



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Beheersverordening | Toelichting

Castellum

Gemeente Houten

Datum: 7 mei 2019

Projectnummer: 180120

ID: NL.IMRO.0321.004CASTELLUM-VAST

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Beschrijving bestaande situatie	6
2.1	Beheersverordening	6
2.2	Besluitgebied	7
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Planologische uitvoerbaarheid	18
4.1	Bodem	18
4.2	Archeologie	18
4.3	Cultuurhistorie	19
4.4	Natuur	19
4.5	Geluid	20
4.6	Externe veiligheid	21
4.7	Bedrijven en milieuzonering	26
4.8	Luchtkwaliteit	27
4.9	Water	28
4.10	Kabels en leidingen	31
4.11	Trillingen	32
4.12	Verkeer en parkeren	32
4.13	Duurzaamheid	33
5	Juridische aspecten	34
5.1	Algemeen	34
5.2	Deze beheersverordening	34
5.3	Besluitvlakken	34
6	Economische uitvoerbaarheid	39
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7.1	Overleg en inspraak	40
7.2	Zienswijzen	40

Bijlage

Bijlage 1: Onderzoek externe veiligheid

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Castellum' (vastgesteld d.d. 29 januari 2008) is inmiddels ouder dan 10 jaar. Ondanks dat de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen onlangs is komen te vervallen heeft de gemeente Houten de wens om een actueel en digitaal juridisch-planologisch kader te hebben voor Castellum.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 is een nieuw planologisch instrument geïntroduceerd: de beheersverordening. Voor gebieden waar niet of nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten, kan in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening worden vastgesteld. Aangezien Castellum inmiddels ontwikkeld is, worden er geen nieuwe ontwikkelingen verwacht en is een beheersverordening een geschikt instrument om deze gebieden te voorzien van een actueel en handhaafbaar planologisch-juridisch kader. Voorliggende beheersverordening voorziet hierin. Deze verordening is vooral gericht op het beheer van bestaande functies en bebouwing.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied ligt in de bebouwde kom van Houten in de provincie Utrecht. De gronden zijn momenteel grotendeels in ingericht ten behoeve van centrumvoorzieningen, woningen en het station 'Houten Castellum'. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Houten en de globale begrenzing van het besluitgebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij deze beheersverordening.



Globale ligging besluitgebied (globaal geel omlijnd) in relatie tot de kern Houten (Bron: PDOK viewer).

Tenslotte geldt dat er een tweetal uitgebreide omgevingsvergunningprocedures in het besluitgebied zijn doorlopen. Het gaat om de bouw van 48 grachtwoningen op de adressen Cella Gallia 2 t/m 96 (even) (NL.IMRO.0321.0095PB48GRACHTW-VAST) en om de bouw van 23 grachtwoningen op de adressen Fossa Italica 151 t/m 189 (oneven) en Cella Gallia 98 t/m 102 (even) (NL.IMRO.0321.0090PB23GRACHTW-VAST).

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op het instrument beheersverordening en de situatie van voorliggend besluitgebied. In hoofdstuk 3 wordt het geldende beleidskader besproken, waarna in hoofdstuk 4 de milieu- en omgevingsaspecten worden behandeld. Hoofdstuk 5 is de juridische toelichting. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke besluitvlakken er in het plan voorkomen. Tenslotte worden in de hoofdstukken 6 en 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld.

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Beheersverordening

Algemeen

Sinds de invoering van de Wro in 2008 hebben gemeenten de keuze tussen vaststellen van een bestemmingsplan of een beheersverordening. Deze keuze hangt af van het karakter van het gebied. Op grond van artikel 3.38 van de Wro mag de gemeenteraad een beheersverordening vaststellen voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. De beheersverordening biedt voor de gemeente procedurele voordelen ten opzichte van het bestemmingsplan.

Een beheersverordening legt de bestaande situatie vast. Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd:

- 'Enge' zin: alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing worden vastgelegd;
- 'Ruime' zin: het vigerende bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken worden als uitgangspunt genomen. Dit kunnen dus ook ontwikkelingen zijn die nog niet zijn gerealiseerd. Gebruik in 'ruime' zin kan worden uitgelegd in een 'beperkte' en een 'brede' variant:
 - 'beperkte' variant: met het bestemmingsplan in overeenstemming zijnde bestaande gebruik en bebouwing wordt vastgelegd met daarin opgenomen (al dan niet gerealiseerde) kleine uitbreidingsmogelijkheden;
 - 'brede' variant: alle nog niet gerealiseerde gebruiks- en bouwmogelijkheden worden van een bestemmingsplan opgenomen.

Bij een beheersverordening met als uitgangspunt het vigerend bestemmingsplan adviseert de VNG te kiezen voor de beperkte variant van het begrip 'gebruik in ruime zin'¹, omdat toepassing in brede zin aan discussie onderhevig is.

Deze beheersverordening

In voorliggende beheersverordening wordt de door de VNG geadviseerde variant toegepast. De feitelijk bestaande en de planologische juridisch bestaande situatie is geïnventariseerd. Op basis van die inventarisatie is de beheersverordening opgesteld. Dit houdt in dat de feitelijk bestaande situatie in de beheersverordening wordt toegepast, aangevuld met de eventuele planologische bestaande mogelijkheden. Behalve als sprake is van een grote onbenutte bouw- en/of gebruiksmogelijkheid in het vigerende bestemmingsplan. Deze is niet overgenomen in de beheersverordening omdat dan sprake zou zijn van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

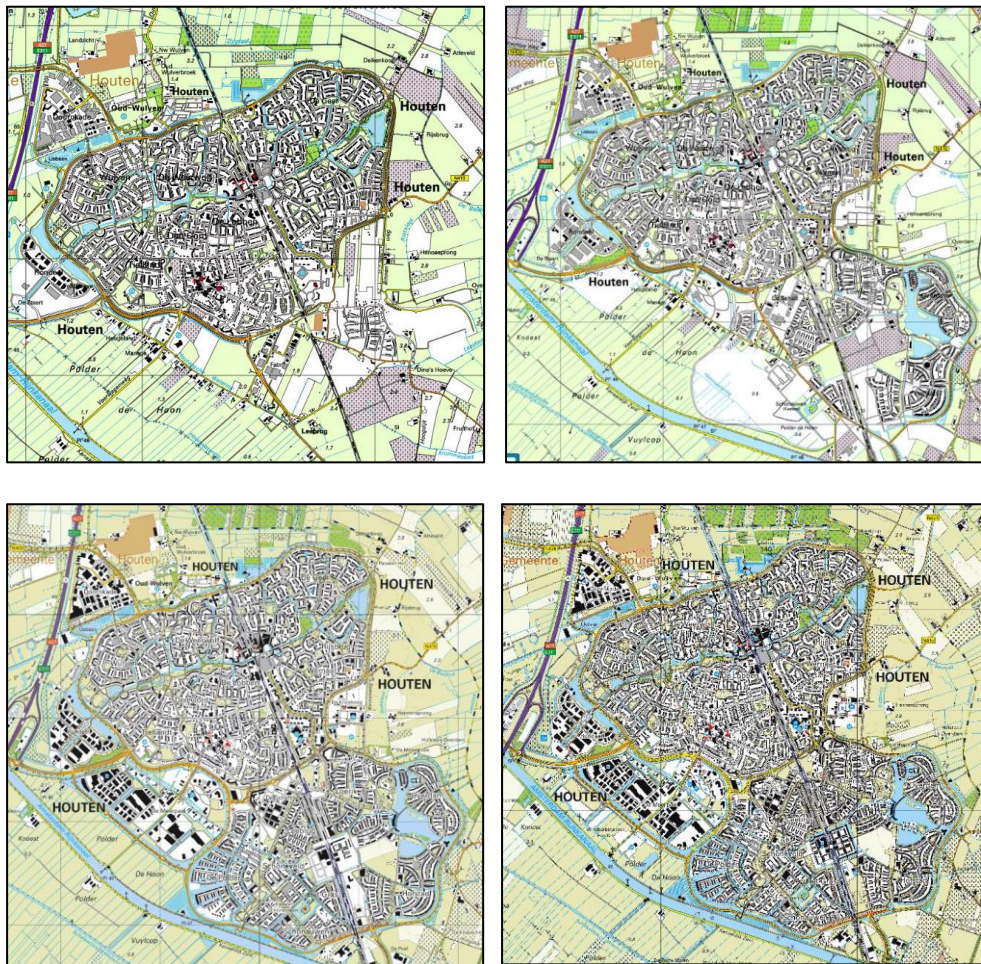
Aan de hand van een veldbezoek, recente kadastrale en topografische ondergrond, recente luchtfoto's, Google Maps Street View en aanvullende gegevens is de bestaande situatie in beeld gebracht. Daarnaast is het vigerende bestemmingsplan geanalyseerd. Deze informatie heeft geleid tot het toekennen van besluitvlakken en gebruiks- en bouwmogelijkheden aan de gronden. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de juridische opzet van deze beheersverordening.

