

Bestemmingsplan Oude Dorp

Idn: NL.IMRO.0321.0080BPOUDEDORP-VAST
Status: Vastgesteld



Bestemmingsplan Oude Dorp

V A S T G E S T E L D

Inhoud

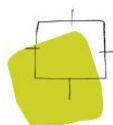
Toelichting en bijlage

Regels

Verbeelding

16 januari 2013

Projectnummer 114.00.02.50.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3	Geldende bestemmingsplan(nen)	9
1.4	Leeswijzer	10
2	Planbeschrijving	11
2.1	Visie Oude Dorp (2009)	11
2.2	Cultuurhistorie	14
2.3	Ruimtelijke structuur	18
2.4	Functionele structuur	20
2.4.1	Wonen	20
2.4.2	Detailhandel, horeca, dienstverlening en overige bedrijven	24
2.4.3	Maatschappelijke voorzieningen	27
2.4.4	Verkeer en parkeren	28
3	Uitvoeringsaspecten	31
3.1	Bodem	31
3.2	Water	32
3.3	Geluid	35
3.4	Luchtkwaliteit	38
3.5	Externe veiligheid	39
3.6	Flora en fauna	45
3.7	Archeologie	46
3.8	Milieuzonering	48
3.9	Kabels en leidingen	49
4	Juridische planopzet	51
4.1	Inleiding	51
4.2	Regels	52
5	Uitvoerbaarheid	59
5.1	Economische uitvoerbaarheid	59
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
6	Handhaving	61
6.1	Algemeen	61
6.2	Jurisprudentie	62
6.3	Het gemeentelijke handhavingsbeleid	62
6.3.1	Integrale samenwerking en prioriteitsstelling	62

6.3.2	Minder vergunningverlening en meer nadruk op toezicht/handhaving	63
6.4	Handhaving Bestemmingsplan Oude Dorp	64

Inleiding

1

1.1

Aanleiding en doel

Het Oude Dorp is een gevarieerd gebied met zowel woon- als werkfuncties, maatschappelijke functies, horeca- en detailhandelsfuncties. Het betreft de oude kern Houten, met de brink, enkele linten en enkele woonbuurtjes. Het vigerende bestemmingsplan Kern Houten 1985 is op onderdelen verouderd. In 2000 heeft de gemeenteraad van Houten de Visie Oude Dorp vastgesteld. Deze visie is onlangs geactualiseerd. In de nieuwe Visie Oude Dorp 2030, vastgesteld op 9 juli 2009, zijn diverse nieuwe ontwikkelingen opgenomen, waarin de geldende bestemmingsplannen niet voorzien.

Inmiddels is ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Daardoor moet voor die plangebieden binnen vijf jaar na inwerkingtreding van de nieuwe Wro een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Er zijn diverse wijzigingsbevoegdheden toegepast en er is veel gebruik gemaakt van procedures ex artikel 19 WRO om aan initiatieven medewerking te verlenen, waardoor het des te wenselijker is het bestemmingsplan te herzien.

Visie Oude Dorp

De Visie Oude Dorp 2030 vormt als nota, samen met het nieuwe bestemmingsplan Oude Dorp, het actuele beleids- en toetsingskader om gewenste ontwikkelingen te stimuleren en mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. De visie is tot stand gekomen samen met bewoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers. De betrokkenen hebben in meerderheid gekozen voor een toekomstbeeld voor het Oude Dorp met meer ruimte voor activiteiten en evenementen op het Plein en meer ruimte voor onderscheidende horeca en detailhandel. De gewenste identiteit voor het Oude Dorp is een dorpshart voor alle Houtenaren.



Het gaat in de Visie Oude Dorp 2030 om maatregelen in de openbare ruimte, maar ook om nieuwe ontwikkelingen. De ontwikkelingen in het Oude Dorp

moeten een bijdrage leveren aan het behoud en zo mogelijk de versterking van de gewenste identiteit en de (cultuurhistorische) beeldkwaliteit. De functionaliteit (onder andere wonen, detailhandel en horeca) van het plein moet een bijdrage leveren aan de levendigheid zowel overdag als 's avonds. Doelstelling van het bestemmingsplan is het bieden van een planologisch-juridisch kader om de bestaande waarden in de oude kern te beschermen en de ontwikkeling van diverse ontwikkelingslocaties mogelijk te maken. Het effect van het nieuwe bestemmingsplan zal zijn dat een aantal ontwikkelingen die tijdens of naar aanleiding van de visie op de rol zijn gezet, planologisch mogelijk worden gemaakt. Er is een aantal nieuwe ruimtelijke mogelijkheden en ontwikkelingen dat van belang is voor de toekomstige ontwikkeling van het Oude Dorp. Deze ontwikkelingen krijgen zo mogelijk in het bestemmingsplan een plek:

- uitbreiding van de supermarkt;
- mogelijke vestiging van vier extra horecazaken aan het plein of directe omgeving, met een gemiddelde omvang;
- realisatie 150 extra parkeerplaatsen.

De belangrijkste bestemmingen in het bestemmingsplan hebben betrekking op de detailhandelsfunctie, de woonfunctie en de horeca. De regelgeving van deze functies bouwt voort op de vigerende regelgeving, maar speelt ook in op veranderingen in de maatschappij. Belangrijke elementen daarvan in het plan zijn:

- een heldere definiëring van horecabedrijven en een passende categorisering van deze activiteiten;
- het bieden van uitbreidingsruimte voor detailhandel binnen de bestaande panden;
- het stimuleren van wonen boven winkels;
- functiemenging in de linten.

1.2

Ligging en begrenzing plangebied

De plangrens is gebaseerd op de begrenzing van de oude stedenbouwkundige structuur tot ongeveer 1960, met het centrale plein en de historische linten. Daarnaast wordt aangesloten op de plangrenzen van het bestemmingsplan Kern Houten 1985.



Plangrens bestemmingsplan Oude Dorp

1.3

Geldende bestemmingsplan(nen)

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Kern Houten 1985, vastgesteld op 23 maart 1988. Er zijn inmiddels diverse kleine wijzigingsplannen opgesteld.

Wijzigingsplan	Datum vaststelling
Lobbendijk 4	27 / 11 / 1990
Lobbendijk 10	17 / 09 / 1990
Loerikseweg 2	06 / 11 / 1990
Loerikseweg 8	15 / 01 / 1991
Plein 12-13	02 / 10 / 1990
Plein 17	17 / 11 / 1999 (prov.)
Plein 20	07 / 12 / 1992
Plein 22	28 / 07 / 1987
Prins Clausstraat 2	20 / 01 / 1998

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een herziening van al deze plannen. In eerste instantie regelt dit bestemmingsplan het bestaande gebruik door middel van gedetailleerde bestemmingen die het huidige en/of gewenste gebruik bevestigen en op grond waarvan direct vergunning kan worden verleend.

Waar nodig en gewenst zijn diverse flexibiliteitsinstrumenten, zoals de mogelijkheid tot afwijking in het plan opgenomen.

1.4

Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan 'Oude Dorp' bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- in hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de visie op het plangebied aan de hand van de Visie Oude Dorp. De historische ontwikkeling, de belangrijkste karakteristieken en de bestaande ruimtelijke situatie zijn eveneens beschreven. De ontwikkelingsmogelijkheden per onderdeel zijn gerelateerd aan de ontwikkelingsmogelijkheden zoals die in de Visie Oude Dorp zijn opgenomen;
- de uitvoerbaarheidsaspecten die gerelateerd zijn aan de gewenste ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk 3;
- de juridische planopzet wordt behandeld in hoofdstuk 4. Hierin worden de gewenste ontwikkelingen vertaald in een juridisch-planologische regeling. Daarmee vormt dit hoofdstuk een toelichting op de regels;
- vervolgens komt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Hierbij wordt aandacht besteed aan zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid. Onder het laatste vallen inspraak en overleg.

Planbeschrijving

2

De ambities en streefbeelden ten aanzien van het Oude Dorp staan beschreven in de Visie Oude Dorp. Dit bestemmingsplan is niet alleen bedoeld om de geldende bestemmingsplannen te actualiseren, maar ook en vooral om de ontwikkelingen uit de geactualiseerde Visie Oude Dorp een plek te geven.

Relevant voor dit hoofdstuk is de manier waarop de streefbeelden terugkomen en verwerkt zijn in het bestemmingsplan. Allereerst wordt in deze paragraaf een samenvatting gegeven van de Visie Oude Dorp. Voor een volledige beschrijving hiervan wordt verwezen naar de visie. Vervolgens wordt in de vervolparagrafen themawijs ingegaan op de keuzes die zijn gemaakt ten behoeve van dit bestemmingsplan. Hierbij dient opgemerkt te worden dat in het bestemmingsplan alleen ingegaan wordt op de ruimtelijk relevante onderdelen van de visie. Overige delen uit de visie worden geregeld in sectoraal beleid.

2.1

Visie Oude Dorp (2009)

De Visie Oude Dorp is tot stand gekomen samen met bewoners, organisaties, instellingen en ondernemers. Betrokken zijn zowel de huidige als de toekomstige partijen: bewoners, bezoekers en recreanten, bedrijven (de ondernemersvereniging), organisaties en instellingen. Betrokkenheid van deze partijen is van groot belang gebleken voor het draagvlak, maar ook voor de noodzakelijke samenwerking om de ambities waar te maken.

Het Oude Dorp is door de eeuwen heen organisch gegroeid. Dat heeft het Oude Dorp gemaakt tot de aantrekkelijke, historische omgeving die het nu is. Om dit te respecteren zou ook in de toekomst ruimte moeten zijn voor geleidelijke doorgroei. Op dit moment zit er een rem op de ontwikkeling vanwege onder meer het tekort aan parkeerplaatsen. Dat probleem moet daarom op zeer korte termijn worden opgelost. Daarna ontstaat ruimte om te werken aan de ambities voor de langere termijn: op basis van de Visie Oude Dorp moet het Oude Dorp meer zichtbaar en beleefbaar worden zodat het zich kan profileren ten opzichte van de andere centra en een kwalitatief hoogwaardig decor kan bieden aan onderscheidende activiteiten en functies. De (gewenste) identiteit voor het Oude Dorp is een dorpshart voor alle Houtenaren. De (gewenste) sfeer van het Oude Dorp is zowel te vinden in de kern alsook langs de vroegere invalswegen. In de toekomst bevinden zich in het Oude Dorp onder meer een goede supermarkt, activiteiten op het Plein, een markt, onderscheidende detailhandel en wervende dag- en avondhoreca.

Kwaliteit

Wat betreft ruimte en beeldkwaliteit is de belangrijkste ambitie van de Visie Oude Dorp 'het opnieuw zichtbaar en beleefbaar maken van de bestaande

stedenbouwkundige structuur'. Open niet bebouwde plekken, bijvoorbeeld grote percelen rond woningen of (overblijfselen van) boomgaarden moeten behouden blijven en niet worden bebouwd. Ook grootschalige bebouwing bij (agrarische) bedrijven of voormalige bedrijven zoals loodsen of schuren kunnen deel uitmaken van de dorpse karakteristiek en om die reden belangrijk zijn om te behouden. Het verdient aanbeveling om de open ruimte en de openheid specifiek te beschermen omdat die bepalend zijn voor de ruimtelijke karakteristiek en kwaliteit van het Oude Dorp. De monumenten, beeldbepalende panden en open ruimten dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het Oude Dorp.

Ambities voor ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit zijn: Het Plein, de oude invalswegen en de historische linten moeten meer zichtbaar en beleefbaar worden. Dat betekent een nieuwe inrichting en bestrating passend bij het historische Oude Dorp. Historische kenmerken en kwaliteiten van het Oude Dorp moeten behouden blijven. Zowel monumenten als beeldbepalende gebouwen als de open ruimtes in het Oude Dorp moeten worden beschermd. Ten behoeve hiervan is het beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Wonen

Wat betreft de functie Wonen is in het Oude Dorp een te kort aan grotere appartementen voor de doelgroep ouderen. Gezien de ontwikkelingen in de toekomst zouden er in het Oude Dorp meer woningen geschikt kunnen worden gemaakt voor mensen met behoefte aan intensieve zorg. Voor het werken aan huis hoeven er geen specifieke ambities geformuleerd te worden omdat er minder belangstelling voor is. Er is echter ook geen reden het werken aan huis te beperken, omdat de historische panden in het Oude Dorp wel veel mogelijkheden bieden voor dergelijke combinaties.

Wonen boven winkels en horecabedrijven aan het Plein moet wel gestimuleerd worden omdat dat bijdraagt aan de levendigheid.

Voorzieningen

Het Oude Dorp kent een mix van verschillende type voorzieningen: detailhandel, horeca, dienstverlening en overige bedrijven. Detailhandel, horeca en dienstverlening zijn geconcentreerd rondom het Plein en de uitlopers van het Plein: Loerikseweg, Vlierweg, Koningin Julianastraat en de Burgemeester Wallerweg. Er is sprake van circa 4.000 m² voor de detailhandel. Voor het Oude Dorp is er zowel in de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector nog sprake van enige marktruimte. In het Oude Dorp zijn (peildatum 2008) in totaal 24 units detailhandel (55%), 9 horecabedrijven (20%) en 11 dienstverlenende bedrijven (25%). De overige bedrijven in het Oude Dorp zijn divers en verspreid. Ze leveren weinig knelpunten op in het functioneren van het Oude Dorp. Ligging, schaal en aard van enkele bedrijven maken verplaatsing naar een bedrijventerrein op termijn wenselijk. Dat geldt bijvoorbeeld voor de kunststoffenhandel. Om flexibel invulling te kunnen geven aan de komst van nieuwe horeca, wordt gestreefd naar een uitwisselbare bestemming voor horeca en detailhandel voor het hele Pleingebied. De eerste prioriteit bij de ontwikkeling van horeca ligt

op de panden rondom het Plein (horecaconcentratiegebied). De historische linten zijn daarvoor in principe ongeschikt.

Nieuwe of vervangende horeca en detailhandel dienen van goede kwaliteit te zijn en te passen in de authentieke sfeer van het Oude Dorp. Om het evenwicht tussen horeca en detailhandel te bewaren kan in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming worden gewijzigd, in eerste instantie, voor maximaal vier nieuwe horecabedrijven van gemiddelde omvang. Dit aantal geldt ten opzichte van de situatie ten tijde van de Visie Oude Dorp (2009). Deze uitwisselbaarheid zal alleen gelden in het horecaconcentratiegebied.

Bij versterking van het detailhandelsaanbod moet worden ingezet op:

- behoud van de supermarkt voor het Oude Dorp. Dat betekent op termijn uitbreiding al dan niet in combinatie met verplaatsing van de supermarkt; De gewenste uitbreidingsrichting ligt in zuidelijke richting en niet in de verbreding van het pand. Dit om te voorkomen dat er een te brede voorgevel aan de Pleinzijde gaat ontstaan. De supermarkt kan alleen zijn functie voor het Oude Dorp behouden als de winkel aan het Plein ligt of in de zeer directe omgeving. Verplaatsing naar een verder gelegen locatie heeft in die zin geen meerwaarde;
- toevoegen van (onderscheidende) food-speciaalzaken;
- toevoegen van (onderscheidende) non-food-speciaalzaken. Het is zaak om vooral in de non-food onderscheidende aanbod en exclusiviteit te creëren ten opzichte van Het Rond.

