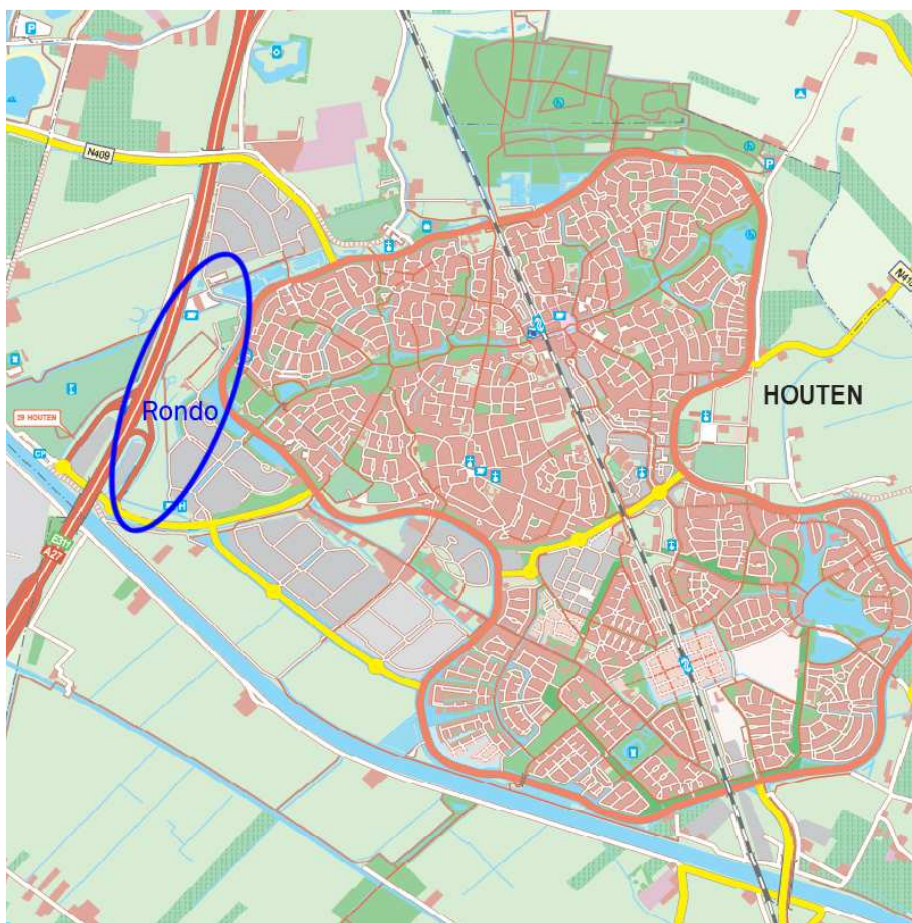


Bestemmingsplan

Recreatiegebied Rondo

Gemeente Houten



Bestemmingsplan

Recreatiegebied Rondo

Gemeente Houten

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:2.000

Datum:

10 augustus 2011

Vaststelling:

20 september 2011

Projectgegevens:

TOE03-HOU0011-01a

REG03-HOU0011-01a

TEK03-HOU0011-01a

Identificatienummer:

NL.IMR0.0321.0120BPRTRONDO-VAST

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

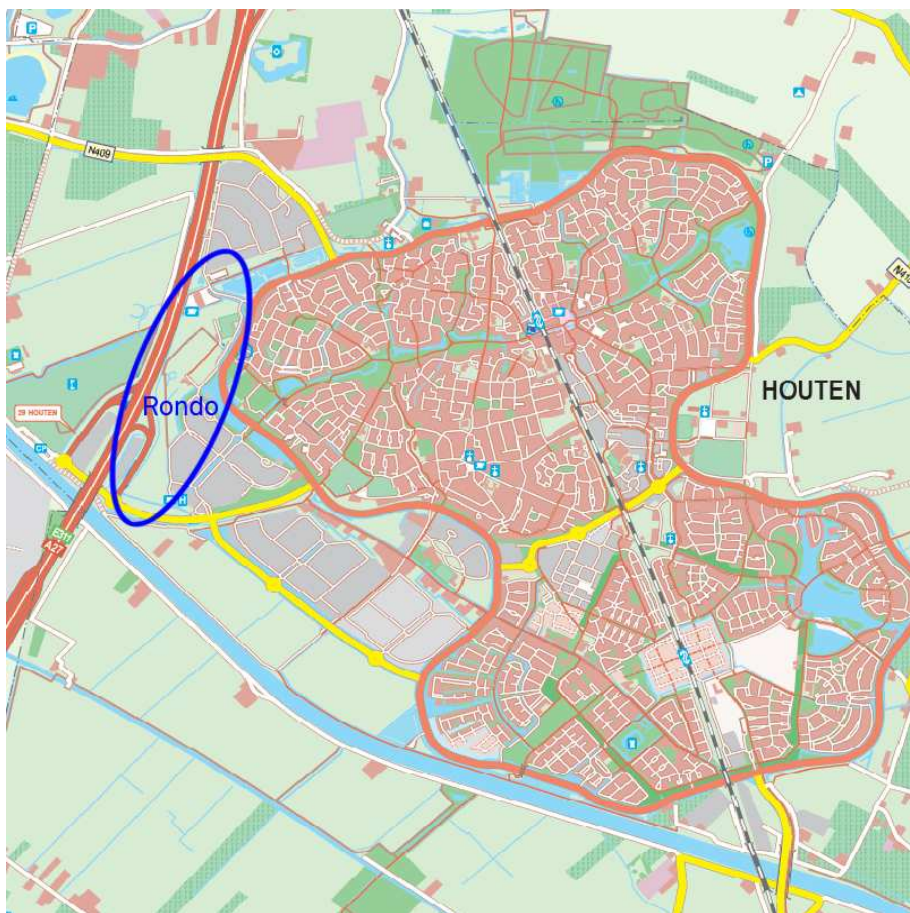
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Leeswijzer	2
2	Beleid en regelgeving	3
2.1	Gemeentelijk beleid	3
2.2	Regionaal beleid	15
2.3	Provinciaal beleid	17
2.4	Rijksbeleid	19
3	Huidige en toekomstige situatie	21
3.1	Huidige situatie	21
3.2	Toekomstige situatie	24
4	Omgevings- en milieuaspecten	29
4.1	Natuur	29
4.2	Landschap	31
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.4	Bodem	33
4.5	Water	34
4.6	Milieu	37
4.7	Verkeer en infrastructuur	43
5	Financiële haalbaarheid	51
6	Plansystematiek	55
7	Handhaving en uitvoering	59
7.1	Algemeen	59
7.2	Jurisprudentie	60
7.3	Het gemeentelijke handhavingsbeleid	60
7.4	Handhaving Bestemmingsplan Recreatiegebied Rondo	62
8	Procedure	65
8.1	Vooroverleg en inspraak	65
8.2	Zienswijzen	65

Bijlagen

- Bijlage 1 Visie Recreatiegebied Rondo.
- Bijlage 2 Quicksan planlocatie recreatiegebied "Rondo", Houten; Flora- en Faunawet; Ecologisch Adviesbureau De Groene Ruimte; 8 november 2010, projectnummer 10149.
- Bijlage 3 Bureauonderzoek De Wulven, gemeente Houten; ArcheoLogic, 10 augustus 2004.
- Bijlage 4 Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), Plangebied Rondobrug en Koedijk; RAAP, 24 maart 2010, ISSN: 0925-6369.
- Bijlage 5 Verkennend milieutechnisch bodemonderzoek – Landgoed van Wulven, DSA/Aqua Terra-Geomet Milieuadviezen BV, 2 mei 2007.
- Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek perceel Meidoornkade te Houten; Hopman en Peters Holding B.V., mei 2006, rapportnummer: 06-P-141.
- Bijlage 7 Verkennend bodemonderzoek Rondogebied te Houten, Grondslag BV, 30 november 2009, project 15008.
- Bijlage 8 Bouwplan bedrijfswoning aan de Koedijk te Houten, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, augustus 2005.
- Bijlage 9 Evenemententerrein en poortgebouw Van Wulven; consequenties van de nieuwe wet luchtkwaliteit, 30 maart 2009; kenmerk htn398/Wjg30-09-2009.
- Bijlage 10 Verantwoording groepsrisico Recreatiegebied Rondo, DHV augustus 2010, dossier D1699-01.001, registratienummer MD-AF2010.
- Bijlage 11 QRA LPG tankstation De Staart, een kwantitatieve risicoanalyse van het LPG tankstation De Staart te Houten; DHV, 20 april 2006.
- Bijlage 12 Notitie Uitgangspunten Evenementencomplex Rondo (versie 25 juli 2011).
- Bijlage 13 Nota inspraak en vooroverleg, gemeente Houten.