¹ Handreiking beheersverordening Wro, VNG september 2011.

2.2 Besluitgebied

Ontwikkeling Houten Zuid

In 1966 werd Houten, dat voorheen zo'n 4.000 inwoners had, vanwege de ligging aan de spoorlijn nabij Utrecht aangewezen als groeikern. Vanaf 1979 begon de eerste grote uitbreiding van Houten. In de jaren '90 is gestart met een tweede groeitaak, die van Houten-Vinex, ofwel Houten Zuid. Rond het jaar 2000 is gestart met deze ontwikkeling en is in een kort tijdsbestek de uitbreiding van Houten tot stand gekomen. Gestart is met de oostelijke woongebieden en woningen langs de westzijde van de spoorlijn. Daarna is de westelijke uitbreiding verder vormgegeven en is rond het jaar 2010 gestart met de ontwikkeling van het centrumgebied Castellum (het besluitgebied). Het besluitgebied bevindt zich in het midden van Houten Zuid en vervult, onder andere vanwege het aanwezige treinstation en centrumvoorzieningen, ook een centrumfunctie voor Houten Zuid. Inmiddels is Houten daarmee uitgegroeid tot een plaats met bijna 50.000 inwoners. De navolgende afbeeldingen laten de ontwikkeling van Houten sinds de eeuwwisseling zien.



Historische situatie Houten rond 2000 (linksboven), 2004 (rechtsboven), 2011 (linksonder) en 2018 (rechtsonder) (Bron: topotijdreis.nl).

Ruimtelijke structuur

Het besluitgebied kenmerkt zich in haar ruimtelijke structuur. De rechtlijnige en omsloten opzet van het gebied maakt dat Castellum is opgebouwd in een 'gridstructuur' met

Functionele structuur

8

Bebouwingsstructuur

Zoals eerder genoemd is Castellum opgebouwd in een gridstructuur met een hoge bebouwingsdichtheid. Daarbinnen is een afwisseling van grondgebonden en stapelde woningen te vinden. De gestapelde woningen bevinden zich direct rondom het station en in de bebouwingswand van de oostelijke zijde van Castellum. Binnen deze bebouwingswand zijn de gestapelde woningen aanwezig op de hoeken en direct bij de oostelijke toegangsweg. Tevens geven de appartementen de centrumvoorzieningen in het besluitgebied verder vorm en karakter. De navolgende afbeeldingen geven hiervan een impressie.



Bebouwingswand met op de hoek gestapelde woningen (links) en gestapelde woningen bij oostelijke toegang Castellum (rechts) (Bron: SAB).

Verkeersstructuur

De spoorlijn Utrecht - 's-Hertogenbosch is een duidelijk aanwezige structuurdrager binnen het besluitgebied, evenals de oost-westelijke langzaamverkeersroute. Op het snijpunt van beide verkeersaders bevindt zich het station. Het station voorziet in treinverbindingen richting Utrecht-Woerden-Den Haag Centraal en Geldermalsen-Tiel/'s-Hertogenbosch. Tevens zijn er busverbindingen richting station Houten en de kernen Schalkwijk en 't Goy. Via de aanwezige Rondweg rondom Houten is Castellum ook per auto te bereiken. Binnen Castellum ligt de nadruk echter op het openbaar vervoer en langzaam verkeer. Auto's zijn veelal te gast en kunnen op een aantal geconcentreerde parkeervoorzieningen geparkeerd worden. Zo zijn er ondergrondse parkeergarages onder de wooncomplexen ten oosten van het station en onder het cluster van centrumvoorzieningen. Tevens bevindt zich een parkeerdek op de centrumvoorzieningen. Tenslotte is het parkeren op maaiveld geregeld in Castellum, voornamelijk binnen de aanwezige binnenterreinen bij de hofwoningen.

Groen- en waterstructuur

De gridstructuur van Castellum wordt verder vormgegeven door de duidelijk aanwezige groen- en waterstructuur rondom het bebouwingsgebied. Daaromheen is als het ware een slotgracht met groene zone gerealiseerd. In het bebouwde gebied zelf zijn groen en water slechts in beperkte mate aanwezig.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Binnen het besluitgebied bevindt zich de spoorlijn Utrecht - 's-Hertogenbosch. Dit is een spoorweg van nationaal belang en is binnen deze beheersverordening ook als zodanig aangewezen. Daarmee is dit nationaal belang in voldoende mate geborgen en is deze beheersverordening niet in strijd met de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Voorliggende beheersverordening maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk waardoor een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

Conclusie

Voorliggende beheersverordening is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2025 (herijking 2016)

Op 12 december 2016 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (PRS) vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. De structuurvisie is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

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 én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten. In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de verordening.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de PRS wijst uit dat in het besluitgebied een aantal provinciale belangen spelen. Navolgend wordt hier op ingegaan.

Overstroombaar gebied

Het besluitgebied is aangewezen als 'overstroombaar gebied'. Binnen deze gebieden zet de provincie in op het voorkomen van overstromingen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals grootschalige bouwlocaties, nieuwe kwetsbare en vitale objecten en infrastructuur, dient daarom aangegeven te worden hoe rekening wordt gehouden met randvoorwaarden vanuit waterveiligheid (overstromingsrisico's).

Windturbines stedelijk gebied

Op het gebied van windenergie zet de provincie Utrecht binnen het besluitgebied in op het bieden van ruimte voor kleinschalige, particuliere, initiatieven tot 20 meter.

Landschap Rivierengebied

Castellum behoort tot het landschapstype Rivierengebied en kent de volgende kernkwaliteiten:

- 1 schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- 2 samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
- 3 samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier;
- 4 de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers om bij ontwikkelingen gebruik te maken van deze kernkwaliteiten.

Algemene beleidslijn verstedelijking

De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wordt verstedelijking zoveel mogelijk gekoppeld aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk. De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit.

De provincie geeft aan dat we in de kenniseconomie op een andere manier wonen en werken. De nabijheid van elkaar versterkende creatieve functies wordt steeds belangrijker. Dat heeft consequenties voor de ruimtelijke ontwikkeling van het land. De steden spelen hierin een steeds belangrijkere rol. In de provincie geldt dat vooral voor Utrecht en Amersfoort, maar ook voor de kleinere steden en dorpen. Functiemenging draagt bij aan de vitaliteit van het stedelijk gebied. Een groot accent bij verstedelijking ligt op de binnenstedelijke opgave. Het beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder uit het Besluit ruimtelijke ordening zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1.2.

Wonen – Binnenstedelijke woningbouw

Raadpleging van de digitale kaart van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) heeft uitgewezen dat het besluitgebied is aangewezen als gebied dat benut kan worden ten behoeve van binnenstedelijke woningbouw. De provincie Utrecht streeft er naar om twee derde van het woningbouwprogramma binnenstedelijk op te lossen. Dit biedt kansen om de leefbaarheid in steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en woonomgeving.

Bedrijventerreinen – Stedelijk gebied

Daarnaast is het besluitgebied aangewezen als 'bedrijventerrein stedelijk gebied'. Voor deze gebieden heeft de provincie voor ogen om in te zetten op herstructurering, intensivering en transformatie. Nieuwe bedrijventerrein zijn enkel binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk indien de locatie is opgenomen in het stedelijk programma van de PRS.

Bestaand winkelgebied

De provincie Utrecht onderstreept het belang van een goede retailstructuur. Belangrijk hierbij is dat er kwalitatieve en voldoende vestigingslocaties voor het bedrijfsleven aanwezig zijn, en uit oogpunt van leefbaarheid: de nabijheid en bereikbaarheid van winkelvoorzieningen. Om de bestaande winkelgebieden te behouden en versterken zet de provincie in op de verdere concentratie van ontwikkelingen op het gebied van

detailhandel binnen het bestaand winkelgebied. Ontwikkelingen met detailhandel buiten bestaande winkelgebieden zijn in beginsel niet toegestaan. Een uitzondering wordt bijvoorbeeld gemaakt indien er een aantoonbare behoefte is als gevolg van een grootschalige stedelijke ontwikkeling. De aanwezige centrumvoorzieningen binnen Castellum zijn aangewezen als ‘bestaand winkelgebied’.