Parkeren

In de visie is ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen het volgende opgenomen: de ambitie van de gemeenteraad en de betrokkenen is het Plein (grotendeels) vrij te maken van geparkeerde auto's. Een aantal parkeerplaatsen voor zeer kort parkeren zou gehandhaafd moeten blijven. De conclusie is dat de gewenste ontwikkeling van het Oude Dorp zal leiden tot een groter parkeertekort in de openbare ruimte (ongeveer 100 parkeerplaatsen). Het verplaatsen van de parkeerplaatsen van het Plein in combinatie met het huidige en toekomstige tekort leidt tot de conclusie dat er 150 parkeerplaatsen extra moeten worden aangelegd. Het aantal kortparkeerplaatsen in het Oude Dorp is voldoende. Er zijn 100 extra langparkeerplaatsen nodig om het huidige en toekomstige tekort op te vangen (50 aan de noordzijde en 50 aan de zuidzijde). Het college van B en W wil op korte termijn al een aantal stappen nemen om de Visie te realiseren. Ten eerste is op de locatie Bernhardschool een parkeerterrein voor kortparkeren aangelegd. Vervolgens kan een nader te bepalen aantal kortparkeerplaatsen vanaf het Plein worden verplaatst naar de locatie Bernhardschool. Dit zijn niet de parkeerplaatsen voor de supermarkt. Ten tweede worden naast en achter de supermarkt eveneens parkeerplaatsen aangelegd. Ten derde zal bij wijkcentrum de Grund een deel van de benodigde extra parkeerplaatsen worden aangelegd voor lang parkeren. Met die toevoeging is een deel van het huidige tekort aan langparkeerplaatsen opgevangen.

Er wordt niet gekozen voor het verminderen van de parkeerdruk op het Plein, zonder dat daar 'compensatie' tegenover staat.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De uitvoeringsstrategie is op korte termijn een aantal knelpunten op te lossen om daarmee weer ruimte te scheppen voor de gewenste ontwikkeling van het Oude Dorp op langere termijn. Gedeeltelijk is dit bij recht dan wel in flexibiliteitsbepalingen vastgelegd in het bestemmingsplan. Zo wordt er op de verbeelding ruimte geboden voor de uitbreiding van de supermarkt, voor zover de gronden in eigendom zijn van de supermarkt. Daarnaast wordt langs de oorspronkelijke invalswegen ruimte geboden voor gemengde functies, naast de woonfunctie. Voor alle initiatieven en ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan geldt dat het parkeren in principe op eigen terrein opgelost moet worden. Indien blijkt dat er geen of onvoldoende ruimte op eigen terrein is en de ontwikkeling is wel gewenst, kan er gekeken worden naar maatwerk per situatie. Dit is een voortzetting van de lijn die tot op heden is toegepast.
- De Visie Oude Dorp vormt het uitgangspunt voor de ontwikkelingen zoals die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

2.2

Cultuurhistorie

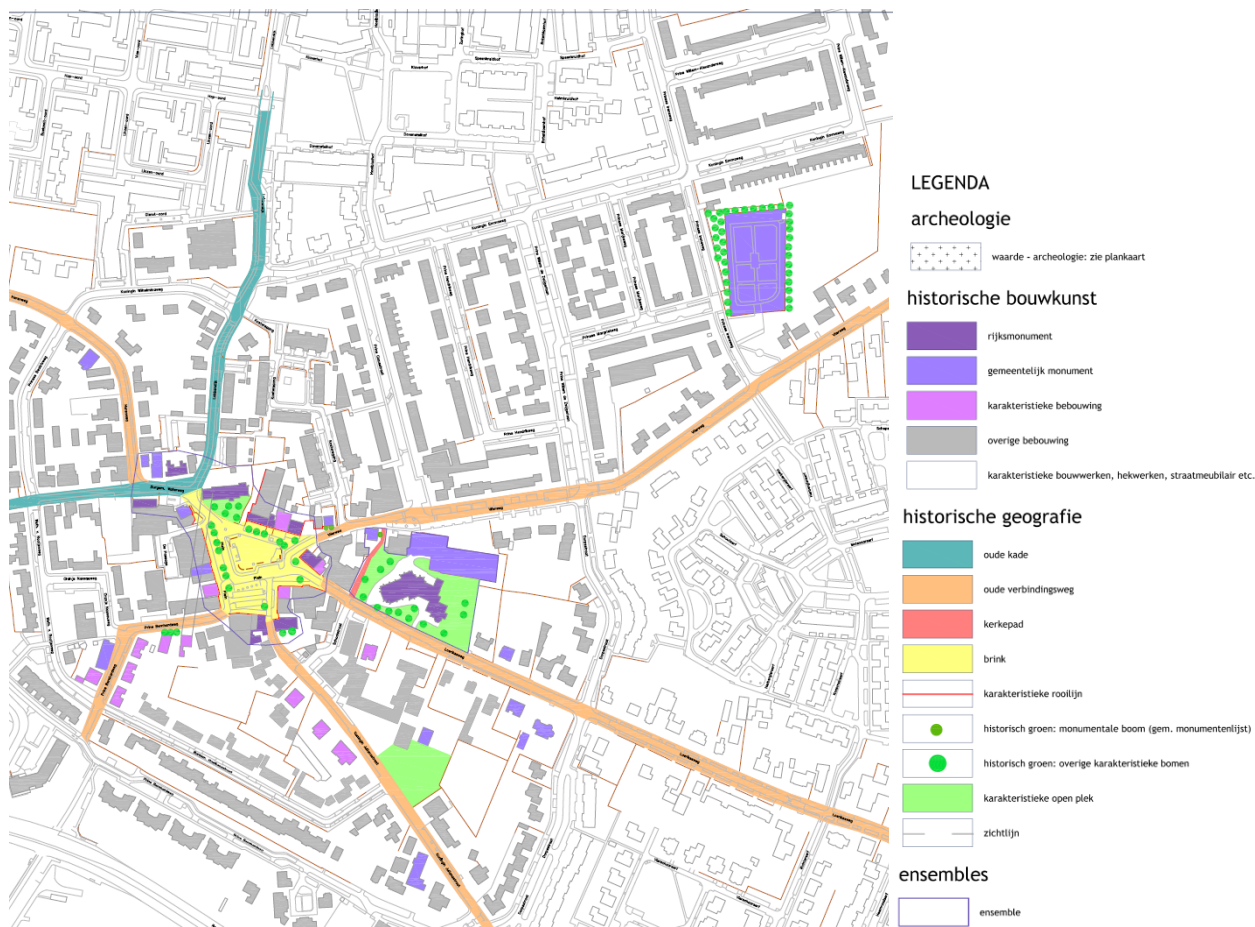
De historie van Houten gaat ver terug, de omgeving van Houten werd al in de Bronstijd bewoond. Het dorp Houten is als vestigingsplaats ontstaan op de stroomruggen van de Kromme Rijn.

Aangenomen wordt dat Houten sinds de IJzertijd aan de belangrijkste doorgaande route van Wijk naar Vechten en Utrecht lag. Bij opgravingen in het Oude Dorp zijn bewoningssporen gevonden vanaf de ijzertijd tot in de middeleeuwen. Naast de Hervormde Kerk zijn resten gevonden van een Romeinse villa. Deze Hervormde kerk dateert gedeeltelijk uit de 12^e eeuw.



De Grote Historische Atlas van Nederland 1830-1855 toont een dorpskern met een veertigtal huizen, waarvan acht tot tien grote boerderijen.

Het plangebied, het oude centrumgebied van Houten is een zeer oude nederzetting waarin onder meer archeologische restanten uit de Romeinse tijd (12 v. Chr. - 450 n. Chr.), de Vroege Middeleeuwen (450 - 1050), de Late Middeleeuwen (1050 - 1500) en uit de Nieuwe Tijd (1500 - heden) en de Vroege Middeleeuwen zijn aangetroffen. Ook bovengronds zijn er vele restanten uit diverse tijdperken aanwezig, zoals middeleeuwse wegenstructuren, historische bebouwing en beplanting. Verder zijn er complexen van historische elementen aanwezig (zogenaamde ensembles) die samen een belangrijke historische waarde hebben, zoals Het Plein en de aangrenzende bebouwing. Daarnaast hebben de historische elementen en ensembles een belangrijke waarde voor de ruimtelijke structuur van het gebied. Daarom is het noodzakelijk dat de aanwezige cultuurhistorische waarden worden beschermd in dit bestemmingsplan. Voor gedetailleerdere informatie wordt verwezen naar het rapport 'cultuurhistorisch onderzoek en advies, bestemmingsplan Oude Dorp Houten (april 2012).



Ruimtelijke structuur

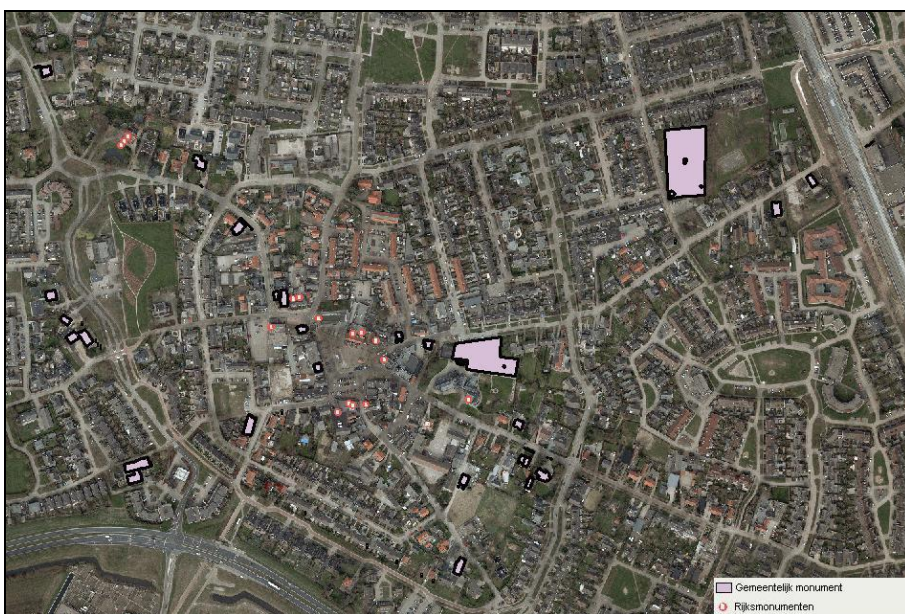
De ruimtelijke structuur van het Oude Dorp wordt bepaald door het plein, de voormalige brink, en de wegen die als radialen vanuit het centrum richting de omliggende buurten en van oorsprong richting de omliggende kernen lopen. De eerste bebouwing is ontstaan rondom de brink, waarna de lintbebouwing ontstond langs de wegen. Tijdens de Tweede Wereldoorlog, op 20 november 1944, is het Oude Dorp gebombardeerd. In 1957 is het Plein gereconstrueerd. Vanaf de jaren '60 is Houten aangewezen als groeikern (Tweede Nota Ruimtelijke Ordening 1966). De eerste woonwijken worden rondom het Oude Dorp gebouwd. In 1962 wordt gestart met de wijk de Vlier, gevolgd door de Lobben - Den Oord in 1972, beide grenzend aan het Oude Dorp. De structuur van het Oude Dorp blijft daarbij overigens in tact. Vanaf 1979 wordt buiten het Oude Dorp gebouwd voor de eerste grote groeitaak. Ook wordt er een nieuw centrum gerealiseerd, waardoor het Oude Dorp niet meer het hoofdwinkelcentrum is. Vanaf begin jaren '90 van de vorige eeuw wordt gewerkt aan de tweede grote groeitaak in de vorm van Houten-Vinex.

Wat betreft de stedenbouwkundige structuur zijn, naast het Cultuurhistorisch onderzoek en advies, Bestemmingsplan Oude dorp Houten, het Beeldkwaliteitsplan Oude Dorp en de Welstandsnota van belang. Uitgangspunt bij herontwikkeling is dat het historische karakter en de ruimtelijke kwaliteiten van het Oude Dorp worden behouden en versterkt. Om die reden is het Beeldkwaliteitsplan

teitsplan Oude Dorp in 2009 opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is bedoeld om mogelijke veranderingen te sturen in een richting, die het historisch beeld recht doet. Dat betekent dat de mogelijkheden in schaal en maat beperkt zijn.

Monumenten en cultuurhistorie

In het Oude Dorp zijn 25 gemeentelijke en 13 rijksmonumenten aanwezig. Op de gemeentelijke monumenten is de 'Gemeentelijke Monumentenverordening van toepassing. Cultuurhistorische waarden kunnen sterk bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied en geven een gebied, plek of object identiteit. Dit betreft met name voormalige (langhuis)boerderijen en woonhuizen.



Rijks- en gemeentelijke monumenten Oude Dorp

Bomen met bijzondere waarde

Zowel in de openbare ruimte als op particulier terrein zijn bomen te vinden die zeldzaam, karakteristiek voor hun omgeving of door hun vorm, dikte of leeftijd bijzonder zijn. Daarnaast zijn er ook bomen die om andere redenen een bijzondere waarde hebben, zoals de historische binding met de standplaats of een nestelgelegenheid voor bepaalde diersoorten. Sinds 1960 heeft de gemeente Houten een lijst 'Bomen met bijzondere waarde'. Deze lijst, waarin zowel de gemeentelijke als particuliere bomen zijn opgenomen, heeft tot doel het beschermen van bomen met bijzondere waarde. Anno 2011 zijn er in de gemeente Houten 712 gemeentelijke en 1529 particuliere bomen met een bijzondere waarde, verdeeld over ongeveer 190 adressen. Voor deze bomen geldt een instandhoudingsplicht en een kapvergunningsplicht op basis van de APV. In het Oude Dorp zijn diverse bomen met bijzondere waarde aanwezig, in bijlage B is de lijst d.d. januari 2012 weergegeven.

Archeologie

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit terreinen van archeologische waarde (categorie 2) en terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 3). Dit is beschreven in § 3.7 Archeologie.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Uitgangspunt bij herontwikkeling is dat het historische karakter en de ruimtelijke kwaliteiten van het Oude Dorp worden behouden en versterkt. Dat betekent dat de mogelijkheden in schaal en maat zijn beperkt vanwege het historische karakter. In de planregels van dit bestemmingsplan wordt het behoud van het karakter van het Oude Dorp gewaarborgd door het vastleggen van de bebouwingsblokken en het fijnmazige historische stratenpatroon. Open plekken in de stedenbouwkundige structuur, zoals in de oksels van de linten, blijven open.
- Bescherming van monumenten is van belang, echter monumenten zijn beschermd via de Monumentenwet 1988 en behoeven daarom geen aanduiding in dit bestemmingsplan.

2.3

Ruimtelijke structuur

Bebouwing

De bebouwing aan het plein is gevarieerd, evenals de bebouwing in de linten. Er staan oude panden, maar her en der is ook sprake van bebouwing die dateert uit de tweede helft van de vorige eeuw.

Rondom en tussen de historische linten zijn woonbuurtjes gerealiseerd met voornamelijk rijtjeswoningen. De bouwmassa is vaak twee bouwlagen met een kap. De woonbuurten zijn nauw verweven met de linten.

In de linten zijn diverse bedrijfjes gevestigd, zoals een kapper, een lijstenmaker en dergelijke. Ook zijn er maatschappelijke voorzieningen gevestigd, zoals een school en een katholieke kerk.

Rondom het plein zijn de horeca en detailhandel geconcentreerd.

Verkeersstructuur

Ten behoeve van de groeikern is de Rondweg aangelegd. Hiermee wordt het fietsgebruik gestimuleerd en het gebruik van de auto ontmoedigd. Door middel van inprickers worden de 'nieuwe' wijken ontsloten. Tussen de wijken onderling is geen autoverbinding aangelegd. De Dorpsstraat en De Poort vormen een dergelijke inprikker. Binnen het Oude Dorp zijn echter nog wel de onderlinge verbindingen aanwezig tussen het Oude Dorp zelf en bijvoorbeeld de wijk de Poort.