Globale ligging plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Houten heeft het voornemen om het gebied tussen de kern Houten en de snelweg A27 ten westen van de kern tot ontwikkeling te brengen. Het gebied dient als stedelijk uitloopegebied verder ontwikkeld te worden waarbij functies als cultuur, groen, sport, recreatie en horeca mogelijk zijn. Hiervoor heeft de gemeente een visie ontwikkeld (zie bijlage 1). Tevens is er een inrichtingsplan Recreatiegebied Rondo opgesteld, waarvan het voorlopig ontwerp is vastgesteld.

Middels dit bestemmingsplan zorgt de gemeente ervoor dat deze beoogde ontwikkelingen juridisch-planologisch geregeld worden en wordt ongewenste stedelijke ontwikkeling (woningbouw/bedrijvigheid) in het gebied voorkomen.

Een gedeelte van het plangebied bestaat al, deze functies zijn gerealiseerd met behulp van artikel 19-procedures volgens de (oude) WRO. Dit deel van het plangebied wordt conserverend bestemd. Een nieuwe ontwikkeling die opgenomen wordt is de aanleg van circa 1 ha groen rondom de tennisvelden aan de Koedijk. Ook voorziet dit bestemmingsplan in een bestemming voor het gedeeltelijk leegstaande horecapaviljoen aan de Meidoornkade. Ook is een uit te werken bestemming opgenomen voor een evenementencomplex aan de Koedijk. Indien de plannen hieromtrent voldoende concreet zijn geworden kan de gemeente deze bestemming verder uitwerken.

Het plangebied had overigens eerst de naam 'Parklandgoed Wulven'. Het gebied waarop het plan betrekking heeft, heeft de werknaam Rondo (gebied tussen Rondeel en Doornkade). Tevens ligt ten noorden van Houten een natuurgebied genaamd Nieuw Wulven. Om verwarring met dit gebied te voorkomen, wordt onderliggend plangebied van dit bestemmingsplan vanaf heden genoemd 'Recreatiegebied Rondo'.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt globaal tussen de A27, de Rondweg, de Staart en de bedrijventerreinen Doornkade en Rondeel ten westen van de kern Houten. Ten oosten van het plangebied ligt de bebouwde kom van Houten, waarvan de wijk Wulven, genoemd naar het kasteel, tevens bekend als de wijk De Campen, vrijwel direct aan het plangebied grenst. Het gebied omvat circa 27 ha.

De grenzen van het plangebied zijn bepaald door aan te sluiten op aangrenzende vigerende bestemmingsplannen. De noordelijke plangrens ligt ten zuiden van het bebouwde deel van bedrijventerrein Doornkade. In het oosten wordt de grens deels bepaald door de watergang langs de Rondweg en deels door de eigendomsgrenzen van het recreatiegebied (plangebied).

De eigendomsgrenzen bepalen ook voor een deel de westelijke grens, die verder wordt bepaald door de watergang parallel aan de A27. In het zuiden wordt de grens gevormd door de bermsloot van de Staart en de toe- en afrit van de A27.

Het gebied wordt momenteel gebruikt voor agrarische doeleinden en herbergt enkele recreatieve functies, horecagelegenheden en bosjes.

De bebouwing in het plangebied bestaat uit het Restaurant de Colonie, het horecapaviljoen aan de Meidoornkade, het clubhuis van de tennisvereniging, woonbebouwing en stallen in het zuiden van het plangebied en stallen ten behoeve van polopaarden. Het gebied bestaat grotendeels uit een open terrein. Naast agrarisch gebruik is er sprake van een parkachtige omgeving met veel groen.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan gaat in op het beleid dat van belang is in het kader van de realisatie van het Recreatiegebied Rondo. Relevant Rijksbeleid en gemeentelijk, regionaal, provinciaal en sectoraal beleid komen aan de orde. In hoofdstuk 3 is een beschrijving opgenomen van de huidige en de toekomstige situatie. De omgevings- en milieuaspecten komen in hoofdstuk 4 aan de orde. Binnen dit hoofdstuk is ook een aparte waterparagraaf opgenomen. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de financiële haalbaarheid van het initiatief. Hoofdstuk 6 bevat de juridische toelichting van het bestemmingsplan. In Hoofdstuk 7 bevindt zich een beschrijving de handhaving in het algemeen en de handhaving van Recreatiegebied Rondo in het bijzonder. Tenslotte is in hoofdstuk 8 de procedure met daarin het vooroverleg respectievelijk de zienswijzen opgenomen.

2 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk komen relevant gemeentelijk, regionaal, provinciaal beleid, Rijksbeleid en sectoraal beleid aan de orde.

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling door de gemeenteraad van Houten	Datum goedkeuring door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht
Globaal bestemmingsplan Houten	26 juni 1974	24 september 1975
Globaal bestemmingsplan Houten, 5e partiële herziening	25 april 1984	15 januari 1985
Globaal bestemmingsplan Houten, 6e partiële herziening	25 maart 1986	29 juli 1986
Bedrijvenpark Het Rondeel	11 november 1997	10 maart 1998
Globaal bestemmingsplan Houten, 1e partiële herziening	26 augustus 1980	9 juni 1981

2.1.2 Collegebesluit van de gemeente Houten

Bij besluit van 17 december 2002 is het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Houten akkoord gegaan met een conceptvisie voor het Recreatiegebied Rondo. Deze conceptvisie diende als basis voor de indiening van een project voor 'subsidie regionaal groen' bij het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (LNV) in het kader van recreatief groen VINAC (actualisering VINEX). Deze subsidie is toegezegd.

Op 16 december 2003 heeft het college de definitieve Visie Recreatiegebied Rondo vastgesteld. In januari 2004 is dit door de Commissie Ruimtelijke Ontwikkeling bevestigd. De visie die als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan heeft gediend is verder verwoord in paragraaf 3.2. De visie met kaart is opgenomen als bijlage 1.

2.1.3 Strategische Visie Houten 2015

De Strategische Visie Houten 2015 'Van groei naar bloei' is op 27 mei 2003 vastgesteld door de gemeenteraad van Houten. Deze visie schetst een beeld van de ontwikkelingsrichting voor de komende tien jaar. Alle aspecten die de leefkwaliteit in Houten bepalen, worden in samenhang behandeld: sociale, economische, ruimtelijke en organisatorische aspecten. De aanwezige kwaliteiten (groene en veilige gemeente volgens uniek stedenbouwkundig concept ingericht, plek waar mensen prettig samen wonen en werken) moeten in de toekomst behouden blijven. In de strategische visie worden de volgende onderwerpen genoemd die een bijdrage leveren aan het behoud van deze kwaliteiten: evenwichtige bevolkingsopbouw, sterke sociale samenhang, voldoende voorzieningen, oorspronkelijke ontwerpfilosofie, goed functionerende rondweg, nieuwe aansluiting op rijkswegennet, fietsstad, station Castellum, groeikern los van Utrecht, recreatief gebruik buitengebied, interactiever.