Openbaar vervoer

Tenslotte geldt dat het station binnen de PRS is aangewezen als openbaar vervoerskoop punt. De provincie Utrecht zet in op een vraaggericht openbaar vervoernetwerk waarbinnen een sterk hoogwaardig ‘basisnet’ aanwezig is voor de grote vervoersvraag, et daaraan goed verknoopte voorzieningen voor de kleine vervoersvraag. Het station Houten Castellum maakt onderdeel uit van het hoogwaardige basisnet van Utrecht. Ook zet de provincie in op het zo veel mogelijk koppelen van verstedelijkingsopgaven aan deze knopen van het OV-netwerk.

Besluitgebied

Deze beheersverordening maakt geen ontwikkelingen mogelijk en heeft enkel betrekking op de bestaande woningen en voorzieningen binnen het besluitgebied. Binnen deze beheersverordening worden een aantal van de hiervoor genoemde provinciale aspecten ook als zodanig juridisch-planologisch vastgelegd. Denk daarbij aan het aanwezige winkelgebied, de woningen en het station Houten Castellum. Daarmee is er geen sprake van strijdigheid met de PRS.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016) is op 12 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

Toetsing

Binnen de PRV gelden voor het besluitgebied een aantal provinciale belangen, waaronder het overstroombaar gebied en het landschapstype Rivierenland. Voor beide aspecten geldt dat de provincie regels stelt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze gebieden. Gezien het beheersgerichte karakter van deze beheersverordening is er dan ook geen sprake van strijdigheid met deze provinciale belangen. Daarnaast geldt het besluitgebied is aangewezen als stedelijk gebied en dat de centrum voorzieningen als bestaand winkelgebied. In deze beheersverordening worden deze gebieden ook als zodanig juridisch-planologisch vastgelegd. Deze beheersverordening is dan ook in lijn met de RPV.

3.2.3 Correctie Provinciale Ruimtelijke Verordening 2017

Aansluitend op de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand ligt het Inpassingsplan Kantoren sinds 9 augustus 2018 als ontwerpplan ter inzage. Dit inpassingsplan heeft tot doel te voorkomen dat er te veel kantoren worden bijgebouwd op niet-toekomstbestendige plekken. De vaststelling van het definitieve inpassingsplan zal

naar verwachting begin 2019 plaatsvinden. De correctie betreft hiermee geen beleidswijziging.

Toetsing

Het besluitgebied is binnen deze correctie van de PRV niet aangewezen als een reductielocatie voor kantoren. Castellum betreft een geconsolideerd gebied. Daarmee is de beheersverordening niet strijdig met deze correctie van de PRV.

Conclusie

Voorliggende beheersverordening past binnen de doelstellingen van het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Proeftuin Houten / toekomstvisie 9 juni 2015

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 zich 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. In dit plangebied is hieraan onder meer gevolg aan gegeven door omwonenden intensief te betrekken bij de invulling van het plangebied.

De koers wordt gevormd door vijf leidende principes:

- We stellen de mens centraal;
- We waarderen verschillen;
- We zijn zuinig op onze omgeving;
- We bouwen voort op ons ruimtelijk DNA;
- We zijn actief in de regio.

Toetsing

Deze beheersverordening legt de huidige situatie in Castellum juridisch-planologisch vast. De verordening voorziet dan ook niet in ontwikkelingen, wel blijft er binnen de juridisch-planologische regelingen voldoende ruimte over om te experimenteren en initiatieven van inwoners te kunnen faciliteren.

3.3.2 Woonvisie Houten 2016-2025

De woonvisie heeft een scope tot 2025. Geconstateerd wordt dat Houten onderdeel uitmaakt van een gewilde (Utrechtse) woonregio. Mede op basis hiervan heeft Houten de komende tien jaar een woonbehoefte nodig van ongeveer 1.800 woningen. Indicatief komt dat neer op ongeveer 1.100 eengezinswoningen en 700 gelijkvloerse woningen. De verwachting is dat in genoemde periode de gewenste woningproductie van 1.800 woningen voor een groot deel gehaald gaat worden. Na 2025 zal Houten fors vergrijzen. De verwachting is dat Houten iets meer huishoudens krijgt, maar dat deze kleiner zullen zijn. Houten wil graag zo veel als mogelijk binnen vastgestelde kaders aan deze behoefte tegemoet komen. In de woonvisie wordt verder een indicatief

bouwprogramma gepresenteerd waar de jaarlijkse prestatieafspraken aan getoetst moeten worden.

De woonvisie is uitgewerkt aan de hand van vier centrale thema's:

- Thema 1: Diversiteit, keuzevrijheid en duurzame woonwens: De gemeente wil zoveel mogelijk tegemoet komen aan de realisering van de woonwens van haar bezoekers mits het bijdraagt aan toekomstbestendigheid, verhoging van de kwaliteit en de duurzame ambities. Daarnaast wil Houten dat haar bewoners, als ze dat willen, een wooncarrière in Houten kunnen realiseren.
- Thema 2: Focus op huisvesting van gezinnen en ouderen: Houten wil een levendige gezinsgemeente blijven en aantrekkelijk blijven voor deze doelgroep.
- Thema 3: Voldoende omvang en betaalbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad: De gemeente wil met woonstichting Viveste de sociale woningvoorraad voor huishoudens met lagere inkomens verbeteren.
- Thema 4: Wonen en zorg in samenhang bezien. De gemeente zal, gezien de sterke vergrijzing na 2025, de afstemming tussen wonen, zorg en welzijn nader bezien.

Toetsing

De beheersverordening legt de bestaande (woon)situatie juridisch-planologisch vast. Er worden geen nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. De verordening is daarom niet in strijd met de gemeentelijke woonvisie.

3.3.3 Programma Ruimte 2017-2019

Het Programma Ruimte (zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 19-9-2017) legt een verbinding tussen verschillende beleidsterreinen (zoals wonen en zorg) en heeft tot doel maatschappelijke opgaven aan te passen. Het document bestaat uit 3 onderdelen, te weten een procesdeel, een ruimtelijk kader en gebieds-factsheets.

Houten wil een proeftuin zijn voor vernieuwende initiatieven. De rol van de gemeente is daarbij steeds wisselend, dan weer faciliterend en aanjagend, dan weer regisserend. In het procesdeel van Programma Ruimte wordt beschreven hoe de gemeente omgaat met initiatieven uit de samenleving. In de notitie komen diverse onderwerpen aan de orde. Ook wordt middels 'gebiedsfactsheets' ingegaan op de verschillende deelgebieden.

Toetsing

Voor Castellum is de gebiedsfactsheet voor Houten-Zuid van belang. Voor wat betreft het woonprogramma geldt in dit gebied dat de hoofddoelstelling het afbouwen van het Vinex-bouwprogramma is. Hierbij hoort de bestaande financiële taakstelling vanuit de grondexploitatie Houten Stedelijk/Vinex. Het programma omvat in de komende jaren circa 700 woningen. Voor het westen van Castellum geeft het Programma Ruimte aan dat nog 70 woningen gebouwd zullen gaan worden. Deze woningen zijn inmiddels gerealiseerd. De focus van de nieuwbouwontwikkeling ligt op het waarborgen van de huidige ruimtelijke kwaliteiten met een aantrekkelijk woon- en leefmilieu en oog voor duurzaamheid. Basis hiervoor zijn de deels eerder door de gemeenteraad vastgestelde beslisdocumenten ter realisering van de Vinex-woonwijken. Voorliggende beheers-

verordening legt de huidige situatie van Castellum juridisch-planologisch vast en sluit aan bij de kaders van het Programma Ruimte.

3.3.4 Regeling voor beroep en bedrijf aan huis (2012)

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

Toetsing

In voorliggende beheersverordening wordt het uitoefenen van een beroep en bedrijf aan huis juridisch-planologisch vastgelegd in niet gestapelde woningen. Hierbij geldt dat de woonfunctie voornamelijk behouden moet worden en dat maximaal 1/3 van het woonoppervlak, met een maximum van 100 m², voor beroep en bedrijf gebruikt mag worden. Verder mag het gebruik niet plaatsvinden in vrijstaand bijbehorende bouwwerken (met uitzondering van kleinschalige kinderopvang). Detailhandel is niet toegestaan als bedrijf-aan-huis, met uitzondering van behandeling gerelateerde producten gelijktijdig bij een behandeling en webwinkels, waarbij de goederen niet ter plaatse worden opgehaald en met een maximale oppervlakte van 20 m² aan opslag en distributie van de te verhandelen goederen. Ten slotte zijn er maximaal twee beroepen en/of bedrijven-aan-huis toegestaan, dient ieder beroep- of bedrijf-aan-huis milieu hygiënisch in de omgeving te passen en geen nadelige invloed te hebben op het verkeer en parkeerbehoefte en is het uitoefenen van het beroep- of bedrijf-aan-huis maximaal toegestaan voor één bewoner en maximaal één personeelslid mogelijk.