De belangrijkste ontsluitingswegen van het Oude Dorp vormen de (historische) uitvalswegen de Loerikseweg, de Herenweg en de Koningin Julianastraat. Deze wegen vormen tevens de hoofdontsluitingswegen. De historische linten fungeren niet meer als de uitvalswegen richting omliggende kernen. Door verspringingen in de doorgaande linten, afsnijdingen door de Rondweg en een knip

tegen sluipverkeer in de Loerikseweg en de Burgemeester Wallerweg is de verkeersstructuur voor de automobilist minder herkenbaar. In het kader van de Visie Oude Dorp is naar de verkeersstructuur gekeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Visie Oude Dorp, zoals opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Groen en water

Het Oude Dorp oogt op het eerste gezicht niet erg groen. Het is vooral de boombeplanting die voor een groen beeld zorgt. Het groen op het Plein en langs de linten heeft een duidelijke representatieve functie. Open plekken zijn er wel, maar betreffen vooral ruim bemeten tuinen, school- en kerkpleinen, een enkele wei, paardenbak of rudimenten van plaatselijke boomgaarden. Achter de begraafplaats aan de Prinses Ireneweg ligt een park met een sportveldje. De binnengebieden in de bouwblokken, dat wil zeggen in de oksels van de oude linten, hebben wel enige maat. Verdichting is hier niet wenselijk. Open water is zeldzaam in het Oude Dorp.

Ruimtelijke kwaliteit en deregulering

In juni 2011 is de vernieuwde Welstandsnota van de gemeente Houten vastgesteld. Er is in besloten om de bestaande welstandsnota uit 2004 in te trekken en een nieuwe welstandsnota vast te stellen, die 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. Er is een beeldkwaliteitsplan voor het plangebied opgesteld. Het bestemmingsplan is waar mogelijk op dit beeldkwaliteitsplan Oude Dorp (9 juli 2009) aangepast. Zo is het Plein vrijgehouden van bebouwing. Tevens zijn de bestaande bouwhoogten overgenomen, zodat het aanzicht niet wijzigt. Ook is in dat kader een regeling opgenomen zodat geen terugliggende puien kunnen worden gerealiseerd. Veel zaken uit het beeldkwaliteitsplan, zoals reclame-uitingen op de gevel, zijn echter niet via het bestemmingsplan te regelen.

Een aantal andere zaken met betrekking tot de deregulering is tevens in de regels bij dit plan doorgevoerd. Zo is de zogenaamde Strokenmethode komen te vervallen. Er kan nu ook in de voormalige open strook op het perceel aan- en bijgebouwd worden. Tevens zijn de Kliko-ombouwen, die veelal in de voortuin zijn/worden gerealiseerd, binnen de regels mogelijk. Flexibiliteit wordt tevens geboden door een regeling die is opgenomen voor functiemenging in de linten waar het wonen gecombineerd kan worden met bedrijfsmatige functies die verder gaan dan de 'bedrijf aan huis-regeling'. Tevens is er een aantal gemengde bestemmingen op de plankaart aangegeven. Ook is voor dit gebied de bijgebouwenregeling vergroot tot 75 m², dit met het oog op de vergunning-vrijregels vanuit de Wabo.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Uitgangspunt is dat recht wordt gedaan aan het karakter van het Oude Dorp. In de woonbuurten eromheen kan meer flexibiliteit geboden worden voor ontwikkelingen en aanpassing van de woningen.

- In de planregels en de verbeelding is een passende verkeersbestemming opgenomen, waarbinnen het wegprofiel ligt.
- De grote groenelementen, zoals het park achter de begraafplaats aan de Prinses Ireneweg en het weiland aan de Koningin Julianastraat zijn als 'Groen' bestemd.
- Binnen de groenbestemming wordt water toegelaten, maar er is geen specifieke waterbestemming opgenomen. Er zijn namelijk binnen het plangebied geen structuurbepalende waterelementen.
- de bestaande bouwhoogten langs Het Plein zijn overgenomen, zodat het aanzicht niet wijzigt. Terugliggende puien kunnen niet worden gerealiseerd.
- De Strokenmethode is niet opgenomen. Kliko-ombouwen zijn bij recht mogelijk gemaakt.
- Flexibiliteit wordt geboden door een ruimere regeling voor functiemenging in de linten. Ook is voor dit gebied de bijgebouwenregeling verhoogd tot 75 m².

2.4

Functionele structuur

2.4.1

Wonen

Huidige situatie

In het plangebied heeft het wonen ook een belangrijke rol. Aan het plein boven de winkels, en verder voornamelijk grondgebonden woningen. Het wonen boven winkels wordt vanwege de sociale veiligheid gestimuleerd.

Op basis van het onderzoeksrapport Wonen in het Oude Dorp (Quintis, Nieuwegein, september 2008) kan een aantal conclusies worden getrokken over de huidige situatie in het Oude Dorp. De leeftijdsopbouw in het Oude Dorp laat een relatief oude bevolking zien. Met name de middengroep 25 - 45 jaar is klein in het Oude Dorp en er wonen relatief veel 65-plussers. De bevolkingsomvang van het Oude Dorp blijft vrij stabiel. De vergrijzing zal op korte termijn toenemen, maar daarna afnemen. Dit in tegenstelling tot de rest van Houten waar het aandeel van ouderen nog zal doorgroeien. Gestapelde woningen zijn vaak 2- en 3-kamerwoningen. Er zijn weinig grote appartementen. Er mogen best meer van deze woningen in het aanbod komen. Deze appartementen zijn geschikt voor comfort zoekende ouderen. Verhoudingsgewijs hebben huishoudens uit de middelbare leeftijd (tot 55 jaar) met een hoog inkomen en senioren met een midden of hoog inkomen de meeste belangstelling voor het woonmilieu van het Oude Dorp, dat kan worden getypeerd als een centrumdorps woonmilieu. In Houten is het aantal nultredenwoningen laag, gemeten naar regionale maatstaven. Het aandeel aanpasbare woningen is even groot als elders in de regio. De behoefte aan woningen met intensieve zorg zal de komende 20 jaar in Houten Noordwest toenemen met circa 230, waarvan het grootste deel in de vorm van beschut wonen in een woonzorgwoning of woon-

zorgzone. Eengezinswoningen kunnen worden aangepast voor mensen met (toekomstige) lichamelijke beperkingen. Het Oude Dorp beschikt momenteel over een goed aanbod aan zorg- en welzijnsvoorzieningen voor ouderen. Ongeveer 2% van de Nederlanders doet zijn werk volledig vanuit zijn woning. De vraag naar woon-werkwoningen is beperkt. Flexibiliteit in de indeling van woon-werkwoningen is een belangrijke vereiste. Woon-werkwoningen dragen bij aan de levendigheid van het gebied. Het wonen boven winkels is vooral in trek bij kleine huishoudens, waaronder vooral alleenstaanden.¹

Ontwikkelingen

Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen de rode contouren uit de provinciale structuurvisie. Binnen de planperiode van die structuurvisie (tot 2015) gaat de provincie voor Houten uit van een woningbouwprogramma van 2.000 woningen restcapaciteit en 300 woningen nieuwe inbreiding. De provincie streeft naar 30% woningbouw in de sociale sector. Dit aspect maakt onderdeel uit van de afspraken die met de regio worden gemaakt. In de Ruimtelijke Visie - Leve de ruimte, Houten 2015 wordt voorgesteld onderzoek te doen naar mogelijkheden voor toevoeging van circa 1000 woningen in bestaand bebouwd gebied, waarbij onder meer zal worden gekeken naar mogelijkheden in het Oude Dorp.

In het uitvoeringscontract Regionaal Structuur Plan (RSP 2005-2015) is vastgelegd op welke wijze de gemeenten bijdragen aan het realiseren van de gestelde doelstellingen uit het RSP.

In de nota Wonen Houten 2015 (juni 2004) en in regionaal onderzoek door het RIGO wordt geconstateerd dat er (door de demografische ontwikkeling) in Houten grote behoefte gaat ontstaan aan voor ouderen geschikte zelfstandige woningen. Gezien de behoefte zouden er grotere appartementen voor ouderen aan het woningbestand toegevoegd kunnen worden als er nieuwbouw in het Oude Dorp aan de orde is. Het Oude Dorp kan in de komende 20 jaar een deel van de behoefte aan woningen met intensieve zorg opvangen. In het kader van leefbaarheid is het belangrijk ook het wonen aan het Plein boven winkels en horecabedrijven te stimuleren.

Functiemenging

Langs de oorspronkelijke invalswegen wordt naast de functie wonen, gestreefd naar meer functiemenging, zoals ateliers, kleinschalige bedrijven en kleinschalige kantoren. Overigens laat de gemeente binnen de woonbestemming beroepen en bedrijven aan huis toe. Daaraan zijn wel voorwaarden verbonden.

Mantelzorg

Vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt is een toenemende behoefte aan mogelijkheden voor mantelzorg. Mantelzorg kan worden omschreven als langdurende zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden. Deze zorg wordt geboden door personen uit de directe omgeving, zoals part-

¹ Visie Oude Dorp

ners, kinderen, buren, vrienden of familie. Belangrijk is de sociale relatie die de mantelzorger veelal heeft met de hulpbehoevende. Het zolang mogelijk thuis wonen voor allerlei doelgroepen, wordt door de overheid gestimuleerd. Daarom wil Houten mantelzorg faciliteren. Vanwege de langdurige aard en het vrijwillige aspect van de zorg is inwoning bij de hulpbehoevende veelal noodzakelijk. Dit kan bij recht in de woning plaatsvinden. Als dit niet mogelijk is, kan hiervoor een bijbehorend bouwwerk geschikt worden gemaakt of een tijdelijke unit worden geplaatst. Zodra dit noodzakelijk blijkt, is afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van een losstaand bijgebouw gewenst.

In het bestemmingsplan is hiervoor een algemene afwijkingsregeling opgenomen.

Verkamering

Wat betreft de verkamering van woningen zijn 'Beleidsregels voor omzetting van zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen' opgesteld. In de regel biedt een woning onderdak aan een huishouden dat bestaat uit een of meerdere personen. Woningomzetting van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimten, ook wel 'verkamering' genoemd, houdt in dat meerdere op zich zelf staande huishoudens in één woning gaan wonen. Dergelijke situaties kunnen meer of minder wenselijk zijn, maar er kunnen ook negatieve effecten zijn, bijvoorbeeld voor de buurt of voor de volkshuisvesting. Om de afweging te kunnen maken welke situaties wel gewenst zijn en welke niet zijn hierin afwegingscriteria geformuleerd. Het is de bedoeling dat hiermee toekomstige initiatieven van burgers of ondernemers zullen worden beoordeeld. Ook reeds ontstane situaties kunnen hiermee worden afgewogen. Dit wordt dan geformaliseerd met een omzettingsvergunning annex een omgevingsvergunning via afwijking van het bestemmingsplan. Het College van B&W constateert in de Beleidsregels voor omzetting van zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen (verkamering) een behoefte bij een groep woningzoekenden om in te stromen in de onzelfstandige woningmarkt. Het College van B&W wil voor deze behoefte openstaan tenzij leefbaarheid in de buurt en/of het belang van de volkshuisvesting zich daartegen verzet. Daarom zullen voorkomende situaties worden beoordeeld op basis van de criteria leefbaarheid/sociale cohesie, verkeer/parkeren en bergingsmogelijkheden. Er is de intentie om mee te denken wat betreft aanvragen voor verkamering, maar dit betekent niet dat het de bedoeling is dat op grootschalige wijze woningomzetting gaat plaatsvinden. Bij afwijking van het bestemmingsplan worden de volgende criteria gehanteerd voor verkamering die, in samenhang, het effect op het woon- en leefmilieu weergeven (volgens artikel 3.1.4, lid 3 van de Huisvestingsverordening). De volgende criteria worden beoordeeld, in volgorde van belangrijkheid:

1. leefbaarheid en sociale cohesie

Een andere woonvorm trekt een andere doelgroep aan en een andere doelgroep brengt een andere levensstijl met zich mee. Bewoning door huishoudens met een andere levensstijl kan een negatieve invloed hebben op de leefbaarheid en de sociale cohesie in de betreffende buurt, vooral als daar van origine

sprake is van bewoning door gezinnen. Kamerverhuur gaat gepaard met een hogere mutatiesnelheid. De sociale banden en betrokkenheid met de buurt en elkaar zullen minder sterk zijn. Met mogelijk verrommeling, (geluids)overlast of verwaarlozing van onroerend goed en tuinen tot gevolg. Dus het onderhoudsniveau en het straatbeeld ter plaatse is van belang. Het wijkteam kan om advies worden gevraagd. In gemengde gebieden (met wonen, werken, detailhandel etc.) wordt de leefbaarheid anders ervaren dan in een woonwijk. In de centrumgebieden en in de oude linten is woningomzetting in principe geen probleem. Uit jurisprudentie is gebleken dat, indien meer dan 10% van de tot bewoning bestemde gebouwen in een straat wordt gebruikt voor kamerverhuur, aangenomen kan worden dat een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu is te verwachten.

2. verkeer en parkeren

De woningomzetting mag geen onevenredig grote negatieve invloed hebben op de verkeersintensiteit en -afwikkeling en op de parkeerbalans in de omgeving van de betreffende woning. Woningomzetting kan leiden tot meer verkeersbewegingen; als de verkeerssituatie of het straatprofiel dit niet toelaten kan de omzettingsvergunning geweigerd worden. Ook na een woningomzetting dienen er voldoende parkeerplaatsen te zijn. Parkeren dient bij voorkeur plaats te vinden op eigen erf. Samengebruik van openbare parkeerplaatsen is slechts mogelijk indien dit uit een parkeerbalans blijkt, waarin een differentiatie naar tijd en bestemming is gemaakt. De parkeernorm bij kamerverhuur is gebaseerd op tabel 6.3/3 van het ASVV2004². Een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per kamer is hierbij van toepassing. Hoewel de parkeer-kencijfers een bandbreedte tussen 0,2 en 0,6 kennen, kan niet voorshands van het lage cijfer worden uitgegaan.

3. bergingsmogelijkheden

Ieder huishouden heeft behoefte aan eigen bergruimte. Om een negatief effect van de woningomzetting op de woonomgeving zoveel mogelijk te beperken is voor iedere kamer een separate berging voor bijvoorbeeld fietsen een voorwaarde. Deze berging dient op eigen erf en bij voorkeur inpandig te geschieden. Het gaat erom dat spullen niemand in de weg staan en uit het zicht worden opgeborgen. Ten behoeve van de berging van fietsen dient volgens het Bouwbesluit gerekend te worden met 1,5 m² per wooneenheid, met een minimum van 5 m². Bij kamerverhuur wordt er van uitgegaan dat geen extra kliko's worden gebruikt, maar dat kamerbewoners gebruikmaken van de kliko's van de kamerverhuurder.

² Het ASVV2004 bevat richtlijnen en regelgeving op het gebied van mobiliteit en de verkeers-techniek en is een uitgave van Stichting Centrum voor regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW).

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Nieuwe woningen zijn in de Visie Oude Dorp niet voorzien binnen het plangebied. Eventuele realisatie van woningen dient te passen binnen de regionale afspraken.
- Bestaande woningen binnen het plangebied hebben passende bestemmingsregelingen gekregen, waarbij de ruimtelijke karakteristiek wordt vastgelegd (vrijstaand, twee aaneen, aaneen en gestapeld).
- Naast de woonfunctie zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden tevens bestemd voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen en -bedrijven, en bijbehorende bouwwerken. Hieraan gekoppeld zijn gebruiksregels en regels met betrekking tot het bouwen.
- Binnen de woonbestemmingen is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor meer gemengde functies, ter plaatse van de oorspronkelijke invalswegen;
- In de bestemmingsplanregeling wordt het wonen boven winkels mogelijk gemaakt.
- In de regels wordt een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor onzelfstandige woonruimten (verkamering), waarbij wordt getoetst op de aspecten verkeer en parkeer- en bergingsmogelijkheden.

2.4.2

Detailhandel, horeca, dienstverlening en overige bedrijven

Huidige situatie

In het plangebied komen diverse detailhandelsvestigingen, horecabedrijven en overige bedrijven voor. Het betreft (situatie voorjaar 2011):

- acht horecabedrijven;
- 24 detailhandelsbedrijven;
- 14 overige bedrijven, waaronder kantoren en dienstverlenende bedrijven.

Detailhandel, horeca en dienstverlenende bedrijven zijn geconcentreerd rond het Plein en de uitlopers van het Plein richting: Loerikseweg, Vlierweg, Koningin Julianastraat en de Burgemeester Wallerweg.