Deze visie is onderverdeeld naar vier doelstellingen met bijbehorende ambities. De doelstellingen zijn achtereenvolgens: uitgaan & ontspannen, elkaar kennen & inspireren, prettig wonen & leven en betrokken besturen in Houten 2015.

De onderwerpen uit de strategische visie zijn verder uitgewerkt in ondermeer de Ruimtelijke Visie Houten 2015.

2.1.4 Ruimtelijke Visie Houten 2015

De Ruimtelijke Visie Houten 2015 'Leven-de Ruimte' is op 26 april 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van Houten. De hoofdlijnen van de visie zijn de volgende: een stedelijke opgave van circa 1.000 woningen binnen bestaand bebouwd gebied inclusief de kleine kernen en investeren in een vitaal platteland, met name in het gebied ten zuiden van het Amsterdam-Rijnkanaal.

Over de inrichting van het landelijk gebied, waartoe plangebied behoort, staat het volgende vermeld. Planologische duidelijkheid over het uitsluiten van (grootschalige) stedelijke functies in het landelijk gebied is een eerste stap op weg naar een duidelijke koers voor het platteland en beschermend beleid. De ambities voor het landelijk gebied zijn: de groene mal, een landschappelijk en recreatief aantrekkelijk groen en open gebied, met ruimte voor sociaal-economische activiteiten. De aanwezige historie en karakteristieke landschappelijke kwaliteiten vormen belangrijke uitgangspunten voor ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het te ontwikkelen Recreatiegebied Rondo wordt genoemd als een voorbeeld van extensieve (dag)recreatie.

Verder moet het landelijk gebied toegankelijker worden gemaakt voor extensieve recreatie als wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën en skaten. Daarbij gaat het zowel om routes binnen de gemeente Houten als om routes tussen Houten en andere gemeenten. Richting buurgemeenten gaat het vooral om veilige fietsroutes.

Ook moet er ruimte geschapen worden voor het ontwikkelen van 'pleisterplaatsen': een doel of een rustpunt voor recreanten onderweg. Deze elementen zijn goed in te passen in agrarisch gebied.

Het deelgebied Noord/Wulven, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, wordt gezien als een stedelijk uitloopegebied en groene buffer tussen de bebouwing van Utrecht, Houten en Bunnik. Het Houtense deel van dit deelgebied wordt gezien in agrarisch-recreatief perspectief.

Meer samenhang in het gebied, onder andere door recreatieve routestructuren en natuur- en landschapsontwikkeling kan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vergroten. Incidenteel kan aan landelijk wonen worden gedacht, bijvoorbeeld langs de hoofdrou-testructuren in combinatie met landschapsontwikkeling en bij functieverandering van (agrarische) gebouwen.

2.1.5 Landschapsbeleidsplan Gemeente Houten

Het landschapsbeleidsplan van de gemeente Houten dateert van september 2002 en is op 17 december 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van Houten. Dit landschapsbeleidsplan heeft een functie als beleidsstuk waarin de visie van de gemeente op het landschap in brede zin is verwoord. Daarnaast is het een instrument om nieuwe ontwikkelingen op het gebied van natuur en landschap te sturen, van de grond te krijgen en daadwerkelijk tot uitvoering te brengen. Het landschapsbeleidsplan heeft als uitvoeringsinstrument geen dwingend karakter, ook niet bij de uitwerking naar concrete maatregelen. Het realiseren van het landschapsbeleidsplan en uitwerkingsmaatregelen kan alleen tot stand komen met de vrijwillige medewerking van alle betrokkenen.

Met betrekking tot het deelgebied 'Stedelijke zone', waar het plangebied binnen ligt, wordt in het landschapsbeleidsplan aangegeven dat er op verschillende locaties gekeken zou moeten worden naar mogelijkheden om tussen woonkern en buitengebied verbindingen aan te brengen of te benadrukken. Dit zou de oude, radiale laanstructuur kunnen versterken en zichtrelaties tot stand kunnen brengen. Door de aanleg van de Rondweg van Houten is immers een harde landschappelijke en ecologische scheiding aangebracht tussen het gebied binnen en buiten de bebouwde kom. Daarnaast is aangegeven dat het kleinschalige karakter van het landschap gehandhaafd blijft en versterkt dient te worden als tegenhanger van grootschalige stedelijke ontwikkelingen.

Tevens is in de visie van het landschapsbeleidsplan opgenomen dat het gebied langs de A27 een visitekaartje dient te zijn voor de gemeente Houten.

In de visie is ook aangegeven dat er wordt gestreefd naar het versterken van recreatieve uitloopmogelijkheden vanuit de bebouwde kom, door de aanleg van kleinschalige recreatieve voorzieningen.

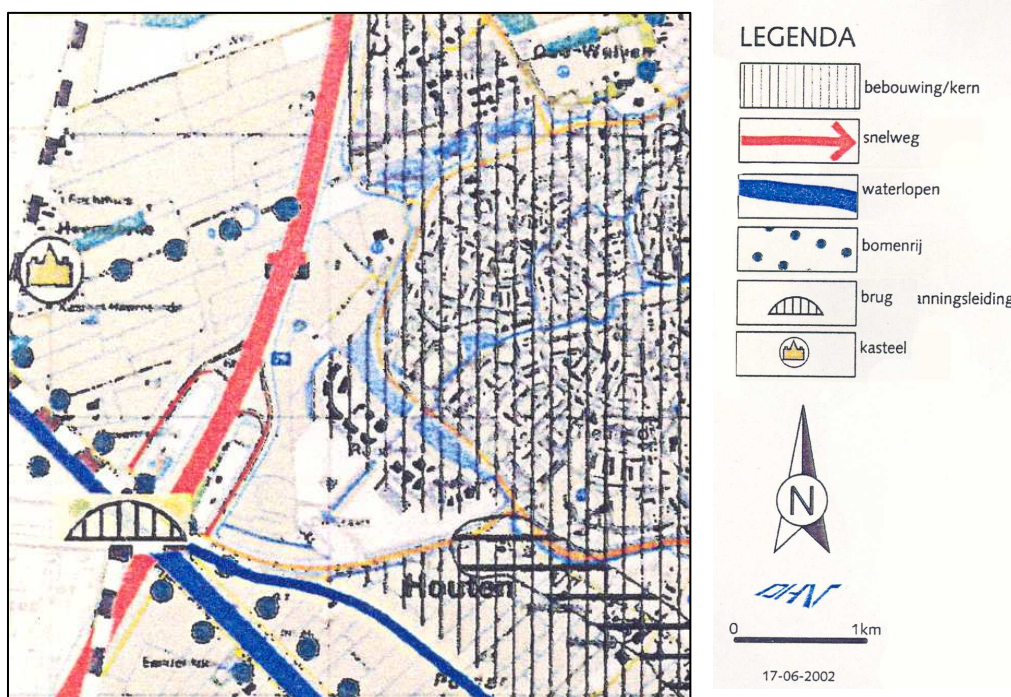
In het Landschapsbeleidsplan zijn diverse kaarten opgenomen. Van een tweetal kaarten is op de hierna volgende afbeelding een uitsnede met de relevante legenda-eenheden opgenomen.

Uit deze kaarten blijkt dat er binnen het plangebied geen noemenswaardige ontwikkelingen zijn voorzien, maar dat de relatie met de omgeving van belang wordt geacht. Denk hierbij aan de cultuurhistorische verbinding met kasteel Heemstede ten westen van de snelweg A27. Het gaat met name om het behoud en het versterken van de landschappelijk waardevolle oprijlaan van kasteel Heemstede met zijn zichtlijnen. Het inrichtingsplan voorziet in nieuwe bomenlanen die aansluiten op zichtlijnen naar kasteel Heemstede.