3.3.5 Prostitutie

Met de wetswijziging van 1 oktober 2000 is het wettelijk bordeelverbod (ex art. 250 Wetboek van Strafrecht) opgeheven. Belangrijkste consequentie hiervan was, dat het exploiteren van prostitutie, uitgeoefend onder de randvoorwaarden, volkomen legaal is geworden. De gemeenten zijn daardoor genooddaakt 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.

Toetsing

In onderhavige beheersverordening is op grond van dit prostitutiebeleid het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie verboden. De verordening sluit dan ook aan bij het gemeentelijke prostitutiebeleid.

3.3.6 Notitie beleidsregels vereenvoudiging beleid en bestemmingsplannen in woongebieden

Op 4 december 2012 is de notitie beleidsregels Vereenvoudiging beleid en bestemmingsplannen in woongebieden vastgesteld. De notitie geeft vaste kaders voor maten en het toegestane gebruik van bijbehorende bouwwerken als schuurtjes, aanbouwen, erfafscheidingen, balkons, kelders, etc. De notitie is opgesteld om een meer eenduidige regeling op te stellen voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken bij woningen. Hiermee beoogt het college een verdere invulling te geven aan het streven naar vermindering van regels voor burgers. De notitie is een actualisering en herziening van de vorige notitie "ruimtelijk beleid en bestemmingsplannen in woongebieden" uit 2003.

Toetsing

De regels van deze beheersverordening zijn opgesteld aan de hand van de notitie beleidsregels Vereenvoudiging beleid en bestemmingsplannen in woongebieden. De beheersverordening voldoet daarmee aan de notitie.

3.3.7 Standplaatsenbeleid

In de gemeente Houten bevinden zich op diverse locaties standplaatsen voor ambulante handel. Het standplaatsenbeleid is opgenomen in de Informatiegids Standplaatsenbeleid 2017 en de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Houten. In deze beleidsstukken is het vergunningstelsel, overeenkomsten, verkooptijden en andere eisen betreffende de standplaatsen opgenomen.

Toetsing

In het besluitgebied zijn op dit moment vijf standplaatsen voor ambulante detailhandel opgenomen. Binnen het besluitsubvlak 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats' zijn maximaal vijf standplaatsen voor ambulante handel toegestaan van maximaal 32 m² per standplaats. De gebruikers van de standplaatsen dienen te voldoen aan het voornoemde standplaatsenbeleid van de gemeente Houten in de APV en Informatiegids Standplaatsenbeleid 2017.

Conclusie

Voorliggende beheersverordening past binnen de doelstellingen van het gemeentelijk beleid

4 Planologische uitvoerbaarheid

4.1 Bodem

Algemeen

In bestemmingsplannen en beheersverordeningen moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Met onderhavige beheersverordening wordt de huidige situatie binnen Castellum juridisch-planologisch vastgelegd. Het gaat om reeds bestaande activiteiten in bestaand stedelijk gebied. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het uitvoeren van een bodem- en grondwateronderzoek is daarom niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de wettelijke zorgplicht om bij bodem- en grondwaterverontreinigingen maatregelen hiertegen te nemen, zoals vastgelegd in de Wet bodembescherming. Ook geldt bij een aantal handelingen op of in de bodem dat deze niet mogen leiden tot verontreiniging.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze beheersverordening.

4.2 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

De gemeente Houten heeft archeologisch beleid opgesteld in de vorm van een archeologische verwachtingskaart. In bestemmingsplannen is de archeologische verwachtingskaart verwerkt door te werken met 3 dubbelbestemmingen:

- Archeologie 1: Terrein met hoge waarde (en de rijksmonumenten).
- Archeologie 2: Terrein met hoge verwachtingswaarde.
- Archeologie 3: Terrein met gematigde verwachtingswaarde.

De terreinen met lage verwachting hebben geen dubbelbestemming Archeologie.

Het zuidoostelijke deel van het besluitgebied is een terrein met een hoge archeologische waarde. Binnen deze beheersverordening is hier dan ook de dubbelbesluitvlak 'Waarde - Archeologie - 1' van toepassing. Met deze dubbelbesluitvlak wordt de instandhouding en bescherming van in de grond aanwezige archeologische waarden

gewaarborgd. Voor de overige gronden geldt dat sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde. Hier is dan ook geen archeologische dubbelbesluitvlak van kracht. De aanwezigheid van archeologische vondsten kan echter nooit geheel worden uitgesloten. Wanneer tijdens de uitvoering van werkzaamheden een monument wordt gevonden moet dit op grond van de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) verplicht worden gemeld aan de Minister van OCW en de gemeente Houten.

Conclusie

Het aspect archeologie is met het toekennen van een archeologische dubbelbesluitvlak voldoende beschermd en vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beheersverordening.

4.3 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

In en rondom het besluitgebied bevinden zich geen monumentale aspecten. Wel geldt voor het zuidoostelijke deel van het besluitgebied dat sprake is van een gebied met een hoge archeologische waarde. Voor dit gebied is in deze beheersverordening daarom een archeologische dubbelbesluitvlak opgenomen. In deze dubbelbesluitvlak wordt naast de bescherming van de aanwezige archeologische waarden ook ingezet op het behoud en het herstel van cultuurhistorische waarden. Tevens worden de aanwezige ruimtelijke structuren binnen het besluitgebied, zoals de verkeers-, water- en groenstructuren, ook als zodanig juridisch-planologisch vastgelegd.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie wordt met de archeologische dubbelbesluitvlak in voldoende mate gewaarborgd. Daarom vormt het geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze beheersverordening.

4.4 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Bij het vastleggen van een nieuwe juridisch-planologische regeling van een gebied dient rekening te worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en rondom het gebied. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen gebieds-, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden.

Gebiedsbescherming

Het besluitgebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Ook bevinden zich geen beschermde natuurgebieden in de nabijheid van het besluitgebied. Daarom is het opnemen van een juridisch-planologische regeling voor beschermde natuurgebieden niet noodzakelijk in deze beheersverordening. Ook het beheersgerichte karakter van deze verordening maakt dat negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn uit te sluiten. Wel wordt de aanwezige groen- en waterstructuur rondom het besluitgebied als zodanig juridisch-planologisch vastgelegd.

Soortenbescherming

Binnen deze beheersverordening worden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarom zijn negatieve effecten op beschermde soorten uit te sluiten. Wel geldt dat te allen tijden rekening te worden gehouden met de broedperiode en zorgplicht, zoals vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Houtopstanden

Binnen het besluitgebied zijn geen houtopstanden aanwezig waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn.

Conclusie

Gelet op het voorgaande geldt dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor deze beheersverordening.

4.5 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Voorliggende beheersverordening legt de bestaande situatie van Castellum juridisch-planologisch vast. Dit betekent dat deze verordening niet voorziet in nieuwe planologische ruimte voor geluidsgevoelige functies ten opzichte van de huidige juridisch-planologische situatie. Dit maakt dat een nadere beoordeling van dit aspect achterwege kan blijven.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van deze beheersverordening.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Voor voorliggende beheersverordening is door SAB een onderzoek externe veiligheid² uitgevoerd. Navolgend wordt ingegaan op de conclusies van dit onderzoek

Stationaire risicobronnen

Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat er in en rondom het besluitgebied geen stationaire risicobronnen aanwezig zijn. Nader onderzoek naar dit type risicobron is dan ook niet noodzakelijk.

Buisleidingen

De provinciale risicokaart geeft aan dat er geen (relevante) buisleidingen in en rondom het besluitgebied aanwezig zijn. Nader onderzoek naar buisleidingen is daarom niet noodzakelijk.

² SAB (2018). Onderzoek externe veiligheid. Beheersverordening Castellum, Houten. Projectnummer: 180120. 22 mei 2018.

