 3.1.1 is aangegeven voldoet de geprojecteerde woningbouw in het plangebied daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

¹² RIGO Research en Advies BV, Doelgroepen en woningbehoefte in Houten Verkenning in dienst van de Woonvisie, P30430, Amsterdam, 14 augustus 2015

5. Toekomstige situatie

5.1. Aanleiding

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 vergrijsst 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 2016-2025 is gebruikt om het woningbouwprogramma van de 2e en 3e fase te differentiëren. Dit woningbouwprogramma bestaat uit 16 koopwoningen en 26 vrijesectorwoningen en 1 vrije kavel. Binnen het onderhavige bestemmingsplan vallen 11 woningen met een VON=prijs tot € 185.000,= en 18 vrijesectorwoningen 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.

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 dorpse 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 nieuwbouw in en nabij het plangebied 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 die bij de kerk, in het bestemmingsplan "Bouwlocaties Tull en 't Waal", mogelijk worden gemaakt, 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. Verkeer en parkeren

5.3.1. Ontsluiting

De hoofdinfrastructuur van het plangebied zal niet wijzigen. Het onderhavige plangebied zal voor autoverkeer worden ontsloten vanaf de Waalseweg. Daarnaast is het plangebied bereikbaar vanaf de Strijpweg. De nieuwe woningen zijn gesitueerd aan de Kerkebogerd. Voor langzaam verkeer is er door middel van een pad een rechtstreekse ontsluiting op de Lekdijk.

De 30 nieuwe woningen zullen circa 150 extra motorvoertuigbewegingen op de Waalseweg met zich mee brengen. De meeste bewegingen, circa 75%, zullen gericht zijn op het westen, De A27 en het centrum van Nieuwegein. Dit verkeer maakt gebruik van de Waalseweg.

Het deel van de Waalseweg tussen de gemeentegrens en de komgrens van Tull en 't Waal zit met 1.200 mvt/etmaal dicht tegen de maximale capaciteit aan. Gezien de geringe toename van bewegingen van motorvoertuigen zal dit niet direct tot congestie of een verslechtering van de verkeersveiligheid gaan leiden. Bij verdere groei zal de maximum snelheid verlaagd moeten worden of moet er bermverharding worden aangebracht.

5.3.2. Parkeren

De gemeenteraad van Houten heeft op 11 februari 2014 de Nota Parkeernormen Houten vastgesteld. Met de nota wordt de vraag en het aanbod van parkeerplaatsen (in de openbare ruimte) bij ontwikkelingen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd en worden parkeerproblemen voorkomen.

Voor de toe te passen parkeernormen worden in Houten op basis van de stedelijke zones en de stedelijkheidsgraad drie verschillende gebieden onderscheiden:

- Centrum (Houten Centrum e.o. en Houten Castellum);
- Rest bebouwde kom (kern Houten exclusief centrumgebieden);
- Kleine kernen en buitengebied (kernen Tull en 't Waal, 't Goy, Schalkwijk, buitengebied).

Het onderhavige plangebied behoort tot het deelgebied "Kleine kernen".

In deze nota zijn de parkeernormen voor wonen gekoppeld aan de grootte van de woning en aard van bewoning. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen koop- en huurwoningen. De grootte van de woningen (en daarmee vaak ook prijsklasse) is vooral bepalend voor het aantal bewoners en autobezit en daarmee de parkeerbehoefte. Om de oppervlakte toe te kunnen passen bij de berekening van de parkeernorm zijn categorieën van woningoppervlakten gedefinieerd. Binnen de categorisering is gezocht naar een logisch toepasbare indeling. Er wordt hier gerekend met het bruto vloeroppervlak van een woning achter de voordeur gemeten volgens NEN 2580.

Bij woningen (functie Wonen) bepaalt de inrichting en het aantal woningen of een parkeergarage oprit of carport als volledige parkeerplaats meetelt. Hoe in Houten parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden meegeteld in de berekening van de parkeervraag staat weergegeven in afbeelding 9. De parkeernormen voor woningbouw staan aangegeven in afbeelding 10.

Afbeelding 9: Parkeervoorzieningen bij woningen.