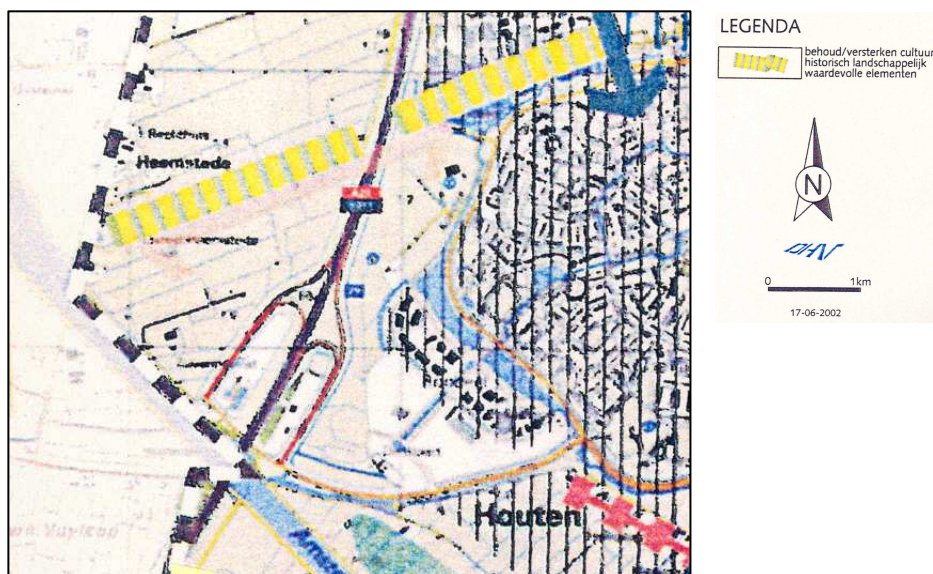
2.1.6 Visie Voorzieningen Houten (2008)

In de Visie Voorzieningen Houten wordt een visie op de ontwikkeling van de belangrijkste fysieke maatschappelijke voorzieningen waarvoor de gemeente Houten verantwoordelijk is gegeven. Algemene ambities ten aanzien van voorzieningen zijn de volgende: voorzieningenniveau gericht op eigen bevolking, bovenlokale functie buitengebied, intensivering voorzieningen, meer voorzieningen jongeren, ontmoetings- en uitgaansmogelijkheden, aandacht voor buitengebied en kleine kernen.

In het actieprogramma heeft de visie op recreatie en toerisme nader handen en voeten gekregen in ondermeer de volgende punten: uitbreiding van wandel- en fietspaden, uitbreiding pleisterplaatsen (onder andere kleinschalige horeca) en recreatie op en aan het water.



Figuur Uitsnede van de kaart 'ruimtelijk structuurbepalende elementen' uit het Landschapsbeleidsplan (Gemeente Houten, 2002)



Figuur Uitsnede van de kaart 'esthetische visie' uit het Landschapsbeleidsplan (Gemeente Houten, 2002)

Het actieprogramma ondersteunt de verbreding van de landbouw met maatschappelijke diensten en uitbreiding van de recreatieve mogelijkheden.

Specifiek staat over het Recreatiegebied Rondo het volgende beschreven. Dit gebied is een groenrecreatieve long tussen bedrijventerrein Rondeel en bedrijventerrein Doornkade in. Het is de bedoeling dat dit gebied wordt ingericht als parklandgoed, waar het goed wandelen en fietsen is. Er zijn eet- en amusementsvoorzieningen aanwezig. Het voorziene evenementencomplex van het landgoed krijgt een meer culturele functie. Een voorziening waar hiernaast nog behoefte aan is, is een fietsbrug over de A27, als verbinding tussen Laagraven en het plangebied. Deze voorziening heeft geen prioriteit voor de korte termijn.

Voorliggend plan sluit aan bij het beleid van de gemeente Houten ondermeer doordat in het plan de culturele functie onderdeel is van een verder commercieel te exploiteren evenementencomplex.

2.1.7 Deregulering

De hoge kwaliteit van gebouwde omgeving van Houten is mede tot stand gekomen dankzij een strakke sturing op stedenbouwkundige uitgangspunten. Voor de verlening van vergunningen worden nieuwe plannen getoetst aan bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplannen, Welstandsnota en bestemmingsplannen. Door invoering van landelijke regelgeving is de invloed van de overheid echter verminderd. Ook ervaren mensen tegenwoordig de bemoeienis van de gemeente met hun privédomein als een last en is het vaak ingewikkeld om zaken geregeld te krijgen. De gemeente gaat daarom anders sturen op de kwaliteit van bouwwerken. Het accent verschuift daarbij van gedetailleerde toetsing op welstandseisen naar toetsing op beeldkwaliteitsplannen en bestemmingsplannen. Er wordt meer een beroep gedaan op de eigen verantwoordelijkheid van burgers voor het behoud van de kwaliteit van hun woonomgeving. Bij ontwikkelingen die passen binnen bestemmingsplannen wordt minder uitvoerig getoetst op beeldkwaliteit, omdat de invloed van een dergelijke aanpassing op de beeldkwaliteit gering is. Dit kan op kleine schaal leiden tot ongewenste effecten. Het effect hiervan is beperkt doordat er nog altijd een excessenregeling van kracht is (Welstandsnota 2011).

2.1.8 Beeldkwaliteitsplan bestemmingsplan Recreatiegebied Rondo

In het beeldkwaliteitsplan voor het Recreatiegebied Rondo zijn specifieke eisen opgenomen gericht op te ontwikkelen elementen. De deelwelstandsnota is overlegd met de welstandscommissie en is vastgesteld als beleidsregel door het college. Bouwplannen voor de gebouwen van het evenementencomplex zullen aan deze nota worden getoetst, naast de toets aan de algemene welstandsnota. Voor het evenemententerrein met evenementengebouwen geldt dat er drie volumes moeten worden opgericht, die een eenheid vormen.

2.1.9 Milieubeleid 2010-2040, plan voor uitvoering 2010-2015

In het 'Milieubeleid 2010-2040, plan voor uitvoering 2010-2015' geeft de gemeente aan welke richting ze op wil met het leef, woon, werk en natuurmilieu in Houten. Dit gemeentelijk milieubeleid schetst het perspectief op de duurzame, prettige en gezonde leefomgeving in het Houten van de toekomst.

Er worden ambities voor 2040 gesteld voor de kwaliteit van de leefomgeving en het biedt handvatten om die kwaliteit integraal te realiseren.

Het milieubeleidsplan is gebaseerd op zeven Houtense milieuprincipes:

- 1 Als het algemeen belang strijdig is met een individueel belang, gaat het algemeen belang voor.
- 2 Maak milieuafwegingen expliciet.
- 3 Stel 'aanvaardbaar' boven 'wettelijk toegestaan'.
- 4 Anticipeer op het toekomstig perspectief.
- 5 Betrek (toekomstige) maatschappelijk kosten in (financiële) afwegingen.
- 6 De gemeente heeft altijd een voorbeeldfunctie.
- 7 Inspelen op nieuwe ontwikkelingen - een dynamisch milieubeleid.

Milieu is geen losstaand onderwerp, maar altijd onderdeel van een groter geheel. Verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving moet dus integraal worden opgepakt. Een traditionele indeling naar milieudisciplines, zoals gebruikelijk in voorgaande milieubeleidsplannen, is daarom niet passend. In plaats daarvan wordt er een indeling gehanteerd naar de maatschappelijke segmenten wonen, bedrijvigheid, mobiliteit, duurzaam (samen)leven, buitengebied en bedrijfsvoering van de gemeentelijke organisatie. Voor elk segment is per ambitie de doelstelling aangegeven

De doelstellingen voor de periode 2010-2015 is als volgt.