Wegen

Het besluitgebied ligt op meer dan 200 meter van de Rondweg rondom Houten. Uit gegevens van de gemeente Houten blijkt dat hierover een beperkte frequentie aan gevaarlijke stoffen over deze weg wordt vervoerd. In het externe veiligheid onderzoek van DHV dat in 2012 is uitgevoerd voor het plan 'Houten Hofstad IVb' wordt hierover het volgende gesteld:

Het invloedsgebied van deze weg wordt bepaald door het vervoer van toxische vloeistoffen (LT2). Het invloedsgebied van de stofcategorie LT2 ligt op 880 meter. Aangezien het besluitgebied zich hierbinnen bevindt, is deze bron in principe relevant voor het besluitgebied vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Volgens de gemeente Houten en de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) zijn de transporten van gevaarlijke stoffen over deze weg zeer beperkt en worden door hen als niet relevant beschouwd. Zo verleent de gemeente jaarlijks slechts 3 ontheffingen voor het transport van consumentenvuurwerk. Daarom is deze weg niet uitgewerkt.

In het onderzoek externe veiligheid is als uitgangspunt genomen dat de hiervoor genomen paragraaf nog steeds van toepassing is. Nader onderzoek naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen is daarom niet noodzakelijk.

Waterwegen

Op circa 700 meter van het besluitgebied bevindt zich het Amsterdam Rijnkanaal. Over deze waterweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van deze route wordt bepaald door het vervoer van stofcategorie GF3. Het invloedsgebied hiervan bedraagt maximaal 90 meter. Hiermee reikt het invloedsgebied niet over het besluitgebied. Nader onderzoek naar deze risicobron is daarom niet noodzakelijk.

Spoorwegen

Binnen het besluitgebied bevindt zich de spoorlijn Houten-Geldermalsen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het spoor heeft geen 10^{-6} contour en geen plasbrandaandachtsgebied. Het invloedsgebied van deze risicobron wordt bepaald door het transport van stofcategorie D4 (toxische stof) en bedraagt meer dan 4.000 meter. Aangezien het besluitgebied binnen een afstand van 200 meter van de spoorlijn ligt, dient het groepsrisico te worden berekend. Uit de Fn-curve blijkt dat het groepsrisico niet groter is dan de oriëntatiewaarde, wel is deze groter dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Aangezien de beheersverordening een consoliderend karakter heeft, is er geen toename van het groepsrisico en er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Algemeen

Uit het voorgaande blijkt dat het risico van de spoorlijn Utrecht-Geldermalsen beperkt verantwoord dient te worden.

De verantwoording dient plaats te vinden conform het Besluit externe veiligheid transportroutes. Onderdelen hierin zijn:

Artikel 7 Bevt:

- a de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Scenario

Als gevolg van een ongeluk met een tankwagen of ketelwagen kan zich een warme of koude BLEVE voordoen, of er kan een toxische wolk ontstaan door het lekken van toxisch gas of vloeistof.

Bestrijdbaarheid

Op het spoor kunnen de volgende scenario's een rol spelen:

- een plasbrand;
- een wolkbrand;
- een explosie;
- een BLEVE (koud en warm);
- een toxische wolk.

De optredende gevolgen van de scenario's waar dan binnen het plan gebied mee rekening moet worden gehouden zijn de volgende:

- hittebelasting door brand;
- drukbelasting ten gevolge van een explosie;
- druk- en hittebelasting ten gevolge van een BLEVE;
- toxische belasting ten gevolge van giftig gas/damp.

Het is van belang dat er bij de inrichting van het plangebied voldoende aandacht is voor de bestrijding van de bovengenoemde gevolgen. Dit kan door rekening te houden met de volgende aandachtspunten:

- de bereikbaarheid van het blootgestelde gebied moet voldoende zijn;
- er moet voldoende opstelmogelijkheid zijn voor hulpverleningsmiddelen in het blootgestelde gebied;
- de inzetbaarheid van middelen moet goed mogelijk zijn (dus bluswatervoorzieningen en inzet van materieel bij branden en het realiseren van een waterscherm en afdekkende schuimlaag ingeval van toxische belasting moet mogelijk zijn);
- ook de bereikbaarheid van de risicobron moet toereikend zijn;
- bij de risicobron moeten tevens goede opstelmogelijkheden voor hulpverleningsvoertuigen aanwezig zijn.

Bereikbaarheid

Het spoor en de gebouwen langs het spoor moeten voor hulpverleningsvoertuigen voldoende bereikbaar zijn om branden te kunnen blussen. De wegen in het plangebied dienen geschikt te zijn voor brandweervoertuigen. Voor de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid is het van belang dat de hulpdiensten snel gealarmeerd zijn en deze snel aanwezig kunnen zijn.

Opstel mogelijkheden

In de directe omgeving van bluswatervoorzieningen dient voldoende ruimte te zijn voor het opstellen van de hulpverleningsvoertuigen.

Inzetbaarheid van middelen

Er dient voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig te zijn, zowel bij het spoor als binnen het plangebied. Tevens dienen de hulpdiensten snel te worden gealarmeerd en op de hoogte te worden gesteld van het optredende scenario zodat adequaat kan worden geanticipeerd op de in te zetten middelen.

Zelfredzaamheid koude BLEVE en wolkbrand

Een koude BLEVE ontstaat wanneer de ketelwagen bezwijkt waardoor er plotseling gas kan ontsnappen, welke na ontsteking ontploft of verbrand.

Voor een koude BLEVE en een wolkbrand zijn geen mogelijkheden voor zelfredzaamheid, aangezien dit scenario geen ontwikkeltijd kent.

Ten aanzien van de branden die kunnen ontstaan door een koude BLEVE en een wolkbrand moeten slachtoffers kunnen vluchten van de bron af. Aanbevolen wordt om vluchtroutes van het spoor af te richten en geen vluchtingangen van gebouwen te hebben aan de spoorzijde.

Gezien een koude BLEVE geen ontwikkeltijd kent en maar enkele seconden duurt, is het niet mogelijk om voor het incident het gebied te ontluchten en/of te schuilen. De inrichting van het plangebied is daardoor niet bepalend voor de zelfredzaamheid. Voor de wolkbrand geldt hetzelfde als voor de koude BLEVE. Daarom is het niet nodig om extra eisen te stellen aan de inrichting van de directe omgeving van het spoor gelet op de gevolgen van een koude BLEVE en een wolkbrand.

Het is voor de aanwezigen in het plangebied van levensbelang dat zij tijdig gealarmeerd worden en dat zij weten welke handelingsperspectieven zij hebben. Er dient dus aandacht te zijn voor risicocommunicatie, zodat men op de hoogte is van de risico's/scenario's en hoe te handelen.

Zelfredzaamheid warme BLEVE

Een warme BLEVE ontstaat door een (plas)brand van zeer brandbare vloeistof in de nabijheid van een ketelwagen met brandbaar gas. Door de hitte van de brand loopt de druk in een ketelwagen hoog op, terwijl de sterkte van de metalen wand afneemt. Hierdoor kan de wand het begeven en de tank ontploffen. Met het convenant 'BLEVE-vrij rijden' zijn ketelwagens met zeer brandbare vloeistof ruimtelijk gescheiden van ketelwagens met brandbaar gas. Door deze ruimtelijke scheiding treedt een warme BLEVE minder snel op en krijgen de hulpdiensten extra tijd voor het bestrijden van de brand en het koelen van de ketelwagen met brandbaar gas.

Tevens kan de langere ontwikkeltijd gebruikt worden om het invloedsgebied te ontruimen.

In het kader van de zelfredzaamheid is het van belang dat personen die zich binnen het invloedsgebied van de warme BLEVE bevinden tijdig worden gealarmeerd en het gebied ontvluchten van de bron af. Aanbevolen wordt om vluchtroutes van het spoor af te richten en geen vluchtingangen van gebouwen te hebben aan de spoorzijde.

Naast een tijdige alarmering is het van belang dat het gebied voldoende mogelijkheden biedt van de bron af te vluchten. NL-Alert is één van de mogelijkheden die bijdraagt aan tijdige alarmering. Ook is goede risicocommunicatie van belang. Men dient op de hoogte te zijn van de risico's/scenario's en hoe te handelen.

Zelfredzaamheid toxische plas en wolk

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Dit is afhankelijk van de blootstellingsduur en de concentratie. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden. Het beste advies is dus te schuilen, mits ramen deuren en ventilatie gesloten kan worden (het kunnen sluiten van ventilatie is geregeld binnen het Bouwbesluit). Wel is het van belang dat deze ventilatie in één handeling kan worden uitgeschakeld.