In het Oude Dorp is circa 4.000 m² bruto vloeroppervlak aanwezig voor de detailhandel. Voor het Oude Dorp is er zowel in de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector nog sprake van enige marktruimte.

De overige bedrijven komen verspreid in het plangebied voor, met name langs de historische linten. Deze bedrijven leveren weinig knelpunten op in het functioneren van het Oude Dorp. In het Oude Dorp zijn bedrijven tot milieucategorie 2 inpasbaar. In de paragraaf over milieuzonering zijn de bedrijven, zwaarder dan categorie 2 opgesomd. Ligging, schaal en aard van een enkel bedrijf maken verplaatsing naar een bedrijventerrein op termijn wenselijk.

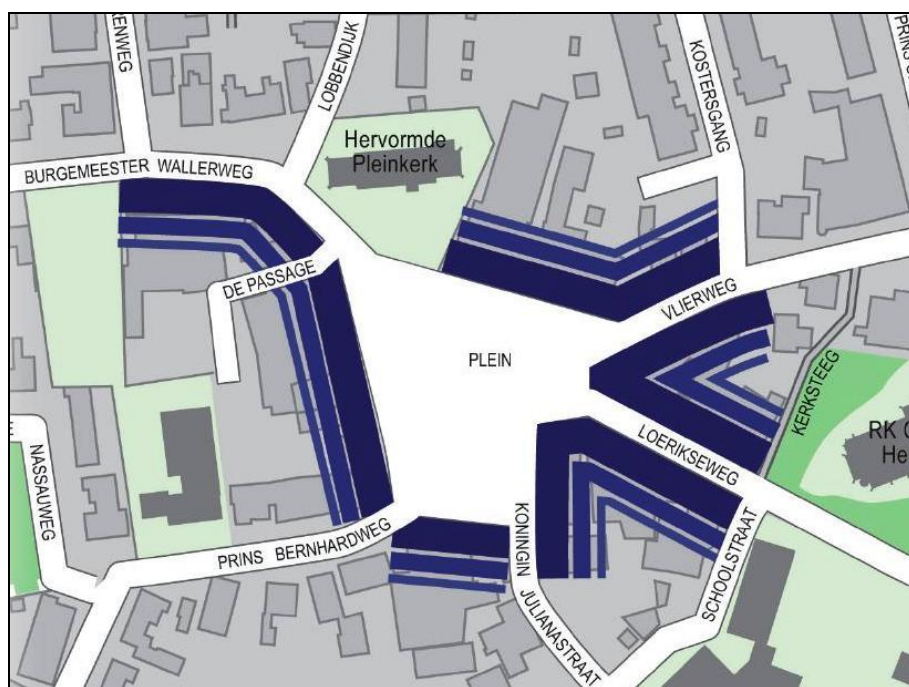
Ontwikkelingen

Horeca

De horeca in het Oude Dorp verdient op basis van de Visie Oude Dorp versterking. In de Visie Oude Dorp wordt aangegeven, dat er nog vier nieuwe horecavestigingen mogelijk zouden zijn. Deze zouden rond het Plein gevestigd moeten worden, in het Horecaconcentratiegebied (zie onderstaande afbeelding). Vestiging op locaties van voormalige dienstverlenende bedrijven biedt mogelijkheden.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt voor de horeca uitgegaan van:

- Ondergeschikte horeca is overal in het centrum gebied toegelaten.
- De bestaande horecagelegenheden binnen het Horecaconcentratiegebied worden specifiek geregeld en op de verbeelding aangeduid (plaatsvast).
- De twee bestaande horecagelegenheden buiten het Horecaconcentratiegebied worden specifiek bestemd (Horeca - 1).
- Om flexibel invulling te geven aan de komst van nieuwe horeca, wordt een uitwisseling binnen het horecaconcentratiegebied mogelijk gemaakt, voor ten hoogste tien horecavestigingen binnen de bestemming 'Centrum'.



Horecaconcentratiegebied. In dat gebied wordt flexibiliteit in uitwisselbaarheid van de bestemming mogelijk gemaakt.

Detailhandel

Om inzicht te krijgen in de detailhandelstructuur van het Oude Dorp is onderzoek gedaan en zijn aanbevelingen gedaan.

De kansen voor het Oude Dorp zijn het verder benutten van de pleinfunctie, versterking van het hoogwaardig karakter, meer nadruk leggen op de publieks-

functie en onderscheidende speciaalzaken, het (deels) herstellen van het rouwterrein, zowel voor langzaam als autoverkeer en de vergroting van het verzorgingsgebied.

De bedreigingen voor het Oude Dorp bestaan uit fysieke beperkingen: uitbreidingsbehoeften van winkels en parkeren zijn lastig te accommoderen, meer concurrentie van Het Rond en Castellum, verlies van de boodschappenfunctie (en daarmee trekkracht en sociale cohesie) en de komst van 'ongewenste' detailhandel en horeca. Onvoldoende parkeergelegenheid, de bereikbaarheid en verschil in uitstraling bebouwde omgeving vormen aandachtspunten.

Bij versterking van het detailhandelsaanbod moet worden ingezet op:

- Behoud van de supermarkt voor het Oude Dorp. Dat betekent op termijn uitbreiding al dan niet in combinatie met verplaatsing van de supermarkt. De gewenste uitbreidingsrichting ligt in zuidelijke richting en niet in verbreding van het pand. Dit om te voorkomen dat er een te brede voorgevel aan de Pleinzijde gaat ontstaan. Realisatie van parkeerplaatsen naast het pand zijn gewenst. De supermarkt kan alleen zijn functie voor het Oude Dorp behouden als de winkel aan het Plein ligt of in de zeer directe omgeving. Verplaatsing naar een verder gelegen locatie heeft in die zin geen meerwaarde.
- Toevoegen van (onderscheidende) food-speciaalzaken.
- Toevoegen van (onderscheidende) non-food-speciaalzaken. Het is zaak om vooral in het non-food onderscheidend aanbod en exclusiviteit te creëren ten opzichte van Het Rond.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De prioriteit bij de ontwikkeling van horeca in het Oude Dorp ligt bij de panden rondom het Plein, het horecaconcentratiegebied en niet aan de historische linten. De bestaande panden aan het Plein krijgen een aanduiding binnen de Centrubestemming. De bestaande horecabedrijven die niet aan het Plein liggen, krijgen een maatbestemming, met behulp van een Staat van Horeca-activiteiten.
- In vrijkomende panden binnen de Centrubestemming wordt uitwisselbaarheid naar horeca mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid, voor ten hoogste vier nieuwe horecavestigingen ten opzichte van de situatie in de visie Oude Dorp (2009). Dit komt neer op een absoluut maximum van tien horecavestigingen.
- Om de diversiteit van het aanbod in detailhandel te waarborgen en te voorkomen dat een onevenredige parkeerdruk ontstaat, wordt alleen de bestaande supermarkt planologisch mogelijk gemaakt. Detailhandel is daarom overal binnen de bestemming mogelijk, met uitzondering van de supermarkt; dit gebruik is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding "supermarkt".
- Wat betreft detailhandel is behoud van de supermarkt van belang. Het bestemmingsvlak en het bouwvlak van de supermarkt worden uitgebreid, voor zover de grond in handen is van de supermarkt.

- Detailhandel vindt plaats rond het plein en de uitlopers daarvan. Hier geldt de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn zeker ook non-food-functies mogelijk.
- Dienstverlenende bedrijven vallen binnen de bestemming 'Centrum', voor zover gelegen aan het Plein. Indien ze elders in het plangebied zijn gelegen, zijn ze specifiek bestemd. In die gebieden is het namelijk niet wenselijk dat er ook dienstverlening zou kunnen plaatsvinden.
- Er bevinden zich enkele bedrijven in het plangebied. De bedrijven worden specifiek bestemd, dan wel aangeduid;
- Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor verplaatsende of stoppende bedrijven.

2.4.3

Maatschappelijke voorzieningen

Huidige situatie

In het Oude Dorp is van oudsher een diversiteit aan maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Dit betreft twee kerken (Nederlands Hervormd en Rooms-katholiek), twee kinderdagverblijven, een basisschool, het sociaal-cultureel centrum De Grund aan De Poort en een apotheek. Aan het plein is sprake van evenementen, maar ook van een wekelijks terugkerende kleinschalige markt.

Ontwikkelingen

In de Visie Oude Dorp zijn de volgende ontwikkelingen aangegeven. De behoefte aan basisvoorzieningen richting 2030 neemt af als eerste in Houten Noord. De ontwikkeling van een brede school in het kwadrant Noordwest is gewenst. Er is een teruglopende behoefte aan peuterspeelzalen in Houten Noordwest. Er zijn ontwikkelingen in de zorg met betrekking tot het bevorderen van leefbaarheid en sociale samenhang op wijk- en buurtniveau, zelfredzaamheid en betrokkenheid bij de samenleving. Tot 2030 zullen er in heel Houten circa 600 woningen moeten worden bijgebouwd voor zelfstandig wonende ouderen met een zorgbehoefte. Er is een wens tot omvorming van sociaal-culturele centra tot wijkcentra in combinatie met typering en verbetering. Er zal in dat kader onderzoek worden gedaan naar de vestiging van een wijkcentrum voor de wijk Houten Noord-West.

De Bogermanschool verplaatst medio 2013 naar het voorzieningengebied Weteringhoek. De vrijkomende locatie in het Oude Dorp wordt daarmee een ontwikkellocatie. Vooralsnog wordt hier woningbouw voorzien, maar ongewis is in welke vorm. Derhalve wordt een uit te werken woonbestemming toegepast.

Voor de naastgelegen locatie van 'De Bron' geldt dat deze in de toekomst mogelijk eveneens herontwikkeld gaat worden en dat eventueel aansluiting gezocht gaat worden bij de herontwikkeling van de locatie van de Bogermanschool. Derhalve blijft de maatschappelijke bestemming intact, maar wordt een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De bestaande maatschappelijke voorzieningen worden in één maatschappelijke bestemming geregeld, waardoor een onderlinge uitwisseling mogelijk wordt. Ten behoeve van uitbreiding of vernieuwing van de basisschool De Heilige Familie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- Voor de vrijkomende locatie van de Bogermanschool is een uit te werken bestemming ten behoeve van woningbouw opgenomen;
- Dat geldt niet voor het dorps huis/brandweerpost: deze zijn aangeduid p de verbeelding (sociaal-cultureel centrum).

2.4.4

Verkeer en parkeren

Huidige situatie

Houten heeft een bijzondere verkeersstructuur. Het autoverkeer wordt via de Rondweg geleid. Middels inprickers worden de wijken voor het autoverkeer ontsloten. In het Oude Dorp vormen de Dorpsstraat en De Poort de inprickers. Het Plein is vanaf de rondweg bereikbaar via de Dorpsstraat - Loerikseweg/Julianastraat, maar ook via De Poort - Herenweg. Het fietsverkeer kan in Houten wel overal snel komen. De historische linten maken onderdeel uit van het fietsnetwerk.

Parkeren

In het afgebakende gebied van Het Oude Dorp zijn ongeveer 600 parkeerplaatsen beschikbaar, verdeeld over acht secties. In die berekening zijn ook de niet openbare parkeerplaatsen op de parkeerterreinen van de horecagelegenheden De Engel en de Roskam meegenomen. Ten behoeve van een analyse van de parkeersituatie in het Oude Dorp is onderzoek gedaan naar de toekomstige vraag naar parkeerplaatsen. Er is rekening gehouden met de ontwikkeling op basis van het gekozen gewenste sferbeeld. De berekening laat zien dat er op koopavond en zaterdag parkeerplaatsen tekort zijn.

Ontwikkelingen

In de Visie Oude Dorp worden de volgende ontwikkelingen voorzien:

Het Oude Dorp wordt beschouwd als een buurtwinkelvoorziening die in aanmerking komt voor verbetering van de fietsenstallingsmogelijkheden.

Vanuit de visie is er de ambitie het Plein vrij te maken van geparkeerde auto's. Een aantal kortparkeerplaatsen zou gehandhaafd moeten blijven. Dat betekent dat er ongeveer 50 parkeerplaatsen verloren zouden gaan.

De conclusie uit het onderzoek is dat ook met de lage norm er een aanzienlijk tekort aan parkeergelegenheid bestaat in op het Plein en omgeving gedurende werkdagmiddagen, koopavond en met name zaterdagmiddag. De conclusie is dat de gewenste ontwikkeling van het Oude Dorp zal leiden tot een groter parkeertekort in de openbare ruimte (ongeveer 100 parkeerplaatsen). Het verplaatsen van de parkeerplaatsen van het Plein in combinatie met het huidige en toekomstige tekort leidt tot de conclusie dat er 150 parkeerplaatsen

extra moeten worden aangelegd. Inmiddels zijn hiervan reeds 100 parkeerplaatsen aangelegd. Er zijn onder meer 50 parkeerplaatsen gerealiseerd op de locatie van de voormalige Bernhardschool, die gesloopt is. Bovendien zijn ongeveer 50 extra parkeerplaatsen aangelegd op locatie de Grund door uitbreiding van het huidige parkeerterrein.

De overige 50 parkeerplaatsen zullen op termijn moeten worden aangelegd op een locatie ten zuiden van het Plein in de buurt van inrikker Het Oude Dorp.

Op termijn kan de locatie Bernhardschool worden ingezet voor woningbouw en detailhandel, maar in die ontwikkeling moet het aantal openbare parkeerplaatsen worden meegenomen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

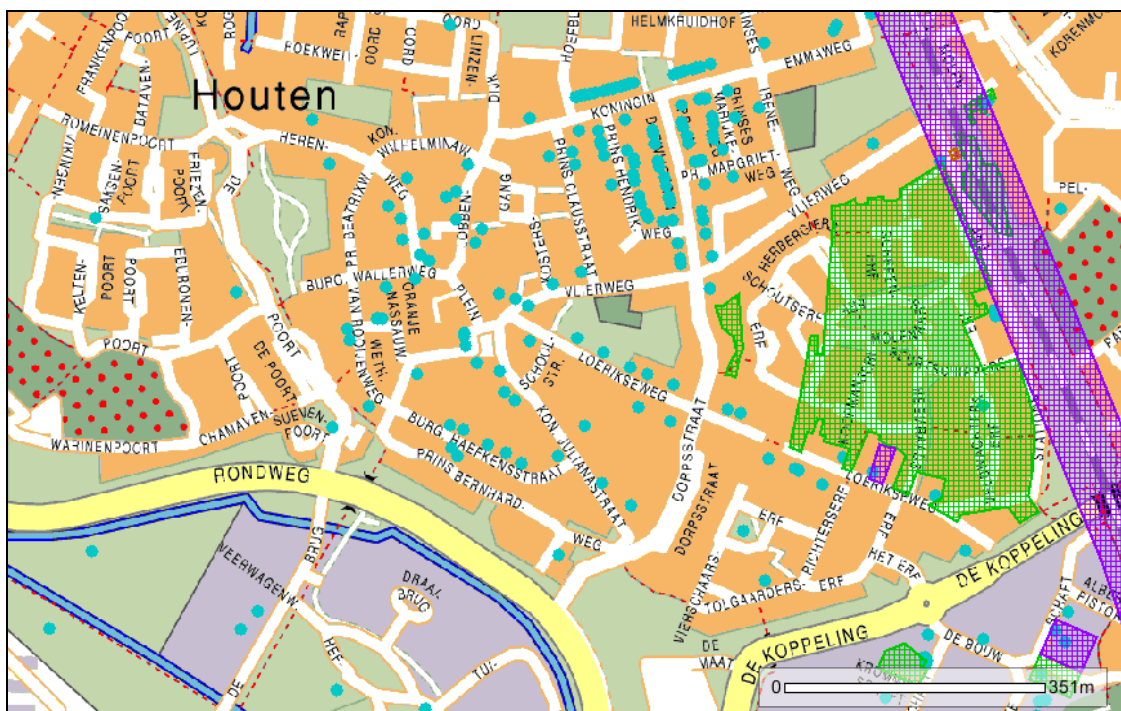
- Alle verkeersruimten zijn op de verbeelding bestemd voor 'Verkeer - Wegverkeer' ('V - WV'). Binnen deze verkeersbestemming is voldoende ruimte om ook maatregelen te nemen in het kader van de aan te pakken fietsstructuur.
- Binnen de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' is voor de locatie Bernhardschool een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, in die ontwikkeling moet het aantal openbare parkeerplaatsen worden meegenomen.
- Ruimte om te voorzien in de huidige en toekomstige parkeerbehoefte (100 extra parkeerplaatsen).