- 1 Wonen
 - comfortabel en gezond wonen: Houten wordt stiller en schoner;
 - zichtbare voordelen duurzaam en energiezuinig (ver)bouwen.
- 2 Bedrijvigheid
 - Houten: het centrum van duurzame bedrijvigheid;
 - lokale duurzame energievoorzieningen (voor/van Houtenaren).
- 3 Mobiliteit
 - het vervoer wordt stiller en emissiearm.
- 4 Duurzaam (samen) leven
 - de samenleving is bewust van de kwaliteit van de woon- & werkomgeving;
 - het klimaatvraagstuk en natuurlijke schoonheid. Deze samenleving neemt ook zelf initiatieven om deze kwaliteit verder te versterken;
 - Buitengebiedgroen (landbouw en (openbaar)groen) en blauw (water) worden slim gecombineerd;
 - de kwantiteit en kwaliteit van de flora en fauna zijn in stand gebleven.
- 5 Gemeentelijke organisatie
 - onze eigen bedrijfsvoering is hét milieuvoorbeeld.

Ten aanzien van mobiliteit is met de beheerders van het spoor en de A27/A12 bindende afspraken gemaakt dat de overlast door geluid, trillingen, fijnstof en externe veiligheid niet uitkomen boven het niveau van 2008.

Voor het buitengebied wordt gestreefd naar een samenspel tussen rood (wonen & bedrijven), groen (landbouw en (openbaar)groen) en blauw (water), waarin uiteindelijk alle functies kunnen floreren. De druk op de openbare ruimte zal blijven toenemen en mensen willen buiten recreëren. Goed met de natuur samenwerkende recreatie is een eerste uitdaging in het vormgeven van dit samenspel. Net als de integratie met agrarische gebieden.

Gegeven de druk op de ruimte is de eerste uitdaging om de kwantiteit en kwaliteit van de flora en fauna in stand te houden. Daarnaast en waar mogelijk creëren van mogelijke nieuwe natuur. Op grensgebied kan gezocht worden naar dubbelfuncties waarin samenspel tot uiting komt, zoals retentiebekkens, die ook een thuisbasis zijn voor de watervogel kunnen zijn.

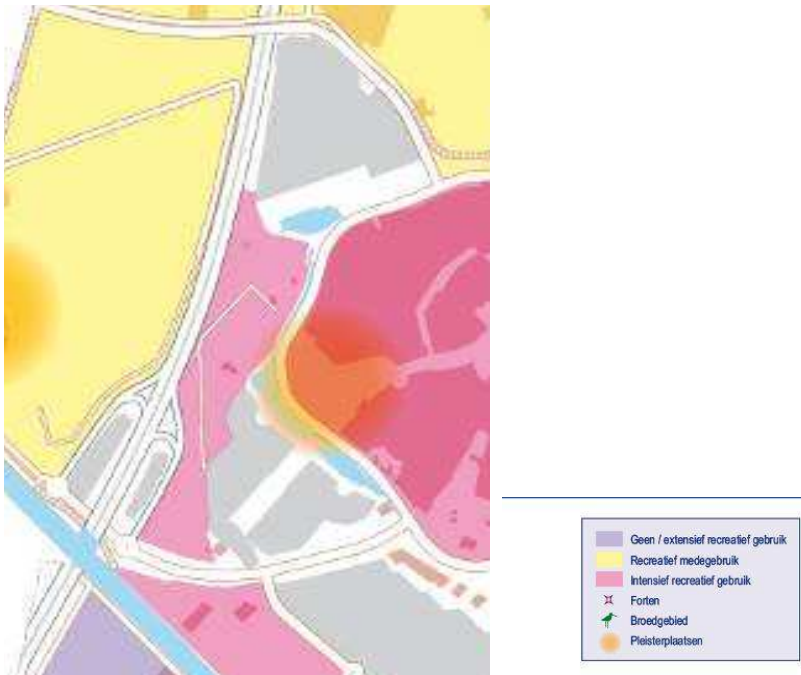
De gemeente wil de komende jaren kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen. Ook vindt de gemeente de inbreng van de inwoners en het bedrijfsleven belangrijk. Het milieubeleidsplan is daarom niet gekoppeld aan een uitvoeringsprogramma, maar bevat handvatten en benoemd tot 2015 globale activiteiten. Jaarlijks wordt een actieplan opgesteld.

2.1.10 Visie Recreatie en Toerisme (2009)

In de Visie Recreatie en Toerisme presenteert de gemeente Houten haar visie op recreatie en toerisme. Het is het eerste recreatietoeristische plan voor de hele gemeente Houten. De visie wil een beleidsinhoudelijk kader met een concreet actieprogramma bieden als basis voor ontwikkelingen en promotie en als handvat voor beoordeling. In de visie wordt geconstateerd dat er in de regio Kromme Rijn, waarvan het plangebied deel uitmaakt, een tekort aan recreatieve voorzieningen is en dat er met name in het zuidelijke deel ruimte voor ontwikkeling van recreatieve voorzieningen is. De gemeente Houten heeft een belangrijke voorwaarde voor recreatie en toerisme bij de hand, in de vorm van een kwalitatief hoogwaardige omgeving met landschappen en cultuurhistorische structuren van betekenis.

Aanknopingspunten om beleid in Houten verder uit te bouwen vormen dagrecreatie en zakelijk toerisme; verblijfsrecreatie is een betrekkelijk nieuw onderwerp. De toegankelijkheid van het landelijk gebied voor recreatief, langzaam verkeer is matig en er ontbreken voorzieningen om te verpozen/te verblijven.

Onder het kopje 'stadsrand' staat als concrete uitdaging voor het plangebied het volgende vermeld. Het Rondoterrein wordt ingericht als Recreatiegebied Rondo. Bezien moet worden hoe de landschappelijke structuur uit het oorspronkelijke plan versterkt kan worden en op welke wijze functies worden ingepast. Het is het verlengde van de oost-west lopende groenstructuur door de kern Houten.



Figuur uitsnede kaart Intensiteit recreatief gebruik Visie Recreatie en Toerisme en legenda (Gemeente Houten, 2009)

Op de kaart met daarop de gewenste/toegestane intensiteit van het recreatief gebruik in de gemeente Houten, zie ook bovenstaande figuur, is te zien dat het plangebied is aangeduid als gebied dat intensief recreatief gebruikt mag/moet worden. Dit houdt in dat intensieve dagrecreatie en verblijfsrecreatie in alle vormen zijn toegestaan, mits gelegen binnen een kern of binnen een pleisterplaats. In het plangebied zijn de ijsbaan en de ruïne bij 'kasteel Wulven' aangeduid als pleisterplaats. De invulling van pleisterplaatsen kan verschillen en is niet alleen aan de gemeente. Pleisterplaatsen zijn kanszones waar een ondernemer zich bij voorkeur vestigt. De gemeente wil initiatieven zoveel mogelijk faciliteren.

Uitvoeringsnotitie Integraal Horecabeleid

In de Uitvoeringsnotitie Integraal Horecabeleid uit april 2008 van de gemeente Houten is extra zelfstandige horeca op de locatie als ongewenst aangemerkt. De bestaande horeca-activiteiten in het plangebied (Colonie, Horecapaviljoen De Toekomst, kantine bij de tennisvereniging en de kantine bij de ijsvereniging) kunnen gehandhaafd blijven.

2.1.11 Waterplan Houten 2006-2009 (2005)

Het Waterplan Houten 2006-2009 'Een integrale visie op water tot 2030' is een breed gedragen integrale watervisie voor het grondgebied van de gemeente Houten. In het waterplan komen watergerelateerde plannen, verplichtingen, bestaande waterknelpunten en -kansen bij elkaar. Ook worden maatregelen voorgesteld, die worden afgewogen in verplichting en ambitie, in relatie tot nut en financiering.