Indien dit niet mogelijk is kan ervoor gekozen worden te vluchten. Bij een toxische wolk dient gevlucht te worden haaks op de wolk. Om de zelfredzaamheid hiervoor te bevorderen moeten vluchtwegen beschikbaar zijn die van het spoor af gericht zijn en haaks op elkaar staan. Daarnaast is het van belang dat de bevolking tijdig gewaarschuwd wordt en dat men op de hoogte is van de risico's/scenario's en hoe te handelen. Een goede risicocommunicatie is daarom van groot belang.

Advies Veiligheidsregio Utrecht

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de Veiligheidsregio Utrecht de beheersverordening beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat de beheersverordening een consoliderend plan betreft en dat er geen sprake is van een gewijzigd groepsrisico. Omdat deze wel boven de 0,1 maal de oriënterende waarde ligt is er terecht wel een beperkte verantwoording geschreven. Deze is hierboven reeds verwoord.

Voorts adviseert de Veiligheidsregio om:

- De gebouwgebruikers kennis te laten nemen van de mogelijkheden om hun zelfredzaamheid te vergroten. Bijvoorbeeld in het kader van de bedrijfshulpverlening.
- De gebouw eigenaren de benodigde technische voorzieningen aan te laten brengen of te behouden voor een veilige ontvluchting of het veilig kunnen schuilen.

De gemeente Houten heeft in haar begroting een voorziening opgenomen voor de risicocommunicatie richting bedrijven langs het spoor. Voorts is de gemeente voornemens om in 2019 meer aandacht te besteden aan deze risicocommunicatie. De gemeente hanteert een contentkalender risicocommunicatie waarin dit expliciet wordt opgenomen. Bedrijven en bewoners worden zo door de gemeente geïnformeerd over de risico's in hun omgeving.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van deze beheersverordening.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Voorliggende beheersverordening legt de bestaande situatie van Castellum juridisch-planologisch vast. Dit betekent dat deze verordening niet voorziet in nieuwe planologische ruimte voor geluidsgevoelige en/of hinderveroorzakende functies ten opzichte

van de huidige juridisch-planologische situatie. Dit maakt dat een nadere beoordeling van dit aspect achterwege kan blijven.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van deze beheersverordening.

4.8 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggende beheersverordening legt de bestaande situatie van Castellum juridisch-planologisch vast. Dit betekent dat deze verordening niet voorziet in nieuwe planologische ruimte voor gevoelige en/of luchtverontreinigende functies ten opzichte van de huidige juridisch-planologische situatie. Dit maakt dat een nadere beoordeling van dit aspect achterwege kan blijven. Bovendien heeft raadpleging van de NSL-monitoringstool aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaardeoverschrijdingen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze beheersverordening.

4.9 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid – Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Op 7 december 2015 heeft de provincie het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan) vastgesteld. Dit plan legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Vanaf 2016 is al het bodem-, water en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan.

De provincie heeft in het plan de volgende doelen geformuleerd:

- Wij streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Wij streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- Wij streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- Wij streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Om hierin een focus aan te brengen zijn vier prioriteiten benoemd:

- 1 Waterveiligheid en wateroverlast
- 2 Schoon en voldoende oppervlaktewater
- 3 Ondergrond
- 4 Leefkwaliteit stedelijk gebied

Waterschapsbeleid – Waterbeheerplan

Het besluitgebied valt binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het Hoogheemraadschap heeft zijn digitale waterbeheerplan 'Waterkoers 2016 - 2021' op 16 maart 2016 vastgesteld. Hierin legt het hoogheemraadschap zijn koers voor de komende zes jaar op hoofdlijnen vast. De Waterkoers 2016 - 2021 is een omslag in denken. Het is niet meer vanzelfsprekend dat het waterschap alles wat met water te maken heeft, zelf oppakt, bepaalt of betaalt. Het motto is van 'zorgen voor' naar 'samen doen'.

De Waterkoers beschrijft de opgaven en de werkwijze van het waterschap. De Waterkoers bevat bewust géén maatregelen. Welke maatregelen waar en hoe het beste opgepakt kunnen worden, bepaald het waterschap samen met de gebiedspartners. Met andere woorden: de uitwerking van de Waterkoers gebeurt via gebiedsprocessen, beleids- en uitvoeringsplannen en grote projecten van waterschap en partners.

Gemeentelijk beleid – Water- en rioleringsplan 2016-2019 (WRP)

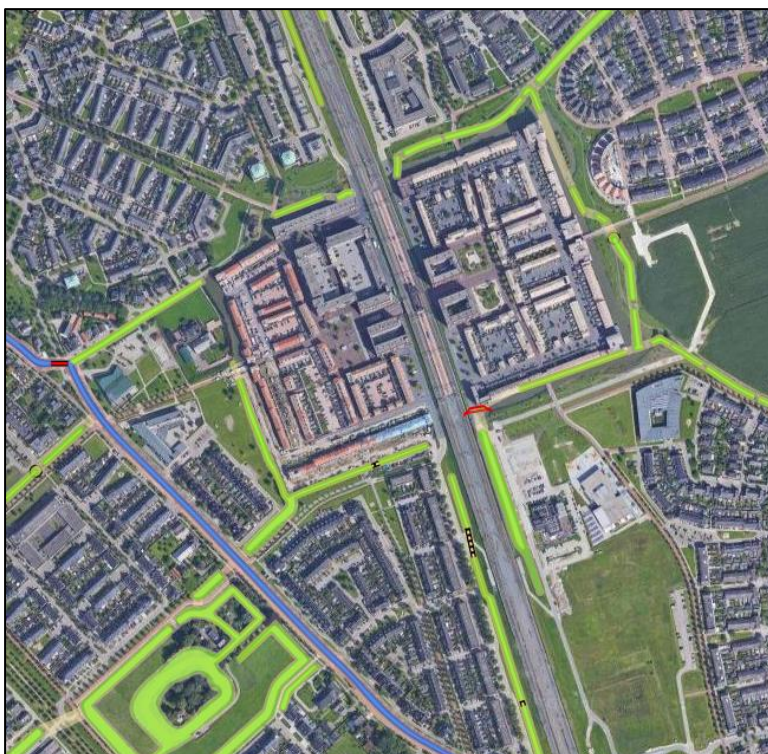
Het gemeentelijk Water- en rioleringsplan beschrijft het rioleringsbeleid (incl. uitvoeringsplan) voor de komende planperiode. Naast het rioleringsbeheer heeft ook het hemelwater-, oppervlaktewater- en grondwaterbeheer in het plan een plek heeft gekregen. Daarnaast is ook het oppervlaktewaterbeheer opgenomen met aandacht voor het schoon houden van de watergangen, het maaien van waterplanten en het baggeren van waterbodems. Het WRP is conform de Leidraad Riolerings van de stichting Rioned opgesteld. Bij het opstellen van het plan is ook overleg geweest met het Hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat.

Toetsing

Het hoogheemraadschap heeft vier vastgestelde leggers met ieder hun specifieke regelgeving, namelijk:

- legger oppervlaktewateren;
- legger voor de primaire kering langs de Neder-Rijn en Lek;
- legger voor de primaire kering langs de Gekanaliseerde Hollandse IJssel en de Meerndijk;
- legger voor de regionale waterkeringen.

Voor deze beheersverordening zijn deze leggers geraadpleegd. Daaruit volgt dat voor het besluitgebied enkel de legger oppervlaktewateren relevant is (zie navolgende uitsnede). Het aanwezige water rondom Castellum is namelijk aanwezig als tertiaire watergangen. Tevens bevindt zich aan de zuidzijde van het besluitgebied een stuw. Deze gronden zijn voorzien met het besluitvlak 'Water'. Binnen deze gronden zijn onder andere water, warhuishoudkundige voorzieningen, wateroverbruggende voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Daarmee wordt de huidige situatie ook als zodanig vastgelegd met deze beheersverordening.



Uitsnede legger oppervlaktewater (Bron: Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden).

Raadpleging van de digitale versie van het provinciaal beleid wijst uit dat het besluitgebied is aangewezen als 'overstroombaar gebied'. Binnen deze gebieden zet de provincie in op het voorkomen van overstromingen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals grootschalige bouwlocaties, nieuwe kwetsbare en vitale objecten en infrastructuur, dient daarom aangegeven te worden hoe rekening wordt gehouden met randvoorwaarden vanuit waterveiligheid (overstromingsrisico's). Gezien het beheersgerichte karakter van deze beheersverordening worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en hoeft geen rekening te worden gehouden met het feit dat het besluitgebied is aangewezen als overstroombaar gebied.