Uitvoeringsaspecten 3

3.1

Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder meer de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. In het plangebied zijn een aantal locaties bekend waar in het verleden bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, zie onderstaande kaart.



Bodemloket.nl, peildatum 10-04-2012

Op een aantal locaties zijn bodemverontreinigingen bekend, zie voorafgaande afbeelding.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied is verontreinigd, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan vijf jaar oud zijn. Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen (bouwvergunning) onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

3.2

Water

Waterbeleid

Een van de speerpunten van de Nota Ruimte is het behoud en de versterking van het watersysteem. Met het Waterbeleid 21^e eeuw speelt het Rijk in op toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder meer de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms in een stroomgebied wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Het Waterplan Houten, 2006-2009, Een integrale visie op water (Grontmij), bevordert de realisatie van een veerkrachtig, duurzaam en gezond watersysteem voor mens en natuur in de toekomst. Het water voldoet aan de gestelde kwantitatieve en kwalitatieve normen en er wordt gestreefd naar een zo optimaal mogelijke (afval)waterketen. Het waterplan geeft een impuls aan de beleving en het beheer van het water in en om Houten. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ecologische en recreatieve functie van het water wordt hierbij van belang geacht. Structurele overlegvormen tussen de waterpartners geeft water meer ruimte en aandacht. Bij planvorming wordt water

gelijkwaardig met overige ruimtelijke factoren afgewogen. Knelpunten op gebied van water worden zoveel mogelijk opgelost en burgers kunnen terecht bij het waterloket.

Op basis van beleid dat voortkomt uit de nota 'Waterbeleid 21^e eeuw' is een watertoets verplicht gesteld bij de ruimtelijke planvorming. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) geeft in haar 'Handboek Watertoets' aan in hoeverre zij ten behoeve van duurzaam waterbeheer betrokken is bij ruimtelijke plannen. Onderliggend bestemmingsplan valt onder categorie 3 beheerplannen. Dit houdt in dat de inzet van het waterschap reactief is.

Voor het waterbeheer hanteert HDSR de uitgangspunten die zijn vastgelegd in onder meer Keur en Waterbeheersplan. Deze plannen hebben consequenties voor de bestemmingen. Algemene doelstellingen voor een duurzaam waterbeheer hanteert voor de watertoets de doelstellingen voor duurzaam waterbeheer (Waterbeheersplan):

Beveiliging tegen overstromingen en wateroverlast

Algemene doelstelling is het garanderen van het gewenste beveiligingsniveau tegen overstromingen en wateroverlast. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in: waterkeringen, ruimte voor het hoofdwatersysteem, de 'bergingsstrits' (vasthouden, bergen en afvoeren) en wateroverlast.

In het plan komen geen waterkeringen of primaire watergangen voor en is niet gelegen in een zoekgebied voor verruiming van het hoofdwatersysteem.

Een toename van de verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied door ruimtelijke ontwikkelingen, heeft gevolgen voor het watersysteem. Het hemelwater van dit oppervlak komt versneld tot afvoer. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Voorkomen of compenseren kan op verschillende manieren:

- Het hemelwater van het verhard oppervlak infiltreren in de bodem.
- Het uitbreiden van het oppervlaktewater. Om de extra hemelwaterafvoer op te vangen zal het huidige oppervlaktewatersysteem vergroot moeten worden. Als richtlijn stelt het waterschap dat de grootte van het extra oppervlaktewater 15% van het extra verharde oppervlak is. Bij grote ontwikkelingen dient niet de richtlijn te worden gehanteerd, maar dient de benodigde waterberging te worden berekend in samenspraak met het waterschap.

Waterkwaliteit en ecohydrologische variatie

Ook in de (afval)waterketen wordt de 'kwaliteitstrits' als uitgangspunt gehanteerd. De riolering is gericht op het niet afvoeren van schoon hemelwater naar afvalwaterzuivering. Dit betekent dat:

- vervuiling van neerslag op verhardingen wordt voorkomen;
- het oppervlak aan verhardingen is geminimaliseerd en waar mogelijk zijn verhardingen waterdoorlatend;

- hemelwater van schone verharde oppervlakken wordt afgevoerd op de bodem(infiltratie) of naar oppervlaktewater.

Het plangebied betreft een bestaande situatie. Voor nieuwe ontwikkelingen zal zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de 'kwaliteitsrits'. Het waterschap streeft naar het terugdringen van de afvoer van schoon hemelwater via de riolering naar de afvalwaterzuivering. Doelstelling voor het afkoppelen van 'schoon' verhard oppervlak van de riolering voor 2010 is (Vierde Nota Waterhuishouding): 20% in bestaand stedelijk gebied (incl. herstructurerings, sloop+herbouw). In het Waterhuishoudingsplan 2005-2010 (Provincie Utrecht) wordt gestreefd naar afkoppeling van het verharde oppervlak voor nieuwbouw, waarbij gemiddeld 80% niet aan het riool gekoppeld wordt.

Goede gebruiksmogelijkheden voor maatschappelijke functies

Algemene doelstelling is het behouden of vergroten van goede gebruiksmogelijkheden voor maatschappelijke functies. Hierbij wordt aandacht besteed aan: bodemdaling, watertekort, functieveranderingen en vaarwegen.

In het plangebied spelen geen problemen met betrekking tot bodemdaling of watertekort en zijn er geen grootschalige functiewijzigingen te verwachten.

Behouden/versterken van landschappelijke betekenis van water

Algemene doelstelling is het behouden of versterken van de landschappelijke betekenis van water.

De bestaande landschappelijke betekenis van water zal niet veranderen door het voorliggende bestemmingsplan. Er is niet of nauwelijks oppervlaktewater aanwezig in het plangebied.

Doelmatig waterbeheer (goede beheersbaarheid van watersysteem)

Algemene doelstelling is het behouden of verbeteren van de goede beheersbaarheid van het watersysteem.

Het plangebied betreft een bestaande situatie waardoor dit aspect niet relevant is voor het bestemmingsplan.

Watertoets

In het plangebied zijn geen directe ontwikkelingen opgenomen die van belang zijn voor het aspect water. Waterberging is een belangrijk ontwerpuitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen worden alleen mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. Op basis van de watertoets zal hieraan nadere uitwerking worden gegeven.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft positief geadviseerd over dit bestemmingsplan in het kader van het wettelijk voorover-

leg/watertoets. Het plan voldoet aan de belangrijkste voorwaarde: het standstill beginsel. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Wanneer er sprake is van een toename van de verharding, moet de open waterberging binnen het plangebied worden uitgebreid (bergen) om de afvoerpiek op te kunnen vangen, tenzij infiltratie mogelijk is (vasthouden). Een toename van de verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied door ruimtelijke ontwikkelingen, heeft gevolgen voor het watersysteem. Om de extra hemelwaterafvoer op te vangen zal het huidige oppervlaktewatersysteem vergroot moeten worden met extra oppervlaktewater ter grootte van 15% van het extra verharde oppervlak.
- Voor nieuwe ontwikkelingen zal zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de 'kwaliteitsstrits' in de (afval)waterketen. De riolering is gericht op het niet afvoeren van schoon hemelwater naar afvalwaterzuivering. Dit betekent dat: vervuiling van neerslag op verhardingen wordt voorkomen, het oppervlak aan verhardingen is geminimaliseerd en waar mogelijk zijn verhardingen waterdoorlatend; en hemelwater van schone verharde oppervlakken wordt afgevoerd op de bodem, (infiltratie) of naar oppervlaktewater. Bij nieuwbouw wordt gemiddeld 80% van het verharde oppervlak niet aan het riool gekoppeld en 20% in bestaand stedelijk gebied (inclusief herstructureringen, sloop+herbouw).

3.3

Geluid

De gemeente Houten heeft in de Notitie Geluidbeleid 2008- 2013 het gemeentelijk geluidbeleid neergelegd. De notitie is nauw verbonden met twee andere nota's, namelijk de Nota hogere grenswaarden en het Actieplan geluid. De notities Geluidbeleid en Hogere grenswaarden hebben betrekking op nieuwe situaties, het actieplan heeft betrekking op de geluidsituatie in 2006. Het actieplan beschrijft zowel het bestaande en voorgenomen beleid als de voorgenomen maatregelen die tot doel hebben overschrijdingen van vastgestelde plandrempels ongedaan te maken.

De doelstelling van het geluidbeleid in Houten is om bij ruimtelijke ontwikkelingen de goede kwaliteit van de leefomgeving te behouden en het benutten van kansen om, daar waar het noodzakelijk is, de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Een belangrijke subdoelstelling is het realiseren van een passende geluidskwaliteit in elk gebied.

Verkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf

aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Een zone kan, afhankelijk van de situatie, een breedte hebben van 100 tot 600 m. Een aantal wegen heeft geen zone, te weten:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Op basis van de Notitie Geluidsbeleid worden de 30 km/uur-wegen in het kader van een goede ruimtelijke ordening in nieuwe situaties deze wegen wel in beschouwing genomen. De 50 km/ uur-wegen de Poort en een deel van de Dorpsstraat hebben een zone van 200 m. De Rondweg is net buiten het plangebied gelegen met een zone van 200 m .

Railverkeerslawaa i

Spoorlijnen hebben ook een geluidszone, de spoorlijn Utrecht -'s-Hertogenbosch heeft een zone van 500 m aan weerszijde van het spoor. Er zijn geen ontwikkelingen binnen deze zone voorzien.

Industrielawaai

Er is geen sprake van een gezoneerd industrieterrein in het kader van industrielawaai in de directe omgeving van het plangebied.

De gemeente heeft voor elk gebiedstype een streefwaarde en een bovengrens geformuleerd. De aangegeven geluidsklassen hebben door de gehanteerde bandbreedte een indicatieve status. Waarbij de streefwaarde bij - met name nieuwe ontwikkelingen die een groter gebied behelzen - leidend moet zijn. Daar mag alleen van worden afgeweken als wordt voldaan aan de criteria, als zijnde genoemd in de Nota hogere grenswaarden. De maximale afwijking is als een bovengrens per gebiedstype aangegeven. Onder specifieke omstandigheden wil de gemeente Houten gebruikmaken van de wettelijke ten hoogst toelaatbare geluidsbelastingen. De geluidsambities van de verschillende gebiedstyperingen zijn niet alleen in dB's weergegeven. Het gebied rondom het Plein valt in de klasse 'Centrum' het overige deel van het plangebied valt onder de 'Woongebieden van Houten'.

Het geluidbeleid heeft vooral betrekking op nieuwe situaties zoals de aanleg van nieuwe wegen en de bouw/realisatie van nieuwe woningen en woongebieden. Voor deze ontwikkelingen gelden de vastgestelde streefwaarden. De gemeente houdt daarmee rekening in de ontwikkelingsfase.

geluidsklasse	VL	RL
2 zeer rustig	38	45
1 rustig	43	50
0 redelijk rustig	48	55
-1 onrustig	53	58
-2 zeer onrustig	58	63
-3 lawaaiig	63	68
-4 zeer lawaaiig		

Tabel 6: Tabel streefwaarden per gebiedstype

	wegverkeer		railverkeer	
	streefwaarde	bovengrens	streefwaarde	bovengrens
Centrum	onrustig	zeer onrustig	onrustig	lawaaiig
woongebied in Houten	rustig	zeer onrustig	rustig	zeer onrustig
bedrijventerrein	onrustig	zeer onrustig	onrustig	lawaaiig
sport/recreatie	onrustig	zeer onrustig	onrustig	zeer onrustig
dorps wonen	redelijk rustig	zeer onrustig	redelijk rustig	zeer onrustig
lintbebouwing	redelijk rustig	onrustig	redelijk rustig	zeer onrustig
buitengebied	redelijk rustig	redelijk rustig	redelijk rustig	redelijk rustig

VL is verkeerslawaai en RL is railverkeerslawaai

De supermarkt, gelegen aan het Plein 13 te Houten, heeft plannen om de bestaande vestiging te verbouwen. De verbouwing heeft tot doel het oplossen van een reeds bestaand knelpunt. Dit betreft de parkeersituatie. Om de verbouwing te realiseren en het braakliggend terrein in te richten voor parkeren, dient een Melding ingevolge het Activiteitenbesluit gedaan te worden. Ten behoeve van de aanleg van het parkeerterrein, is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij wordt het geprojecteerde parkeerterrein beschouwd als onderdeel van de inrichting van de Albert Heijn. Uit het onderzoek volgt dat er een overschrijding is van de geluidsnormen van het activiteitenbesluit. Geconcludeerd wordt dat er ter plaatse van de woningen Prins Bernhardweg 1a en 8 overschrijdingen optreden van de normstelling uit het Besluit. Het betreft zowel het langtijdgemiddeld niveau in de dag- en avondperiode als het maximaal niveau in de nachtperiode (van 6.30 - 07.00 uur). Enkel de overschrijdingen van het langtijdgemiddeld niveau worden veroorzaakt door de nieuwe parkeerplaats. De optredende maximale niveaus treden in de huidige situatie ook al op³.

De overschrijding bedraagt 2 dB(A) in de dag- en 4 dB(A) in de avondperiode. Vanwege de levendigheid van deze omgeving (ligging nabij het Plein en de weg) en de daarbij behorende geluidssituatie, kan echter gesteld worden dat de optredende geluidsniveaus ten gevolge van de activiteiten binnen de inrichting aanvaardbaar kunnen worden geacht. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de geluidbelasting op de (achter-) gevels van de woningen aan de Burgemeester Haefkensstraat ruimschoots voldoet aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit.

Overigens worden er ook aanvullende maatregelen genomen. Er wordt voorzien in een geasfalteerd parkeerterrein en het gebruik van zogenaamde “stille” winkelwagentjes.

³ Bron: Verbouwing Albert Heijn, supermarkt te Houten, Akoestisch onderzoek in het kader van een Melding ingevolge het Activiteitenbesluit, Grontmij Nederland B.V., juli 2012

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Er worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

3.4

Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteits-eisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in AMVB's en ministeriële regelingen.

Artikel 5.16 eerste lid Wm, geeft aan hoe en onder welke voorwaarden een bestuursorgaan haar bevoegdheden (zoals genoemd in artikel 5.16, tweede lid) kan uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het NSL.

De luchtkwaliteit in het plangebied voldoet ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. Daarbij is het plan grotendeels conserverend van aard; nieuwe ontwikkelingen met een grote verkeersaantrekkende werking worden niet toegestaan.

Ten behoeve van de supermarkt aan het Plein wordt naast de bestaande supermarkt een parkeerterrein gerealiseerd. Het parkeerterrein dient ter vervanging van vervallen parkeerplaatsen op het Plein en als aanvulling op de bestaande parkeergelegenheid aan de Prins Bernhardweg. Realisatie van het parkeerterrein leidt niet of nauwelijks tot extra verkeersbewegingen. Een luchtkwaliteitsonderzoek is in het onderhavige geval daarom niet noodzakelijk. Het project heeft immers geen invloed op de heersende luchtkwaliteit.

Tevens is het zo dat de huidige luchtkwaliteit in Houten goed is. Dit blijkt onder meer uit de NSL-monitoring. De luchtkwaliteit voldoet ruimschoots aan de grenswaarden. Het nieuwe parkeerterrein draagt qua aantal vervoersbewegingen daarnaast Niet In Betekende Mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er een lichte verslechtering optreedt ten aanzien van de luchtkwaliteit. Deze toenameverandering past echter ruim binnen de daarvoor geldende normen. Er is derhalve geen belemmering voor het bestemmingsplan op dit punt.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat er een lichte verslechtering optreedt ten aanzien van de luchtkwaliteit. Deze verandering past echter ruim binnen de daarvoor geldende normen.