Naast de planeigenaren gemeente Houten en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, zijn de provincie Utrecht, Vitens en Rijkswaterstaat Utrecht planpartners.

Thema's die van belang zijn voor het streefbeeld 2030 zijn: duurzaam en integraal waterbeheer; water als ruimtelijke drager; aantrekkelijk water; samenwerking en communicatie. Deze thema's zijn voor de periode tot 2015 onderverdeeld in streefbeelden en concrete maatregelen, zoals kennis (in het functioneren) van het complete watersysteem, toepassing van de trits vasthouden-bergen-afvoeren en waterneutraal bouwen.

2.1.12 Beleidsplan Archeologie

Sinds 1 september 2007 geldt de Wet op de archeologische monumentenzorg. Daarin heeft de gemeente een grote verantwoordelijkheid gekregen voor de archeologische monumentenzorg. Bepaald is, dat de bescherming van het archeologisch erfgoed in bestemmingsplannen vorm moet krijgen. Dit wordt voor de gemeente Houten gedaan door middel van een paraplubestemmingsplan, dat in de maak is. Het plangebied valt niet binnen het plangebied voor dit paraplubestemmingsplan, maar bij nieuwe bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met het beleidsplan.

In december 2007 is de gemeentelijke archeologische beleidskaart van Houten gereed gekomen. Feitelijk is sprake van twee hoofdkaarten en een aantal deelkaarten die niet alleen inzicht verschaffen in de ligging van alle bekende archeologische waarden binnen het Houtense grondgebied, maar ook waar al archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden of waar een grote kans bestaat dat nieuwe archeologische vindplaatsen kunnen worden aangetroffen. Het 'Beleidsplan Archeologie' vormt de inhoudelijke onderbouwing voor, en de handleiding bij deze kaarten.

In het Beleidsplan Archeologie wordt aangegeven dat, conform de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg, een regeling voor de omgang met archeologische waarden dient te worden opgenomen in bestemmingsplanregels (met de introductie van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening 'regels' genaamd). In het beleidsplan wordt voorgesteld om daartoe een nadere onderverdeling te maken in een aantal categorieën regels. In de regels van het paraplubestemmingsplan zijn per categorie regelingen opgenomen.

Binnen de 'Archeologische Maatregelenkaart' is de volgende onderverdeling gemaakt:

- Categorie 1: Wettelijk beschermd archeologisch monument.
- Categorie 2: Terrein van archeologische waarde.
- Categorie 3: Gebieden met een hoge archeologische verwachting.
- Categorie 4: Gebieden met een gematigde archeologische verwachting.

Niet aangegeven zijn de gebieden met een lage of geen archeologische verwachting. In het plangebied komen alle vier categorieën voor.

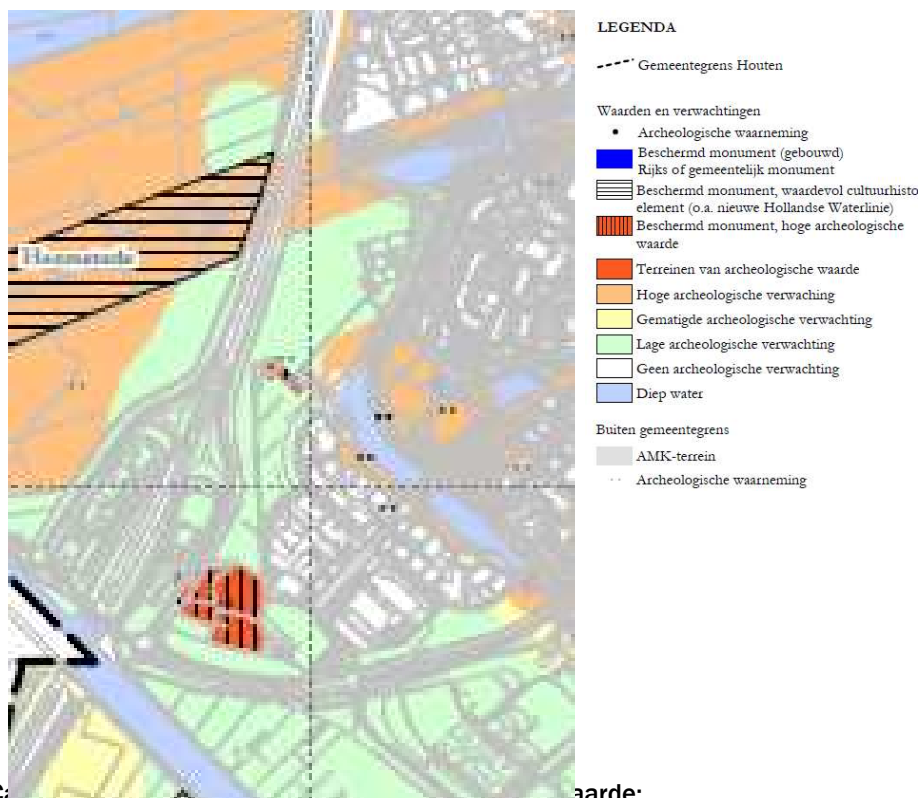
Op de verwachtingenkaart bij het Beleidsplan Archeologie, zie ook onderstaande figuur, is het grootste deel van het plangebied aangeduid als gebied met een lage archeologische verwachting. Voor een kleine strook in het noordelijke deel van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting.

Daarnaast is een tweetal beschermde monumenten aanwezig (het Rechthuis van Wulven (thans restaurant De Colonie) met wapen en de 18e eeuwse pijlers die eens de toegangshekken droegen van buitenplaats Wulven).

Voor de in het plangebied aanwezige categorieën uit het Beleidsplan Archeologie geldt het volgende voor het nieuwe bestemmingsplan:

Categorie 1 Beschermde monument:

Deze terreinen zijn op basis van de Monumentenwet 1988 aangewezen als beschermd archeologisch monument of staan op de voorlopige lijst. Het beschermingsregime voor deze monumenten staat los van het bestemmingsplan. Deze worden daarom niet in het bestemmingsplan geregeld.



He Figuur Uitsnede plangebied Verwachtingenkaart Beleidsplan Archeologie (Vestigia, 2007)
ge

mv. Er wordt vrijstelling verleend wanneer een of beide drempels niet worden overschreden. Een vergunning is vereist wanneer beide drempels worden overschreden.

Categorie 3 Gebieden met een hoge archeologische verwachting:

Het vrijstellingscriterium voor bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van plangebieden ligt in dit geval bij ingrepen van kleiner dan 500 m² en/of niet dieper dan 0,5 m–mv. Er wordt vrijstelling verleend wanneer een of beide drempels niet worden overschreden. Een vergunning is vereist wanneer beide drempels worden overschreden.

Categorie 4 Gebieden met een lage archeologische verwachting:

Het vrijstellingscriterium voor bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van plan-gebieden ligt in dit geval bij ingrepen kleiner dan 5.000 m² en/of niet dieper dan 1 m-mv. Er wordt vrijstelling verleend wanneer een of beide drempels niet worden overschreden. Een vergunning is vereist wanneer beide drempels worden overschreden. Ten aanzien van gebieden met lage archeologische verwachtingswaarde wordt geen regeling opgenomen.

2.1.13 Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied

Eind 2007 is besloten om samen met de vijf andere Kromme Rijn gemeenten (Bunnik, de Bilt, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist) een landschapsontwikkelingsplan (LOP) op te stellen. Het gebied had behoefte aan uitwerking van de visie 'Kracht en Pracht van de Kromme Rijnstreek' om goed in beeld te krijgen wat moet gebeuren om het Kromme Rijnlandschap te behouden en te kunnen versterken. Er was behoefte aan een uitvoeringsgericht plan met concrete voorstellen. Hiervoor is het LOP een goed middel.