Conclusie

Het aspect 'water' is voldoende behandeld. Wel is een beoordeling door het waterschap benodigd. Deze beoordeling zal plaatsvinden in het kader van het wettelijk vooroverleg, zoals vastgelegd in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.10 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen belangrijke kabels en leidingen die een planologische bescherming genieten binnen het besluitgebied. Uiteraard zal bij bouw- en aanlegwerkzaamheden wel een KLIC-melding moeten worden uitgevoerd om de ligging van alle kabels en leidingen in beeld te brengen.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze beheersverordening.

4.11 Trillingen

Binnen het besluitgebied bevindt zich een spoorlijn. Het railverkeer kan zorgen voor trillingshinder voor omliggende bebouwing. Aangezien voorliggende beheersverordening de bestaande situatie van Castellum juridisch-planologisch vastlegt, voorziet deze verordening niet in nieuwe planologische ruimte voor trillingsgevoelige functies ten opzichte van de huidige juridisch-planologische situatie. Dit maakt dat een nadere beoordeling van dit aspect achterwege kan blijven.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze beheersverordening.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Deze beheersverordening legt de bestaande situatie binnen Castellum juridisch-planologisch vast en voorziet daarmee niet in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden ten opzichte van de huidige juridisch-planologische situatie. Gezien de beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is er ook geen sprake van een verkeerstoename in het besluitgebied. De huidige verkeersstructuren worden binnen deze beheersverordening als zodanig juridisch-planologisch vastgelegd. Zo wordt de spoorlijn voorzien met het besluitvlak 'Verkeer - Railverkeer' en de wegenstructuur met 'Verkeer - Wegverkeer'.

Parkeren

Het Houtense parkeerbeleid is opgenomen in de Nota Parkeernormen Houten van december 2013 en zet in op een evenwichtige verdeling tussen vraag en aanbod van beschikbare parkeerplaatsen. Tevens zijn in de nota de parkeernormen voor Houten opgenomen. In de regels van onderhavige beheersverordening is opgenomen dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw bedoeld voor wonen of een ander soort verblijf van mensen, slechts wordt verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de Nota Parkeernormen.

De parkeervoorzieningen binnen het besluitgebied worden binnen deze beheersverordening juridisch-planologisch vastgelegd. De aanwezige fietsenstalling, parkeergarages en parkeerterreinen worden als zodanig aangewezen met behulp van een besluitsubvlak. Onderhavige beheersverordening legt de bestaande situatie vast en maakt daarom geen ontwikkelingen mogelijk. De uitvoering van deze beheersverordening zal daarom niet leiden tot een grotere parkeerbehoefte.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze beheersverordening.

4.13 Duurzaamheid

Algemeen

De gemeente Houten heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Op 1 juni 2018 presenteerden de onderhandelaars van CDA, GroenLinks, VVD en ChristenUnie het Coalitieakkoord 2018-2022: 'Duurzaam, ondernemend en dichtbij'. Wat betreft het Thema Duurzaamheid zijn de volgende beleidsambities voor 2018-2022 beschreven:

- Energietransitie: energieneutraal in 2040;
- Snel aardgasvrij;
- Meer zonne-energie;
- Meer windenergie;
- Meer energie besparen;
- Groene leges;
- Energiefonds;
- Voortzetting Duurzaamheidsfonds.

Toetsing

Aangezien voorliggende beheersverordening de bestaande situatie van Castellum juridisch-planologisch vastlegt, voorziet deze verordening niet in nieuwe planologische ruimte voor gebouwen ten opzichte van de huidige juridisch-planologische situatie. Dit maakt dat een nadere beoordeling van dit aspect achterwege kan blijven.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze beheersverordening.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

De verordening bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.2 Deze beheersverordening

De juridische systematiek van de beheersverordening sluit aan bij de juridische systematiek van bestemmingsplannen in de gemeente Houten. De beheersverordeningen worden opgesteld alsof het bestemmingsplannen zijn. Dit in verband met uniformiteit en klantvriendelijkheid richting de gebruikers. Het handboek bestemmingsplannen van de gemeente is als basis genomen voor de verbeelding en regels van de beheersverordening.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het besluitgebied een besluitvlak gekregen. Een besluitvlak is zoals een bestemming in een bestemmingsplan. Binnen een besluitvlak kunnen besluitsubvlakken zijn aangegeven. Besluitsubvlakken zijn hetzelfde als een aanduiding in een bestemmingsplan. Deze besluitsubvlakken hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Het spreekt voor zich, dat zodra binnen een besluitgebied een ontwikkeling voorzienbaar wordt, hiervoor een adequate juridisch planologische regeling, zoals het opstellen van een postzegelbestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure wordt doorlopen.

5.3 Besluitvlakken

Centrum

De aanwezige centrumvoorzieningen binnen het besluitgebied hebben het besluitvlak 'Centrum' gekregen. Dit besluitvlak voorziet in een divers aantal functies. Detailhandel, dienstverlening, horeca (tot en met categorie 2), kantooractiviteiten en maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. In totaal mogen deze functies een omvang hebben van 8.800 m² b.v.o. Voor kantoren geldt een maximum vloeroppervlakte van 1.000 m² b.v.o. en voor horeca 1.250 m² b.v.o. Wonen is uitsluitend op de verdiepingen en in bestaande woningen toegestaan. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de bestaande bouwhoogte als maximum geldt. Het besluitsubvlak 'parkeergarage' regelt dat ter plaatse ondergrondse parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en bergingen zijn toegestaan. Tenslotte geldt dat ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang' een vrije door-

gang voor voetgangers en fietsers is toegestaan. De doorgang mag niet minder breed zijn dan de bestaande maten.

Gemengd - 1

Als gevolg van het vastgestelde wijzigingsplan is voor een drietal panden ten westen van de centrumvoorzieningen het besluitvlak 'Gemengd - 1' opgenomen. Dit besluitvlak staat dienstverlening, kantooractiviteiten en maatschappelijke voorzieningen toe op de begane grond met een gezamenlijke totale vloeroppervlakte van 2.000 m² b.v.o. Ook is wonen is toegestaan binnen dit besluitvlak. Dit is mogelijk in combinatie met een beroep en bedrijf aan huis indien sprake is van een niet gestapelde woningen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de bestaande bouwhoogte geldt als maximum. Tenslotte zijn bouwregels opgenomen voor bijbehorende bouwwerken, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gemengd - 2

Als gevolg van het vastgestelde wijzigingsplan is voor een drietal panden ten westen van de centrumvoorzieningen het besluitvlak 'Gemengd - 2' opgenomen. Dit besluitvlak staat dienstverlening, horeca (tot en met categorie 2), kantooractiviteiten en maatschappelijke voorzieningen toe op de begane grond met een gezamenlijke totale vloeroppervlakte van 2.000 m² b.v.o. Ook wonen is toegestaan binnen dit besluitvlak. Dit is mogelijk in combinatie met een beroep en bedrijf aan huis indien sprake is van een niet gestapelde woningen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de bestaande bouwhoogte geldt als maximum. Tenslotte zijn bouwregels opgenomen voor bijbehorende bouwwerken, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er mag geen bebouwing worden opgericht ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding - begane grond bebouwingsvrij'.

Groen

De aanwezige groene zone rondom Castellum heeft het besluitvlak 'Groen' gekregen. Hier zijn groen-, nuts-, geluidswerende, speel-, verkeers- en verblijfs- en water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Gebouwen zijn hier niet toegestaan. Gebouwen voor nutsvoorzieningen zijn hierop een uitzondering, zo lang ze een maximale oppervlakte van 20 m² per gebouw hebben en een maximale bouwhoogte van 3 meter. Tenslotte geldt in algemene zin een maximum bouwhoogte van 4 meter voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Enkel voor geluidwerende voorzieningen geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Een tijdelijke bouwweg in het zuiden van het besluitgebied heeft het besluitsubvlak 'specifieke vorm van verkeer – tijdelijke bouwweg' gekregen. In de regels is de tijdelijkheid van de bouwweg vastgelegd.

Verkeer - Railverkeer

De spoorlijn is voorzien van het besluitvlak 'Verkeer - Railverkeer'. Hier is railverkeer en een ondergrondgang ten behoeve van kruisend wegverkeer, in combinatie met de daarbij behorende voorzieningen mogelijk. Het besluitsubvlak 'station' staat tevens een station ter plaatse toe. Binnen dit besluitvlak zijn gebouwen tot een maximum van 400 m² toegestaan. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 meter. Tenslotte zijn voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bouwregels opgenomen.