Resumerend kan worden gesteld dat dit bestemmingsplan geen invloed heeft op de heersende luchtkwaliteit die in Houten goed is. Nieuwe projecten dragen dan ook 'in niet betekende mate' (NIBM) bij aan verandering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is voor het onderhavige bestemmingsplan niet noodzakelijk. Vanuit de Wet luchtkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen.

Conclusie

Het plan heeft geen invloed op de heersende luchtkwaliteit. Vanuit de Wet luchtkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Vanuit de Wet luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen.

3.5

Externe veiligheid

In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 wordt het externe veiligheidsbeleid verwoord. Dit beleid houdt een bewuster en, in de richting van de burger, opener omgaan met externe veiligheid in.

Het beleid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Deze grenswaarde wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeluk binnen die inrichting. Dit risico is een maatstaf voor de persoonlijke veiligheid van mensen die in de omgeving van een risicovolle activiteit wonen of werken (objecten).

Ten tweede kent het besluit het zogenaamde groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans dat per jaar een groep mensen in minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval. In het besluit wordt dit gedefinieerd als de (cumulatieve) kansen dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting waar een ongeval plaatsvindt waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Het groepsrisico moet worden bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting. Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden, maar slechts oriënterende waarden. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht aan de hand van het risico. Ten

aanzien hiervan moet een belangenafweging plaatsvinden. De wijze waarop met het groepsrisico moet worden omgegaan, blijkt uit een bij het besluit behorende ministeriële regeling en uit de Handreiking Groepsrisico. Onderscheid wordt gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten.



Provinciale risicokaart

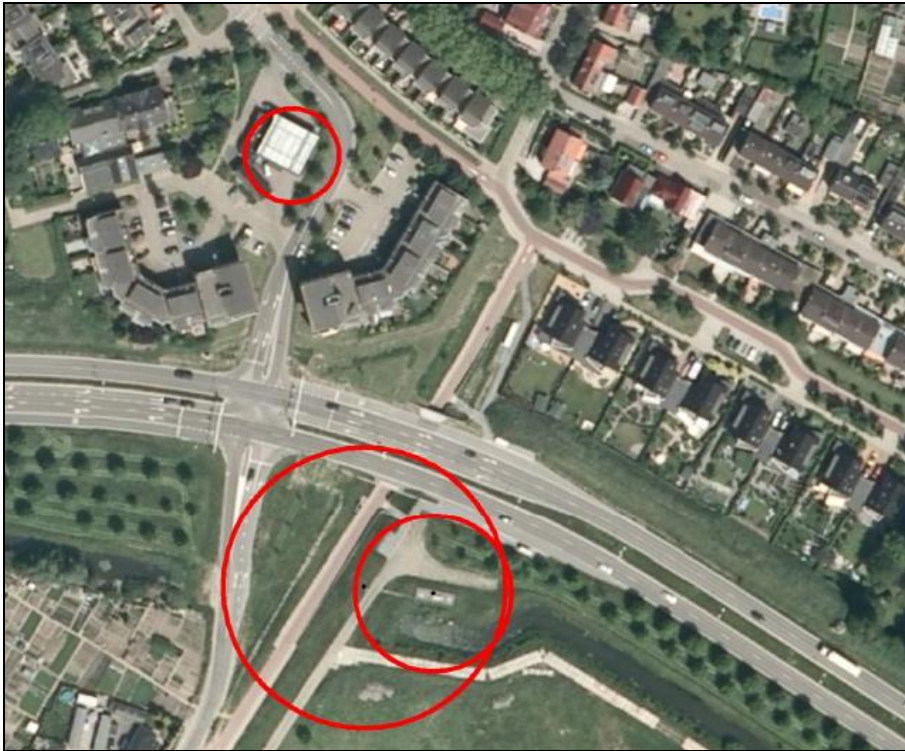
Inrichtingen

Aan de Poort 6 is een LPG tankstation vallend onder het Bevi gelegen. Het tankstation heeft een vergunde doorzet van 361 m³/jaar. Het plaatsgebonden risico van dit tankstation is weergegeven in onderstaande tabel. Dit zijn de 10⁻⁶-contouren. Bij een doorzet van 500 m³ per jaar liggen deze op vaste afstanden vanaf het vulpunt, het reservoir en de afleverzuil:

Doorzet (m ³)	Afstand 10 ⁻⁶ -contour (in m) vanaf:		
	Vulpunt	Ondergronds of ingeterpt reservoir	Afleverzuil
< 500	45	25	15

Binnen deze contouren zijn geen kwetsbare objecten aanwezig⁴.

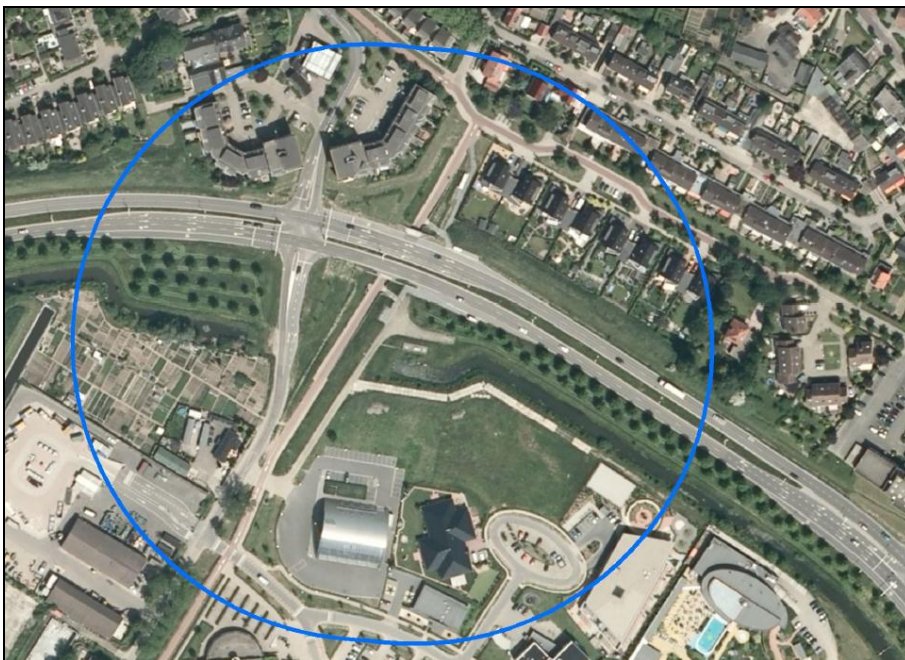
⁴ QRA LPG-tankstation De Poort Houten, DHV, oktober 2009



Plaatsgebonden risico

Groepsrisico

Het invloedsgebied van het Groepsrisico is 150 m rondom het vulpunt en 150 m rondom het reservoir.



Invloedsgebied Groepsrisico

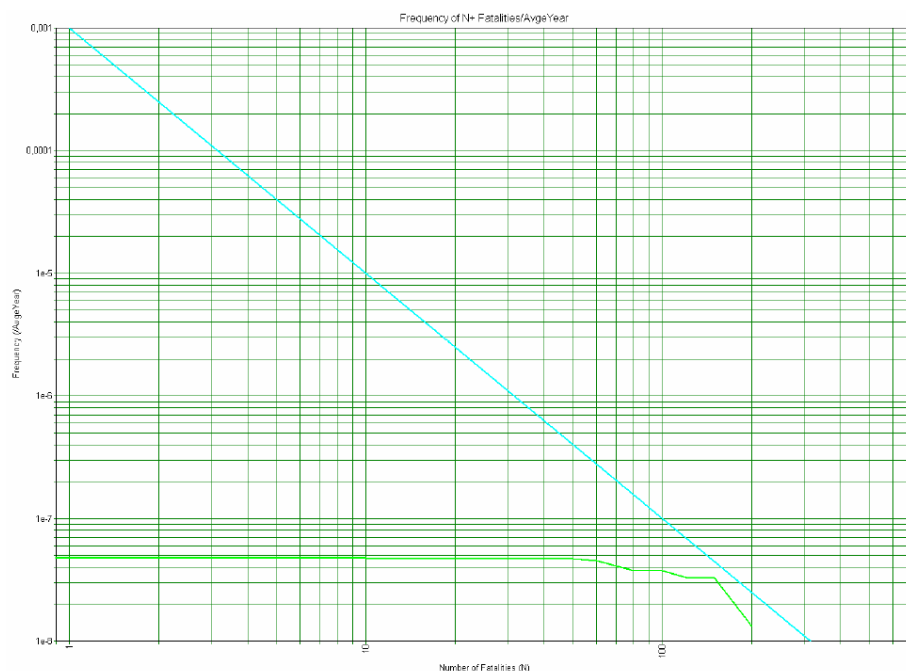
Binnen het invloedsgebied ligt een aantal woningen. Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe kwetsbare objecten toegelaten.

Het groepsrisico ligt net onder de oriëntatiewaarde.

Tabel Resultaten groepsrisicoberekening LPG tankstation⁵

Situatie	Maximaal Groepsrisico ten opzichte van oriëntatiewaarde
Huidige situatie, hittewerende coating aanwezig	0,450
Toekomstige situatie, hittewerende coating aanwezig	0,796

Het groepsrisico is in onderstaande figuur weergegeven:



Groepsrisico

Voor meer informatie wordt verwezen naar het onderzoek 'QRA LPG-tankstation De Poort Houten'.

Vervoer over spoor

Over de spoorlijn Utrecht - 's-Hertogenbosch rijden treinen met gevaarlijke stoffen. Als gevolg hiervan ligt een veiligheidszone langs het spoor, waarbinnen beperkingen gelden voor functies, zoals blijkt uit de Risicoatlas Spoor van 2001 en de Prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor uit 2003. De gemeente heeft een onderzoek laten uitvoeren in dit kader (Externe Veiligheid Ontwikkeling Houten Oude Dorp, DHV, maart 2010).

⁵ Bron: Verantwoording groepsrisico Kruisboog-Weteringhoek, DHV, september 2011

Het betreft transport van de volgende stoffen:

Tabel transportcijfers spoor

Stofcategorie	Omschrijving	Huidige transportsituatie (aantal wagons per jaar)	Toekomstige transportsituatie (aantal wagons per jaar)
A	Brandbare gassen	1800	600
B2	Giftige gassen	1800	4700
B3	Zeer giftige gassen	0	0
C3	Zeer brandbare vloeistoffen (exclusief acrylnitril)	0	1200
D3	Giftige vloeistoffen (enkel acrylnitril)	0	200
D4	Zeer giftige vloeistoffen	0	100

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Utrecht - Geldermalsen blijkt dat zowel bij het huidige vervoer als bij het toekomstige vervoer (2020) geen 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour aanwezig is buiten de spoorbaan. Het plaatsgebonden risico levert daarom geen beperkingen op voor de herinrichting van het centrumgebied Houten.

Het invloedsgebied ligt op 200 m uit het spoor. Deze contour van het spoor ligt in het plangebied. Hierbinnen worden geen kwetsbare objecten toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat in de toekomstige situatie geen toename van het groepsrisico plaatsvindt door de plannen. Het groepsrisico ligt in 2008 net onder de oriëntatiewaarde. Met de prognoses van de toekomstige transportcijfers ligt het groepsrisico tot ruim een factor 4 boven de oriëntatiewaarde. De toename van het groepsrisico met de prognoses wordt vooral veroorzaakt door de toename van de kans op het optreden van een warme BLEVE ('boiling liquid expanding vapour explosion': kokende vloeistof-gasexpansie-explosie). In principe wordt voor dit bestemmingsplan uitgegaan van 'het basisnet Spoorafspraken verbeterde situatie', waardoor het groepsrisico niet verantwoord hoeft te worden.

Als gevolg van een aantal veiligheidsmaatregelen die zijn afgesproken in het Basisnet Spoor blijft met de prognoses van de toekomstige transportcijfers het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde. De rijksoverheid zal circa 350 ATB Vv installaties plaatsen in bestaande seinen op locaties met veel vervoer van gevaarlijke stoffen, waardoor de botsingskansen verkleind worden. Het bedrijfsleven zal zorg dragen voor het zoveel mogelijk "Warme BLEVE vrij" samenstellen van treinen, waardoor de kans op het - voor de risicoberekeningen - belangrijkste ongevalsscenario vrijwel wordt uitgesloten. In het 'Eindrapport Werkgroep Basisnet Spoor' zijn de resterende groepsrisico's weergegeven na inwerkintreding van Basisnet Spoor. De navolgende afbeelding geeft dit weer. Hieruit blijkt dat er voor de gemeente Houten, na inwerkintreding van Basisnet Spoor, geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.



GR als factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde

- GR $\leq 0.3 \times OW$
- $0.3 \times OW < GR \leq 1 \times OW$
- $1 \times OW < GR \leq 3 \times OW$
- $3 \times OW < GR \leq 10 \times OW$
- $GR > 10 \times OW$

Afbeelding resterende groepsrisico's na inwerkingtreding Basisnet spoor (Eindrapport Werkgroep Basisnet Spoor)

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Indien er ontwikkelingen plaatsvinden binnen het invloedsgebied van het tankstation 150 m of de spoorlijn 200 m dient er rekening gehouden worden met de verantwoording van het GR. Uit de risicoberekeningen die zijn gedaan voor het Basisnet Spoor is af te leiden dat de hoogte van het groepsrisico op dit traject lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Een exact getal wordt in de basisnetberekeningen niet gegeven.

Er worden in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen voorzien binnen 150 m van het tankstation of binnen 200 m van het spoor.

3.6

Flora en fauna

De natuurwaarden worden op twee wijzen beschermd: middels de soortenbescherming (Flora- en faunawet) en middels de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998).

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

Er hoeft hiervoor geen flora- en faunaonderzoek te worden verricht, aangezien in het bestemmingsplan hiervoor geen directe bouwmogelijkheid wordt opgenomen. Op het moment dat van een wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, zal het bouwplan vergezeld moeten gaan van flora- en faunaonderzoek. Dergelijk onderzoek is maximaal vijf jaar geldig.

De beschermde gebieden bestaan uit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Natura 2000-gebieden (de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en beschermde Natuurmonumenten, voorheen de Staatsnatuurmonumenten en beschermde Natuurmonumenten.

In de omgeving van het plangebied zijn geen gebieden aangewezen als Natura 2000-gebied. De spoorlijn Utrecht - 's-Hertogenbosch maakt onderdeel uit van de EHS. De provincie ziet dit deel van de spoorlijn niet als ecologische verbinding, vanwege de beperkte ruimte. De ecologische verbinding is geprojecteerd aan de oostzijde van Houten, langs de Rondweg.