Het LOP besteedt aandacht aan diverse aspecten van het landschap, uiteenlopend van de ontstaansgeschiedenis en haar cultuurhistorische en ecologische waarden tot het huidige gebruik voor landbouw en recreatie. Centraal in de planvorming staat het behouden, waar mogelijk versterken en - nog een stapje verder - het ontwikkelen van landschap met kwaliteit. Het plan is daarbij op zoek naar kansen door een integrale benadering van diverse functies van het landschap. Belangrijk doel van het LOP is een visie op te stellen op de gewenste ontwikkeling van het buitengebied. Ook wordt veel waarde gehecht aan een sterk uitvoeringsplan.

Visie op Houten en de gewenste ruimtelijke bufferzone rondom Houten

Het nieuwe landschappelijke weefsel wordt voor een belangrijk deel gevormd door de groeikern Houten en de gewenste ruimtelijke bufferzone rondom Utrecht. Vanuit het LOP wordt dan ook tot doel gesteld de buitenruimte rondom Houten aantrekkelijk te houden en identiteitsvol en bruikbaar voor recreatief medegebruik in te richten.

Een 'sterke' aanwezige stad vraagt om een stevig antwoord vanuit het landschap, ook wel groene contramal genoemd. Daarbij kan een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen de vier zijden. Op basis van de aanwezige ontginningsstructuur kunnen de 'draden' van het web worden versterkt tot een nieuw samenhangend raamwerk van groene structuren en/of natuurontwikkeling. Het plangebied is in het LOP aangewezen als parklandschap. De visie voor het gebied is gericht op het ontwikkelen van een parklandschap en recreatieve uitlopmogelijkheden rondom Houten.

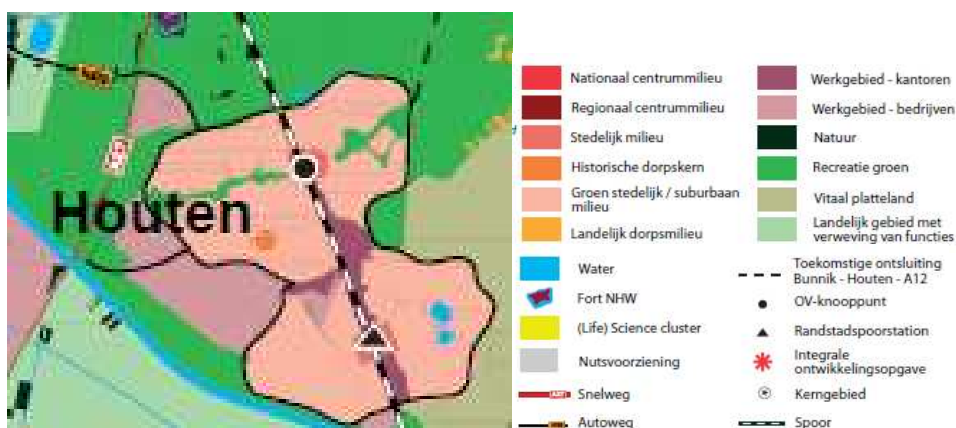
2.2 Regionaal beleid

2.2.1 Regionaal Structuurplan 2005-2015

Het Bestuur Regio Utrecht, dat de belangen van de regio Utrecht behartigt, heeft op 21 december 2005 het Regionaal Structuurplan 2005-2015 vastgesteld. Dit structuurplan geeft invulling aan de visie en ambities van de regio Utrecht op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling. Vertrekpunt hierbij is een duurzame ontwikkeling, waarbij bestaande kwaliteiten behouden blijven en toekomstige ontwikkelingen mogelijk zijn. Opvallend is de sterke gerichtheid op de Randstad.

De regio wil een robuuste groenblauwe structuur realiseren, waarin de eigenheid van de verschillende (nationale) landschappen en parken in de regio duurzaam zijn veiliggesteld. De robuuste groenblauwe structuur is ook bedoeld om de toekomstige ontwikkeling van woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en kantoorlocaties in goede banen te leiden. Groene gebieden tussen de steden en dorpen moeten voorkomen dat het contrast tussen de stad en het platteland verder verdwijnt (de mal – contramalgedachte).

Het Recreatiegebied Rondo wordt genoemd als nieuw recreatiegebied. Andere belangrijke groene programmaonderdelen zijn de aanleg van strategische verbindingzones, nieuwe recreatiegebieden, actieve ontwikkeling van cultuurhistorische en archeologische waarden en het geven van een impuls aan de vitaliteit van het platteland. Op de plankaart is het geheel aangeduid als recreatief groen. Onder deze aanduiding vallen: recreatiegebieden binnen stedelijk gebied en landelijk gebied aansluitend aan stedelijk gebied, met een grote stedelijke invloed door een afwisseling van (dag) recreatieruimten, recreatief groen, fiets- en wandelpaden, begraafplaatsen, omvangrijke sportcomplexen, maneges, volkstuincomplexen, agrarisch gebruik en incidenteel tuinbouw; voorts kleine natuurgebieden en ecologische verbindingzones en mogelijkheden voor verblijfsrecreatie.

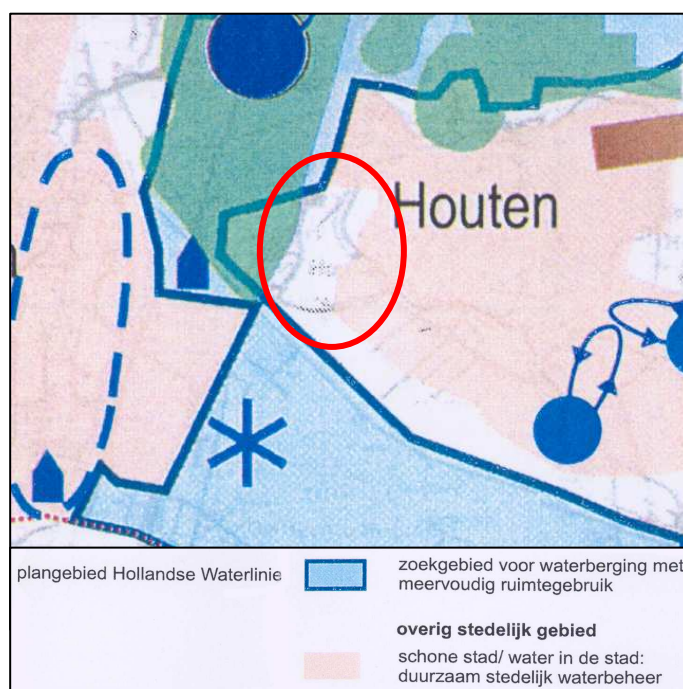


Figuur Uitsnede plankaart Regionaal Structuurplan 2005-2015 en legenda (Bestuur Regio Utrecht, 2005)

2.2.2 Waterstructuurvisie Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Op 11 september 2002 heeft het Algemeen Bestuur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden de Waterstructuurvisie vastgesteld. Deze visie dient als bouwsteen voor de inbreng van het Hoogheemraadschap in ruimtelijke plannen en gemeentelijke waterplannen. Ook dient deze visie als uitgangspunt voor het eigen beleid van het Hoogheemraadschap.

Binnen deze visie is een kaart opgenomen waarin het Wensbeeld water 2015 is opgenomen. In de legenda bij deze kaart wordt een onderscheid gemaakt tussen 'ruimtelijke ontwikkelingen' en 'wateropgave'. Ter plaatse van nagenoeg het hele plangebied zijn geen specifieke aanduidingen opgenomen. Alleen het natuurgebiedje aan de noordzijde van het plangebied valt binnen een 'zoekgebied voor waterberging met meervoudig ruimtegebruik'.