Parkeervoorziening	Aantal parkeerplaatsen voor invulling parkeervraag	Minimale diepte oprit in meters	Minimale breedte oprit in meters
enkele oprit zonder garage	0,8	5,0	3,1
lange oprit zonder garage of carport	1,0	>8,0	3,1
dubbele oprit zonder garage	1,7	5,0	5,0
garage zonder oprit (bij woning)	0,4	-	-
garagebox (niet bij woning)	0,5	-	-
garage met enkele oprit	1,0	5,0	3,1
garage met lange oprit	1,3	>8,0	3,1
garage met dubbele oprit	1,8	5,0	5,0

Afbeelding 10: Parkeernormen wonen.

functie	eenheid	norm 'centrum'	aandeel bezoekers
woning groot ≥ 140 m ² bvo	woning	2,2	0,3 pp
woning midden $\geq 100 - 140$ m ² bvo	woning	1,9	0,3 pp
woning klein $\geq 60 - 100$ m ² bvo	woning	1,7	0,3 pp

Ongeacht de woningcategorie wordt voor alle woningen 2 parkeerplaatsen aangelegd Deze worden op particulier terrein en op openbaar terrein aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Afbeelding 11: Verkaveling.



5.4. 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.

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

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart) schaal 1:1.000. Voor dit bestemmingsplan is de SVBP2012 als uitgangspunt gebruikt.

De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vo-
renstaande- 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 II is de verzameling geometrisch
bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand
(NL.IMRO.0321.0031TULLENTWAALII-VSBP) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan
is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de be-
bouwingsmogelijkheden 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 kaart-
blad (genummerd 0321-12-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 ver-
klaard.

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 recht-
streekse 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 re-
geling 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 aan-
tal 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), Wonen - Aaneengesloten (artikel 4), Wonen - Twee-aan-een (artikel 5), Wonen - Vrijstaand (artikel 6) en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie - 1 (artikel 7) en Waarde - Archeologie - 3 (artikel 8). 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 drie woonbestemmingen zijn voor respectievelijk aangesloten, tweeaangebouwde 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 in het bestemmingsplan "Bouwlocaties Tull en 't Waal" bestemd als "Tuin - Voortuin". In deze bestemming mogen uitsluitend ondergeschikte bouwwerken worden gerealiseerd.

▪ 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 gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van alle agrarische bedrijfsactiviteiten verboden.

▪ 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.

Algemene regels

In artikel 9 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel 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 10 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 11 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 12) 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 blijvende 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 13 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 14). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 15).

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 handhavingsinstrumentarium steeds verder inperkt

Handhaving is overigens veel meer dan feitelijk optreden. Er bestaat een onderscheid tussen preventieve en repressieve handhavingsinstrumenten. 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. In 2007 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 Bouwlocaties Tull en 't Waal II

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.

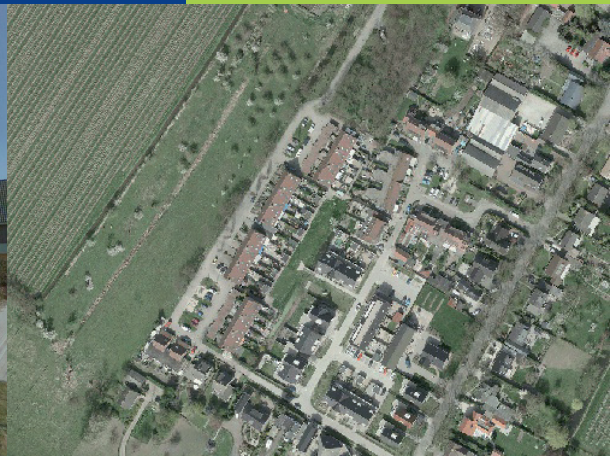
8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omdat in al een bestemmingsplanprocedure is doorlopen en de plannen voor de bouw van de woningen aan de Kerkebogerd onveranderd zijn, is het ontwerpbestemmingsplan niet in het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan verzonden aan de provincie Utrecht, HDSR en andere instanties.

8.3. Planprocedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan Bouwlocaties Tull en 't Waal II en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 7 januari 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Gedurende die periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in een separate reactie beantwoord en hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is het spuitzoneonderzoek, naar aanleiding van gerechtelijke uitspraken in vergelijkbare situaties, in 2016 nogmaals geactualiseerd. In het vastgestelde bestemmingsplan zijn onder meer naar aanleiding van een actualisering van het provinciaal beleid en de gemeentelijke woonvisie nog een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht.



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

gemeente Houten