Aangezien binnen het plangebied vrijwel geen ontwikkelingen plaatsvinden, het gebied niet direct grenst aan de beschermde gebieden en er tussen het plangebied en de kwetsbare gebieden bebouwd gebied ligt, leidt het bestemmingsplan niet tot extra overlast voor de flora en fauna in de bovengenoemde gebieden. Voor de aanleg van de parkeerplaats naast de supermarkt is een ruimtelijke onderbouwing inclusief bijbehorende onderzoeken opgesteld ten behoeve van de omgevingsvergunning. Hierin is het volgende gesteld: 'Indien één en ander in acht wordt genomen, zijn er vanuit ecologisch oogpunt geen belemmeringen aanwezig die de realisering van het project in de weg staan'. Zo wordt er gewezen op het uitvoeren van werkzaamheden op een moment dat er zeker geen broedende vogels aanwezig zijn, om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Een aantal bomen hoort bij een complex dat is

aangewezen als gemeentelijke monument en heeft daarmee een beschermde status.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

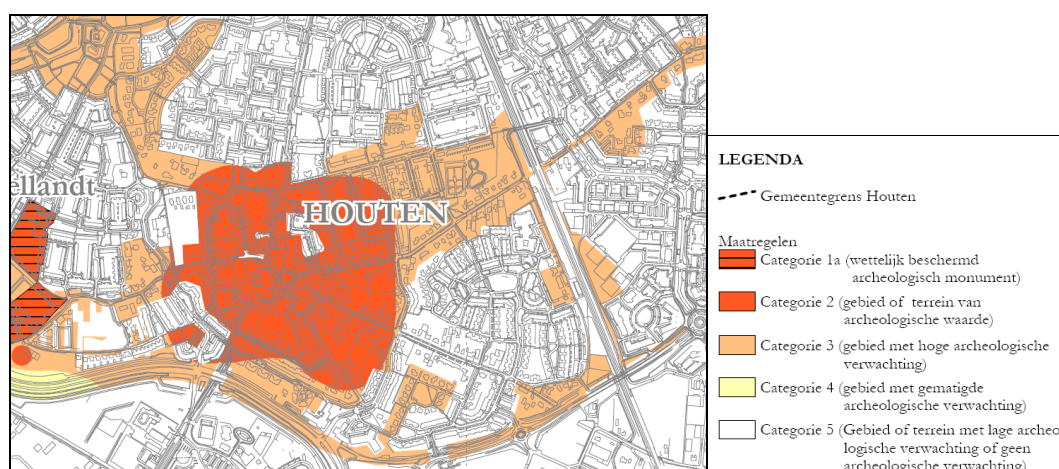
Het bestemmingsplan biedt geen rechtstreekse ontwikkelingsmogelijkheden. Nader onderzoek naar natuurwaarden is dan ook niet nodig.

3.7

Archeologie

Op basis van de Monumentenwet (1988) is er de verplichting om bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

In opdracht van de gemeente Houten heeft Vestigia een 'Toelichting op de archeologische en cultuurhistorische beleidskaarten voor het grondgebied van de gemeente Houten' (31 juli 2007) opgesteld. Op basis hiervan is een kaartblad gemaakt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gehanteerd wordt, de maatregelenkaart. Deze kaart geeft de vertaling van de archeologische waarden- en verwachting naar concrete maatregelen in de sfeer van de ruimtelijke ordening.



Uitsnede Maatregelenkaart van Vestigia

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit terreinen van archeologische waarde (categorie 2) en terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 3).

Categorie 2 betreft gebieden of terreinen van archeologische waarde. In eerdere onderzoeken is reeds aangetoond dat in deze zones hoge concentraties archeologische resten voorkomen, die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden.

Categorie 3 betreft gebieden met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake kan zijn van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingenrepen is dus zeer groot.

Naast de bestaande supermarkt aan Het Plein is het gewenst een parkeerterrein aan te leggen. Wat betreft archeologie geldt het volgende:

Voor dit terrein geldt 'categorie 2 - archeologisch waardevol gebied'. De parkeerplaats zal archeologie sparend aangebracht moeten worden op maaiveld of in de bouwvoor. Eventueel wordt het terrein iets opgehoogd en worden eventuele dieperliggende kabels en leidingen onder archeologische begeleiding aangebracht. Wanneer de parkeerplaats verdiept aangelegd moet worden over een groter oppervlak dan 100 m² dient er voorafgaand aan de aanleg archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden, te beginnen met prospectieonderzoek (booronderzoek). Bovenstaande geldt voor de parkeerplaats en ook voor werkzaamheden aan de in- en uitritten.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Er wordt aangesloten bij het Vestigia rapport met betrekking tot de doorwerking van het archeologisch beleid in het bestemmingsplan. Per categorie geldt een apart regime:

- Categorie 2: Gebied of terrein krijgt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m -mv is archeologisch onderzoek bij omgevingsvergunningverlening voor bouwen vereist. Op basis van een rapport dienen de archeologische waarden vastgesteld te zijn. Indien de archeologische waarden door het te bouwen bouwwerk worden verstoord, dan kan het bevoegd gezag één of meerdere voorwaarden ter bescherming van de archeologische waarden aan de omgevingsvergunning verbinden. Voorts geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden.
- Categorie 3: Gebied of terrein krijgt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De bestemming is gelijk aan 'Waarde - Archeologie 1', met dien verstande dat archeologisch onderzoek bij bouwactiviteiten en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden verplicht is gesteld bij een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m -mv.

3.8

Milieuozonering

In het Oude Dorp wordt zowel gewoond als gewerkt. Het voorkomen van beide functies naast elkaar kan in enkele gevallen problemen geven. Daarom wordt voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijvigheid in de nabijheid van woningen gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009. In deze uitgave is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de richtafstanden tussen bedrijfstypen en het omgevingstype waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen. Er worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden uit de VNG-publicatie ten opzichte van een rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. Het gaat bij de omgevingstypen bij de verschillende hindercategorieën om de afstanden die in de navolgende tabel worden vermeld.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Verspreid in het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Om milieuhinder als gevolg van deze bedrijfsactiviteiten al in ruimtelijk spoor te voorkomen worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Het plangebied is te typeren als een 'gemengd gebied'. In een dergelijk gebied is de vestiging van milieuhinderlijke bedrijven ongewenst. Op grond van dit uitgangspunt is gesteld dat op de huidige bedrijfsbestemmingen maximaal categorie 2 bedrijven uit de bij dit bestemmingsplan gevoegde Staat van Be-

drijfsactiviteiten worden toegelaten, waarbij de milieuvergunningen moeten toezien op een passende relatie met de (woon-)omgeving. Een aantal bedrijven past niet binnen deze categorieën (zie onderstaande tabel). Deze bedrijven worden gehandhaafd, hetzij met een bedrijfsbestemming, hetzij met een aanduiding binnen een andere bestemming.

De afstand tussen het nieuw aan te leggen parkeerterrein naast de supermarkt aan het Plein en de woningen aan de Burgemeester Haefkensstraat bedraagt ongeveer 15 m. Het parkeerterrein voldoet daarmee aan de richtafstand. Voor een parkeerplaats in gemengd gebied geldt namelijk een richtafstand van 10 m op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009.

Naam inrichting	Adres	Omschrijving	Categorie
Van den Berg Kunststoffen b.v.	Koningin Julianastraat 16	kunststofverwerkende bedrijven: - zonder fenolharsen	4,1
Texaco benzinestation De Poort	De Poort 6a	benzineservicestations: - met lpg	4,1
Wagenmakerij A.C.H. Verweij	Burgemeester Wallerweg 7	houtzagerijen	3,2

3.9

Kabels en leidingen

Er zijn binnen het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Juridische planopzet



4.1

Inleiding

Algemeen

Het bestemmingsplan 'Oude Dorp' dient te voldoen aan de Wro welke op 1 juli 2008 in werking is getreden. Daarnaast dient het bestemmingsplan 'Oude Dorp' te voldoen aan de SVBP2008. Deze ministeriële regeling heeft met name invloed op de vorm van het bestemmingsplan. Zo zijn in deze ministeriële regeling hoofdgroepen van bestemmingen opgenomen en worden er standaard regels voor de begrippen en de wijze van meten gegeven.

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010 is een aantal vergunningen, zoals de bouwvergunning, sloopvergunning en aanlegvergunning, alsmede de flexibiliteitsbepalingen uit de Wro opgegaan in de omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Wabo.

Het bestemmingsplan 'Oude Dorp' sluit aan op de Visie Oude Dorp 2009. Voor concrete ontwikkelingslocaties wordt een gedetailleerde regeling voorgesteld. Indien de ontwikkeling bekend is, maar nog niet concreet genoeg, kan een uit te werken bestemming worden opgenomen. Voor ontwikkelingen die nog niet zijn uitgekristalliseerd, kan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Voor gebieden waar geen ontwikkelingen voorzien zijn, zal een gedetailleerde bestemming worden opgenomen. De bestaande situatie is daar het uitgangspunt. Het streven is een helder en toegankelijk plan. Rekening wordt gehouden met de dynamiek in het plangebied en ruimte voor 'reguliere' uitbreidingen en veranderingen. Hiermee wordt voorkomen dat er onnodige projectprocedures gevoerd moeten worden en wordt het ambtelijk apparaat ontlast. Daarnaast biedt het bestemmingsplan een actueel handvat om ongewenste ontwikkelingen te weren en handhavend op te treden als dat nodig is. Anderszijds dient het bestemmingsplan voor derden zekerheid te geven over inrichting en gebruik.

Plansystematiek

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. De bestemming is een in algemene termen vervatte betiteling van de functies waarvoor de grond mag worden gebruikt.

De bestemmingen, alsmede de centrumbestemming zijn gekozen op basis van de te onderscheiden hoofdfunctie die aan de betrokken gronden kan worden toegekend. Dat wil niet zeggen dat binnen deze bestemmingen geen specifieke en/of afwijkende functies voorkomen. Voor zover daarvan sprake is, zijn aparte aanduidingen opgenomen, om specifiek voorkomende functies binnen de hoofdbestemming te benoemen. Daarbij is in voorkomend geval tevens aangegeven op welke verdieping(en) deze functies zich (mogen) bevinden.

4.2

Regels

Begripsomschrijvingen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen welke zijn voorgeschreven in de SVBP2008 worden ook conform de SVBP2008 overgenomen.

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven, bij het toepassen van de regelen. Dit betreft onder meer het in geringe mate mogen overschrijden van bouwgrenzen met erkers, luifels en dergelijke. In de SVBP2008 zijn standaarden beschreven waaraan deze regels moeten voldoen. Indien van toepassing worden deze één op één overgenomen.

Bestemmingsregeling

Per bestemming zijn, voor zover noodzakelijk, de volgende onderdelen onderscheiden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien deze de basis vormt voor de overige op de bestemming betrekking hebbende regels.

Bouwregels

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Afwijking en wijzigingen

Een eerste afweging met betrekking tot de toelaatbaarheid van functies en de omvang en plaats is gemaakt bij de voorbereiding van het plan. Dit heeft geresulteerd in het geven van bestemmingen en het in de regels aangeven van de plaats en de omvang van de bebouwing.

Bij deze voorbereiding is uitgegaan van het algemene bebouwingsbeeld en het gebruik. Ten aanzien van onderdelen kan achteraf de conclusie worden getrokken dat sprake is van een beperking die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het is dan gewenst om in de concrete situatie ten aanzien van de noodzaak, omvang en dergelijke, opnieuw een afweging te maken ten opzichte van de overige belangen. Deze afweging vindt plaats op grond van een in het plan op te nemen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid.

Bestemmingen

In het plan worden de volgende bestemmingen onderscheiden. Deze bestemmingen zijn gekozen op basis van de te onderscheiden hoofdfunctie die aan de betrokken gronden kan worden toegekend. Dat wil niet zeggen dat binnen deze bestemmingen geen specifieke en/of afwijkende functies voorkomen. Voor zover daarvan sprake is, zijn aparte aanduidingen opgenomen om specifiek voorkomende functies binnen de hoofdbestemming te benoemen. Daarbij is in voorkomend geval tevens aangegeven op welke verdieping(en) deze functies zich bevinden.

De gronden en bebouwing met een monofunctioneel karakter buiten het centrumgebied hebben een op die functie toegesneden bestemming gekregen:

- Bedrijf.
- Horeca - 1(dit betreft de horeca buiten het Plein).
- Dienstverlening.
- Kantoor.
- Maatschappelijk.
- Wonen.
- Gemengd (bedrijf, dienstverlening, kantoor, ateliers en maatschappelijke voorzieningen gemengd met wonen).

Centrum

Het gebied rond het Plein is bestemd voor detailhandel en dienstverlening, maar ook voor meer ambachtelijke bedrijvigheid, ateliers en galleries. Hier is op de verdieping alleen wonen toegestaan, met uitzondering van de panden die op de verdieping in de huidige situatie voor andere functies worden gebruikt. Er mag niet gewoond worden op de begane grond, maar wel op de verdiepingen. Binnen de bestemming 'Centrum' is eveneens de uitbreiding van de supermarkt voorzien. Om de parkeerdruk tegen te gaan, wordt de het gebruik als supermarkt binnen de bestemming 'Centrum' alleen toegestaan binnen de aanduiding 'supermarkt'. De horecapanden zijn specifiek aangeduid. Daarnaast

is een bestaand aannemersbedrijf aangeduid. Verder zijn binnen 'Centrum' groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verkeer en verblijf, waaronder parkeren, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten. In het centrum zijn inlooppuien niet gewenst, zoals is weergegeven in het Beeldkwaliteitsplan, daarom dient volledig te worden gebouwd in de voorste bouwgrens.

Gemengd-1 en Gemengd-2

De aanloopgebieden rondom het Plein zijn bedoeld voor functiemenging, met dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, ateliers en galleries. Hierdoor ontstaat in deze straten een rustiger karakter dan in het centrum. Hiertoe is binnen de woonbestemming in deze aanloopgebieden de aanduiding 'gemengd' toegevoegd, op basis waarvan met een wijziging de bestemming 'Gemengd -1' kan worden toegekend. De percelen waarop zich reeds een dergelijke functiemenging voordoet zijn voorzien van de bestemming 'Gemengd -1'. Hier is op de verdieping alleen wonen toegestaan. Ook mag er gewoond worden op de begane grond. Binnen 'Gemengd -1' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor functiegebonden detailhandel. Gemengd - 2 is opgenomen voor specifieke detailhandel op de begane grond. Op de verdieping is het wonen toegestaan.

Bedrijf, Horeca - 1, Dienstverlening , Kantoor en Maatschappelijk

In de bestemmingen 'Bedrijf', 'Horeca - 1', 'Dienstverlening', 'Kantoor' en 'Maatschappelijk' wordt de hoofdbouw in het bouwvlak gebouwd. De maatvoering is op de verbeelding (plankaart) aangegeven. Voor bedrijven geldt een Staat van Bedrijfsactiviteiten die toegespitst is op dit plangebied. Het gaat daarbij veelal om categorie 1 en 2 bedrijven. Bestaande bedrijven in een hogere categorie zijn specifiek aangeduid op de verbeelding. Bestaande grotere nutsvoorzieningen zijn in een aparte bestemming opgenomen. Zowel binnen de bestemming 'Bedrijf' als binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Binnen de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van omschakeling naar wonen ter plaatse van de aangegeven zone, en in 'Maatschappelijk', eveneens in de aangegeven zone, ten behoeve van wonen ter plaatse van De Bron aan de Koningin Wilhelminaweg en ten behoeve van uitbreiding van de bouwmogelijkheden voor de school aan de Loerikseweg.

Verkeer - Wegverkeer

In deze bestemming zijn de wegen en de verblijfsgebieden als straten en pleinen opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de bestaande garages aangeduid, waaraan specifieke bouwregels zijn gekoppeld. Verder zijn binnen deze bestemming terrassen aangeduid. De nadere invulling daarvan, is in het gemeentelijke terrassenbeleid weergegeven. Ook is op Het Plein de aanduiding 'evenemententerrein' opgenomen. Hierbinnen zijn de evenementen, zoals 'Proef Houten' en de Koninginnedagmarkt mogelijk. Het betreft maximaal 50 evenementen per jaar, waarvan maximaal 3 in categorie C. De categorisering voor evenementen is afkomstig uit de notitie "Verdeling van de schaarste bij samenloop van grote evenementen". Deze notitie is opgesteld door de Expertcommissie Evenementen van de Veiligheidsregio Utrecht:

- categorie A: evenementen met laag risico, waarbij sprake is van een beperkte impact op de omgeving en een geringe capaciteit van hulpdiensten is vereist;
- categorie B: evenementen met een verhoogd risico, waarbij sprake is van een verhoogde impact op de omgeving en extra capaciteit van de hulpdiensten is vereist;
- categorie C: risicovolle evenementen, waarbij sprake is van een grote impact op de omgeving en extra capaciteit van de hulpdiensten is vereist.

Ook zijn standplaatsen op het Plein binnen de bestemming Verkeer - Wegverkeer mogelijk. Binnen de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' is ter plaatse van de voormalige Bernhardschool een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het realiseren van detailhandel en woningen.