Verkeer - Wegverkeer

De verkeer- en verblijfsvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen (zoals parkeer-voorzieningen en stallingsmogelijkheden voor fietsen en winkelwagens) binnen Castellum kennen het besluitvlak 'Verkeer - Wegverkeer'. Daar waar het besluitsubvlak 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats' aanwezig is geldt dat ook standplaatsen voor ambulante handel mogelijk zijn. Hierbij geldt dat er per besluitsubvlak maximaal 5 standplaatsen zijn toegestaan en iedere standplaats een maximum oppervlakte heeft van 32 m². Er is een binnenplanse afwijking opgenomen om onder voorwaarden een grotere standplaats toe te kunnen staan. Ook voor geluidwerende voorzieningen en een kiosk en paviljoen is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen. Daar waar het besluitsubvlak 'parkeergarage' zijn onder maaiveld gebouwde parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en bergingen alsmede een gebouw ten behoeve van de bereikbaarheid van de parkeergarage met een maximale oppervlakte van 20 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter toegestaan. Gebouwen voor nutsvoorzieningen kennen dezelfde maximum oppervlakte en bouwhoogte. Verder zijn er geen gebouwen toegestaan binnen dit besluitvlak. Ten slotte geldt voor het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding – balkons' dat onder bepaalde voorwaarden balkons mogen aangebouwd worden aan de aangrenzende woningen.'

Water

De aanwezige waterstructuur heeft het besluitvlak 'Water' gekregen. Hierbinnen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, wateroverbruggende voorzieningen ten behoeve van verkeer en nutsvoorzieningen toegestaan. Gebouwen mogen hier niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsgebouwen met een maximum bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 20 m². De bouw van steigers, vlonders en dergelijke ten behoeve van aangrenzende woonfuncties is niet toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen dit besluitvlak maximaal 10 meter zijn. Tenslotte is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding - erkers en balkons' erkers en balkons aan aangrenzende woningen mogen worden gebouwd.

Wonen - Aaneengebouwd

De bestaande aaneengebouwde woningen kennen het besluitvlak 'Wonen - Aaneengebouwd'. Dit betekent dat binnen dit besluitvlak onder andere zelfstandig gewoond mag worden, een beroep en bedrijf aan huis mag worden uitgeoefend en de daarbij behorende voorzieningen, zoals water, tuinen en parkeervoorzieningen. Verder regelen de besluitsubvlakken 'specifieke vorm van dienstverlening – schoonheidssalon', 'specifieke vorm van maatschappelijk – kleinschalige kinderopvang', 'specifieke vorm van maatschappelijk – tandheelkunde' en 'specifieke vorm van maatschappelijk – verloskundigenpraktijk' dat de genoemde functies uitsluitend ter plaatse van het vermelde besluitsubvlak zijn toegestaan. De vloeroppervlakte van deze functies mag niet meer bedragen dan de bestaande vloeroppervlakte. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum gelden. Ook voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn specifieke bouwregels opgenomen in deze beheersverordening. Daar waar het besluitsubvlak 'onderdoorgang' aanwezig is, mogen de gronden worden ingericht ten behoeve van een vrije doorgang voor voetgangers en fietsers. De doorgang mag niet minder breed zijn dan de bestaande maten.

Gebouwen zijn ter plaatse van het besluitsubvlak 'parkeerterrein' niet toegestaan. Het besluitsubvlak 'specifieke vorm van verkeer - parkeren eigen terrein' regelt dat enkel erfafscheidingen met een maximum bouwhoogte van 1 meter en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals pergola's) met een maximum bouwhoogte van 2,5 meter zijn toegestaan. Tevens geldt bij dit besluitsubvlak dat deze gronden zodanig ingericht moeten zijn dat per woning twee auto's kunnen worden geparkeerd. Een inrichting van deze gronden waardoor de gronden ongeschikt worden en/of ontoegankelijk zijn voor parkeren wordt gezien als strijdig gebruik en is dus niet toegestaan. Het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding - begane grond bebouwingsvrij' regelt dat ter plaatse geen bebouwing mag worden opgericht. Tenslotte dienen de gronden ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van verkeer – parkeren eigen terrein' ingericht te worden zodat per woning twee auto's kunnen worden geparkeerd.

Wonen - Gestapeld

De bestaande gestapelde woningen kennen het besluitvlak 'Wonen - Gestapeld'. Dit betekent dat binnen dit besluitvlak onder andere zelfstandig gewoond mag worden met de daarbij behorende voorzieningen, zoals water, tuinen en parkeervoorzieningen. Een fietsenstalling en fietsenmaker/fietsenwinkel is uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak en binnen het bestaande vloeroppervlakte toegestaan. Daarnaast regelt het besluitsubvlak 'specifieke vorm van maatschappelijk - eerstelijns medisch centrum' dat hier een Eerstelijns Medisch Centrum alsmede dienstverlening en kantoren binnen het bestaande vloeroppervlakte is toegestaan. Het besluitsubvlak 'fitnesscentrum' regelt ter plaatse binnen het bestaande vloeroppervlakte een fitnesscentrum. Vervolgens regelt het besluitsubvlak 'specifieke vorm van maatschappelijk – tandartsenpraktijk' dat ter plaatse een tandartsenpraktijk binnen het bestaande vloeroppervlakte is toegestaan. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum gelden. Ook voor bijbehorende bouwwerken, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn specifieke bouwregels opgenomen in deze beheersverordening. Daar waar het besluitsubvlak 'parkeergarage' aanwezig is, mogen de gronden worden ingericht ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en bergingen. Gebouwen zijn ter plaatse van het besluitsubvlak 'parkeerterrein' niet toegestaan. Het besluitsubvlak 'specifieke vorm van verkeer - parkeren eigen terrein' regelt dat enkel erfafscheidingen met een maximum bouwhoogte van 1 meter en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals pergola's) met een maximum bouwhoogte van 2,5 meter zijn toegestaan. Tevens geldt bij dit besluitsubvlak dat deze gronden zodanig ingericht moeten zijn dat per woning twee auto's kunnen worden geparkeerd. Een inrichting van deze gronden waardoor de gronden ongeschikt worden en/of ontoegankelijk zijn voor parkeren wordt gezien als strijdig gebruik en is dus niet toegestaan.

Wonen - Vrijstaand

De bestaande vrijstaande woningen kennen het besluitvlak 'Wonen - Vrijstaand'. Dit betekent dat binnen dit besluitvlak onder andere zelfstandig gewoond mag worden, een beroep en bedrijf aan huis mag worden uitgeoefend en de daarbij behorende voorzieningen, zoals water, tuinen en parkeervoorzieningen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum gelden. Ook bijbehorende bouwwerken, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn specifieke bouwregels opgenomen in deze beheersverordening.

Waarde - Archeologie - 1 (dubbelbesluitvlak)

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende besluitvlakken, mede aangewezen voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden en het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden in de vorm van een archeologisch monument. Bij wettelijk beschermde archeologische monumenten is de Erfgoedwet van toepassing. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor bouwen op deze gronden moet de aanvrager in beginsel een rapport overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld. Dit geldt niet bij vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Tevens is dit niet van toepassing voor bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² of bouwwerken dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 en zonder heilwerkzaamheden kan worden geplaatst.

6 Economische uitvoerbaarheid

Met betrekking tot voorliggende beheersverordening zijn kosten voor de gemeente gemoeid. De kosten voor de gemeente betreffen het opstellen van de beheersverordening, planbegeleiding en het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunning. Deze kosten worden via het heffen van leges terugverdiend. Deze beheersverordening bevat geen aangewezen bouwplan (artikel 6.12 Wro jo. 6.2.1.). Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde. Hiermee wordt geacht dat de economische uitvoerbaarheid van de beheersverordening is aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg en inspraak

De beheersverordening is in verband met het wettelijk vooroverleg opgestuurd naar de provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap en de Veiligheidsregio Utrecht. De provincie en het Hoogheemraadschap hebben geen opmerkingen op de beheersverordening. De veiligheidsregio heeft wel een reactie gegeven en deze is verwerkt in de voorliggende toelichting.

7.2 Zienswijzen

De beheersverordening is als ontwerp ter inzage gelegd. Tijdens de periode van terinzageligging is één zienswijze ingediend waarin is gewezen op de aanwezigheid van een tijdelijke bouwweg in het zuiden van het besluitgebied. Naar aanleiding hiervan is aan deze bouwweg een besluitsubvlak toegekend binnen het besluitvlak 'Groen'. In de regels is de tijdelijkheid van de bouwweg vastgelegd.