Wonen

Per woningtype is een bestemming opgenomen:

- Wonen - Aaneengebouwd voor rijen woningen.
- Wonen - Gestapeld voor gestapelde woningen, zoals appartementencomplexen.
- Wonen - Twee-aaneen voor twee-onder-één-kapwoningen;
- Wonen - Vrijstaand voor vrijstaande woningen.

Binnen het bouwvlak in de woonbestemming mag het hoofdgebouw, namelijk de woning worden gebouwd. Bij de gestapelde en aaneengebouwde woningen is steeds het maximale aantal wooneenheden op de verbeelding aangegeven. Verder mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. De maximale oppervlakte en bouwhoogte zijn in de regels opgenomen. Er geldt een wijzigingsbevoegdheid voor de gronden die zijn aangeduid als 'gemengd'. Deze aanduiding ligt op de woonbestemmingen langs de oorspronkelijke linten. De bedoeling is door middel van de wijzigingsbevoegdheid gemengde functies toe te laten in de linten. Daarnaast zijn enkele bijzondere functies aangeduid binnen de woonbestemmingen: een kinderopvang en een houtzagerij).

Onzelfstandige woonruimten zijn via een algemene afwijking toegelaten, waarbij aan een aantal te stellen randvoorwaarden moet worden voldaan.

Voor de voorgevel wordt de bestemming 'Tuin - Voortuin' gehanteerd.

Wonen - uit te werken

De Bogermanschool verplaatst medio 2013 naar het voorzieningsgebied Weteringhoek. De vrijkomende locatie in het Oude Dorp wordt daarmee een ontwikkellocatie. Vooralsnog wordt hier woningbouw voorzien, maar ongewis is in welke vorm. Derhalve is een uit te werken woonbestemming toegepast.

Het college van burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming uit te werken naar:

- Wonen-aaneengebouwd, met maximale goothoogte 7 m en nokhoogte 10 m;
- Wonen-gestapeld, met maximale bouwhoogte 10 m;
- Wonen-twee-aaneen, met maximale goothoogte 7 m en nokhoogte 10 m;
- Wonen-vrijstaand, met maximale goothoogte 7 m en nokhoogte 10 m.

Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate te worden gerealiseerd.

Tuin - Voortuin

Binnen de voortuinen zijn lage hekwerken van 1 m hoog toegelaten, evenals klike-ombouwen en -bouwwerken, met een maximum oppervlak van 2 m² en een maximum hoogte van 1,20 m. Tevens zijn de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden voor erkers, balkons en luifels opgenomen.

Waarde - Archeologie 1 (dubbelbestemming)

De bestemming is opgenomen voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. In de bouwregels zijn nadere regels gegeven voor bouwen. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m -mv is archeologisch onderzoek bij omgevingsvergunningverlening voor bouwen vereist. Op basis van een rapport dienen de archeologische waarden vastgesteld te zijn. Indien de archeologische waarden door het te bouwen bouwwerk worden verstoord, dan kan het bevoegd gezag één of meerdere voorwaarden ter bescherming van de archeologische waarden aan de omgevingsvergunning verbinden. Voorts geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden.

Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming)

De bestemming is gelijk aan 'Waarde - Archeologie 1', met dien verstande dat archeologisch onderzoek bij bouwactiviteiten en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden verplicht is gesteld bij een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 1 m -mv.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat bij opeenvolgende bouw-aanvragen waarbij een bepaalde oppervlakte aan grond als voorwaarde is geformuleerd, dezelfde grond opnieuw bij de afweging omtrent vergunningverlening wordt betrokken. De anti-dubbeltelbepaling wordt conform het Bro overgenomen in het bestemmingsplan.

Algemene bouwregels

Voor die gevallen waar legaal gebouwde bouwwerken afwijken van de in de regels gegeven maatvoering, is een vervangend voorschrift opgenomen waarbij die afwijkingen als zodanig zijn toegelaten.

Voorts is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen onder gebouwen.

Algemene gebruiksregels

In art. 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het gebruiksverbod geregeld. Enkele gebruiksregels gelden voor alle bestemmingen en zijn daarom in het hoofdstuk algemene regels opgenomen. Het is bijvoorbeeld verboden om grond te gebruiken als stort- of opslagplaats. De algemene gebruiksregels omvatten verder een verbod om gronden en bouwwerken voor seksinrichting, waaronder een prostitutiebedrijf, 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. Het verbod om grond te gebruiken ten behoeve van een seksinrichting, waaronder een prostitutiebedrijf is opgenomen om de volgende redenen: Met de wetswijziging van 1 oktober 2000 is het wettelijk bordeelverbod (ex art. 250 Wetboek van Strafrecht) opgeheven. Belangrijkste consequentie hiervan was, dat het exploiteren van prostitutie, uitgeoefend onder de randvoorwaarden, volkomen legaal is geworden. De gemeenten zijn daardoor genoodzaakt om een integraal prostitutiebeleid te ontwikkelen en uit te voeren. De wetgever gaat er van uit dat gemeenten in de vorm van een vergunningstelsel regels stellen met betrekking tot prostitutiebedrijven en andere vormen van seksinrichtingen waardoor zij een belangrijke regisserende rol krijgen.

Op grond van de algemene verordenende bevoegdheid (ex artikel 108 Gemeentewet) heeft de gemeente Houten inmiddels al een aantal jaar regels in haar algemene plaatselijke verordening (APV) gesteld ter uitvoering van het gemeentelijk prostitutiebeleid. Het regulerend optreden dient naast de APV mede via het bestemmingsplan te geschieden, omdat daarmee kan worden bepaald waar (welke vorm van) seksinrichtingen zich wel en niet kunnen vestigen. In de APV is strijdigheid met het bestemmingsplan als een dwingende weigeringsgrond opgenomen, hierdoor wordt door aanpassing van de bestemmingsplannen een sluitend systeem gecreëerd. Het paraplubestemmingsplan Prostitutie is op 3 april 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Houten en goedgekeurd op 17 juli 2007. Het plan past de gebruiksbepalingen uit de vigerende bestemmings- en uitwerkingsplannen aan, waardoor seksinrichtingen worden uitgesloten. In het paraplubestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt, waarbij de Houtense bedrijventerreinen, aangegeven zijn als enige mogelijke locaties waar middels een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders, één prostitutiebedrijf gevestigd zou kunnen worden. Deze terreinen zijn onderling ook weer vergeleken op geschiktheid. In het onderhavige bestemmingsplan is op grond van dit prostitutiebeleid, de vestiging van prostitutiebedrijven uitgesloten.

Algemene afwijkingen

In dit artikel zijn afwijkingsbepalingen opgenomen die betrekking hebben op alle bestemmingen. Deels betreft het, met het oog op de feitelijke situatie of een concreet bouwplan, een in beperkte mate kunnen aanpassen van de reeds gegeven regels met betrekking tot het gebruik en/of de bebouwing. Deels betreft het ook het kunnen inspelen op een latente bij de planvoorbereiding niet concreet voorziene behoefte aan kleinschalige voorzieningen.

Overgangsrecht

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht conform het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De peildata voor bouwen en gebruiken zijn gelijk getrokken en gelegd op de datum waarop het bestemmingsplan in werking treedt.

Slotregel

In de slotregel is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

5.1

Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, zijn vervat in wijzigingsbevoegdheden. Dit brengt met zich mee dat eventuele kosten met betrekking tot de ontwikkellocaties zullen worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Afdeling 6.4 van de Wro is ten aanzien van dit bestemmingsplan niet van toepassing.

5.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van donderdag 21 juni tot en met woensdag 1 augustus 2012. Gedurende deze periode was het mogelijk een mondelinge of schriftelijke reactie in te dienen. Op maandag 2 juli 2012 is er een inloopavond georganiseerd gelijktijdig met de terinzagelegging van een aantal andere bestemmingsplannen. Er zijn in totaal drie inspraakreacties ingediend. Een samenvatting hiervan en de beantwoording van het college (in hoeverre de inspraakreacties hebben geleid tot wijzigingen) is opgenomen in de nota inspraak en vooroverleg.

Het voorontwerpbestemmingsplan is verzonden aan het HDSR, VRU, BRU, Provincie Utrecht, GasUnie, de RCE en het Ministerie EL&I. Er zijn een aantal reacties ontvangen die overwegend positief en instemmend van karakter zijn. In hoeverre deze reacties hebben geleid tot wijzigingen staat opgenomen in de notitie inspraak en vooroverleg.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan Oude Dorp heeft van donderdag 8 november tot en met woensdag 19 december 2012 (zes weken) voor eenieder ter inzage gelegen.

Er zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zijn schriftelijk en via de e-mail ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

In de nota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Tevens is aangegeven of de ontvankelijke zienswijzen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Tenslotte is er een lijst opgenomen met ambtelijke wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Voor meer informatie wordt verwezen naar de 'Nota zienswijzen'.

Handhaving

6

6.1

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 (Ministerie van Infrastructuur en Milieu) 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. Onder deze bestuurlijke en gerechtelijke druk van boven, maar ook door de druk die de steeds mondig wordende burgers via klachten en handhavingsverzoeken opvoeren, ontkomen de handhavingsinstanties zoals de gemeente niet aan het voeren van een actief, strategisch, integraal en operationeel handhavingsbeleid. Hierbij moet de handhavende instantie (jaarlijks) prioriteiten, speerpunten, doelen en activiteiten vastleggen en uitvoeren op basis van heldere probleemanalyses.

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. De grootste groep klanten/burgers heeft namelijk de intentie om de regels keurig na te leven. Om hen hierin te ondersteunen is het van belang juiste voorlichting te geven en heldere afspraken te maken. Als klanten zich toch niet aan de regels houden proberen we dat tijdig te signaleren, zodat zij en anderen niet onnodig worden geconfronteerd met de vervelende gevolgen van een overtreding. Hierbij wordt systematisch, wijkgericht en projectmatig onderzocht waarom mensen (welke) regels overtreden. De uitkomsten hiervan gebruiken we om regelovertreding zoveel mogelijk te voorkomen. Naast deze preventieve maatregelen is het minstens zo belangrijk om klanten die bewust de regels overtre-

den aan te pakken. Deze overtreders kunnen dan rekenen op een sanctie. Vormen van repressieve instrumenten zijn onder meer controle, toezicht en opsporing plus het hanteren van sancties als bestuursdwang, dwangsom (bestuursrecht) en boetes (strafrecht).

6.2

Jurisprudentie

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

6.3

Het gemeentelijke 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.

6.3.1

Integrale samenwerking en prioriteitsstelling

Er is anno 2010 sprake van een gecoördineerde samenwerking tussen de afdelingen van onze 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 handha-

vingspartijen 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 prominere rol gaan krijgen.

6.3.2

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 zijn de 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.

6.4

Handhaving Bestemmingsplan Oude Dorp

Handhaving en uitvoering

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. Onder deze bestuurlijke en gerechtelijke druk van boven, maar ook door de druk die de steeds mondig wordende burgers via klachten en handhavingsverzoeken opvoeren, ontkomen de handhavingsinstanties zoals de gemeente niet aan het voeren van een actief, strategisch, integraal en operationeel handhavingsbeleid. Hierbij moet de handhavende instantie (jaarlijks) prioriteiten, speerpunten, doelen en activiteiten vastleggen en uitvoeren op basis van heldere probleemanalyses.

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. De grootste groep klanten/burgers heeft namelijk de intentie om de regels keurig na te leven.

Om hen hierin te ondersteunen is het van belang juiste voorlichting te geven en heldere afspraken te maken. Als klanten zich toch niet aan de regels houden proberen we dat tijdig te signaleren, zodat zij en anderen niet onnodig worden geconfronteerd met de vervelende gevolgen van een overtreding. Hierbij wordt systematisch, wijkgericht en projectmatig onderzocht waarom mensen (welke) regels overtreden. De uitkomsten hiervan gebruiken we om regelovertreding zoveel mogelijk te voorkomen.

Naast deze preventieve maatregelen is het minstens zo belangrijk om klanten die bewust de regels overtreden, aan te pakken. Deze overtreders kunnen dan rekenen op een sanctie. Vormen van repressieve instrumenten zijn onder meer controle, toezicht en opsporing plus het hanteren van sancties als bestuursdwang, dwangsom (bestuursrecht) en boetes (strafrecht).

2. Jurisprudentie

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

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

3. Het gemeentelijke 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.

3.1 Integrale samenwerking en prioriteitsstelling

Er is anno 2010 sprake van een gecoördineerde samenwerking tussen de afdelingen van onze 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 handha-

vingspartijen 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 prominente rol gaan krijgen.

3.2 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 is 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 zijn de 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.

4. Handhaving Oude Dorp

In deze paragraaf wordt nader toegelicht hoe de regels van de bedrijven en andere bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan Oude Dorp worden gehandhaafd.

Handhaving van de in het deelgebied geldende regels zal voornamelijk toegepast zijn op de regels uit het bestemmingsplan alsmede op de vergunningen. Handhaving van het publiekrechtelijke kader heeft namelijk de voorkeur boven de handhaving van het privaatrecht. Privaatrechtelijke afspraken over ruimtelijke aspecten zijn vaak lastig handhaafbaar en worden daarom zo veel als mogelijk vermeden. Soms kunnen afspraken niet gemaakt en verankerd worden met behulp van publiekrechtelijke wetgeving, dan kunnen partijen toch beter een (privaatrechtelijke) overeenkomst afsluiten. Hier dient wel terughoudend mee worden omgegaan, mede in het licht van de handhaafbaarheid, deregulering en de doorkruisingsleer. Daarbij is privaatrechtelijk overheidsoptreden niet toegestaan indien de publiekrechtelijke regeling dit verbiedt of indien de publiekrechtelijke regeling op onaanvaardbare wijze wordt doorkruist. Dit laatste is afhankelijk van de inhoud en strekking van de publieke regeling, op welke wijze in die regeling de belangen van burgers worden beschermd en of via het publiekrecht een vergelijkbaar resultaat kan worden behaald.

Specifieke onderwerpen deelgebied

Het Oude Dorp is merkbaar het oudste deel van Houten. Veel overtredingen bestaan al jaren en bewoners weten niet beter dan dat 'het zo hoort' en 'altijd al zo is geweest'. In het Oude Dorp is sprake van veel kleine overtredingen, bijvoorbeeld afdakjes en erfafscheidingen aan de openbare weg.

Door de deregulering en aanpassingen in dit bestemmingsplan zijn deze kleine overtredingen voor een groot deel vergunningsvrij of eenvoudig vergunbaar geworden. Deze overtredingen hebben op basis van het handhavingsbeleid bovendien een lage prioriteit om te handhaven. Er is daarbij in het algemeen ook weinig draagvlak bij de bewoners en de ondernemers als het gaat om het aanvragen van vergunningen en andere toestemmingen. Overigens dient hierbij te worden aangetekend dat er vrijwel nooit geklaagd wordt over clandestiene zaken.

Het grootste handhavingsprobleem in het Oude Dorp bestaat uit illegale bedrijven. Er zijn veel grote percelen, waar zich nog oude boerenschuren bevinden. Uitermate geschikt om bijvoorbeeld een kapsalon aan huis te beginnen of een klein café te openen. Dit soort zaken heeft een hoge prioriteit, om een eerlijke concurrentie te behouden voor horeca en winkels die de hoge huur van bedrijfspanden moeten opbrengen.

Tevens komt verkamering (het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woningen) regelmatig voor in het Oude Dorp. Dit is toegestaan indien het past binnen het verkameringsbeleid. Elke situatie van verkamering dient namelijk getoetst te worden aan de opgestelde beleidsregels voor omzetting. Onder meer leefbaarheid, parkeergelegenheid en volkshuisvestelijke belangen worden hierbij bekeken en afgewogen.

Tenslotte is het belangrijk alert te blijven op parkeerproblemen in het centrum en blijft de horeca in het Oude Dorp een aandachtspunt als het gaat om het voorkomen van overlast en het garanderen van veiligheid plus gezondheid. Het aantal klachten hierover valt tot dusverre mee.