Uitsnede kaart wensbeeld (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

2.2.3 Stroomgebiedsvisie Amstelland

In het kader van het Waterbeheer 21e eeuw is afgesproken dat voor de 17 deelstroomgebieden in Nederland integrale stroomgebiedsvisies worden opgesteld. Voor het plangebied is dit de stroomgebiedsvisie Amstelland. De stroomgebiedsvisie Amstelland geeft aan hoe de partijen die betrokken zijn bij het waterbeheer de ruimtelijke inrichting willen beïnvloeden in de waterbeheersgebieden van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

De stroomgebiedsvisie is dan ook samen met deze waterbeheerders, Rijkswaterstaat Utrecht en een aantal gemeenten opgesteld.

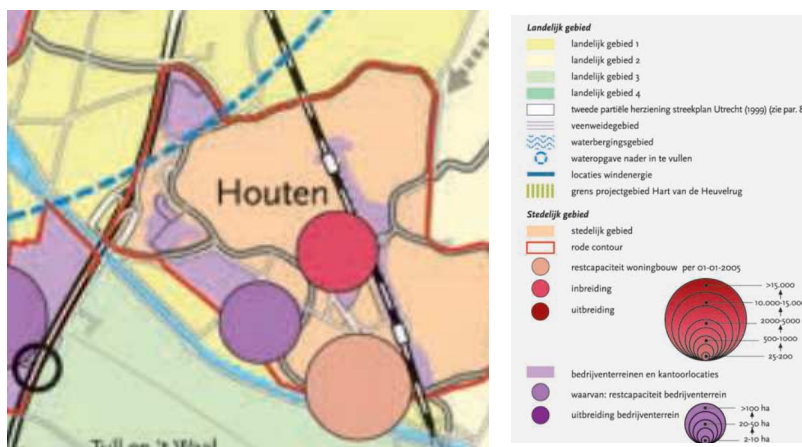
Op basis van de waterhuishouding, het huidige landgebruik en het bodemtype is gebiedsgewijs een aantal streefbeelden voor de lange termijn opgesteld en zijn vervolgens de ruimtelijke implicaties in kaart gebracht voor de realisatie van de streefbeelden. De maatregelen zijn geconfronteerd met bestaande plannen.

De stroomgebiedsvisie is koersbepalend voor de waterhuishouding op de lange termijn en richtinggevend voor ruimtelijke plannen en maatregelen in het gebied. In de stroomgebiedsvisie is een kaart opgenomen met daarop weergegeven de ruimtelijke implicaties voor het streefbeeld 2050. Daarop is te zien dat voor het plangebied geen specifieke opgaven gelden. Ook in het Watergebiedsplan 'Tussen Kromme Rijn en Amsterdam-Rijnkanaal' (2008), waarin opgaven van hogerhand op regionaal niveau worden vertaald, zijn geen bijzonderheden voor het plangebied opgenomen.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Streekplan Provincie Utrecht 2005 - 2015

Het Streekplan is op 13 december 2004 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Inmiddels is het streekplan, in het kader van de nieuwe WRO, beleidsneutraal omgezet in de Structuurvisie. Het plangebied ligt binnen de 'rode contour' van de kern Houten en is overwegend aangeduid als 'stedelijk gebied'. Het noordelijke en zuidelijke deel zijn aangeduid als 'bedrijventerrein en kantoorlocaties'. Aan de noordzijde wordt het plangebied doorsneden door een contour. Deze contour duidt op 'wateropgave nader in te vullen'. Zie ook de uitsnede van de plankaart in onderstaande figuur.



Figuur Uitsnede plankaart Streekplan Utrecht 2005-2015 (Provincie Utrecht, 2004)

De rode contouren worden gezien als een belangrijk en doelmatig sturingselement dat ervoor zorgt dat belangrijke waarden in het buitengebied beschermd worden en het landelijk gebied open wordt gehouden. Tevens wordt hierdoor zorgvuldig ruimtegebruik in het bestaande stedelijk gebied gestimuleerd. Middels de rode contouren tracht de provincie de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk te versterken. Vanuit deze optiek wordt het gewenst geacht om nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten.

Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. Beleidsmatig heeft de provincie dit onder meer vertaald in een ruimtelijke afbakening van bebouwingskernen door zogeheten rode contouren. De gemeente Houten kiest voor een logische, groene invulling in stedelijk gebied. Het plangebied zal met een groene, meer recreatieve invulling, tevens dienst doen als stedelijk uitloopgebied.

2.3.2 Beleidslijn nieuwe Wro

Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn Wro vastgesteld. Het doel van deze Beleidslijn is om na de inwerkingtreding van de Wro (op 1 juli 2008) slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen. De Beleidslijn maakt duidelijk wat de partners in de buitenwereld onder de nieuwe Wro van de provincie mogen verwachten: het provinciaal belang is gemarkeerd en de inzet van de nieuwe Wro instrumenten is vastgelegd. De Beleidslijn bevat geen nieuw beleid; de beleidsdoelen zoals deze zijn vastgelegd in het Streekplan worden niet gewijzigd.

2.3.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. De PRV is op 24 december 2009 in werking is getreden.

Het instrument van de verordening is nieuw, maar het beleid is niet veranderd. Voorheen moest een bestemmingsplan goedgekeurd worden door de provincie. Sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is deze goedkeuring vervallen. De provincie geeft nu vooraf aan wat haar belang is.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis van dit artikel kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels van de verordening richten zich primair tot gemeenteraden, verantwoordelijk voor het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels gelden echter net zo goed voor inpassingsplannen en rijksbestemmingsplannen. De regels van de verordening hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten, niet op vigerende plannen.

De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan zijn in overeenstemming met de PRV.

2.3.4 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

Onder de titel 'Toekomstbestendig; Ambitueus en haalbaar' is het nieuwe provinciale Milieubeleidsplan op 29 april 2009 door Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. Het Provinciaal Milieubeleidsplan is de verbindende schakel tussen het Europese en nationale milieubeleid enerzijds en de regionale uitwerking van het milieubeleid anderzijds. De ambitie richt zich vooral op het cluster duurzaamheid-klimaat-energie. Een focuspunt in de aanpak van milieuproblemen is luchtverontreiniging, met name veroorzaakt door wegverkeer en emissie van fijn stof uit de intensieve veehouderij.

De ambities voor het eerder genoemde cluster zijn de volgende:

- 1 In 2011 is duurzaamheid een geïnternaliseerde afweging binnen de provincie voor zowel extern als intern gericht beleid.
- 2 Er vindt een afname in het energieverbruik en een toename van de opwekking en toepassing van duurzame energie plaats in de provincie Utrecht.
- 3 Terugdringen van broeikasgassen en een klimaatbestendige en daarmee toekomstbestendige, gezonde en veilige leefomgeving.
- 4 Het bevorderen van nuttige toepassing van afval en secundaire grondstoffen.

Om de ambities te bewerkstelligen kiest de provincie voor een integrale aanpak en samenwerking met verschillende partijen. Het milieubeleid kenmerkt zich verder door een gebiedsgerichte aanpak, toepassing van milieukwaliteitsprofielen, doorontwikkeling van het instrument Regionale Activiteiten Agenda's Milieu (RAAM) en een verdere ontwikkeling van de kennis- en makelaarsfunctie van de provinciale organisatie als verbindend middenbestuur zijn daartoe de instrumenten.

Bij de planvorming en realisatie van het Recreatiegebied Rondo zullen ook de verschillende milieuaspecten integraal worden benaderd (zie paragraaf 4.6).

2.4 Rijksbeleid

2.4.1 Nota Ruimte (2006)

In de Nota Ruimte zijn op Rijksniveau de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier hoofddoelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle (inter)nationale groengebieden en waarborging van de veiligheid. In de nota worden de bakens verzet, in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels (deregulering) en meer ruimte voor ontwikkeling (van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie). Het rijk wil hierbij meer overlaten aan lagere overheden (centraal wat moet en decentraal wat kan).

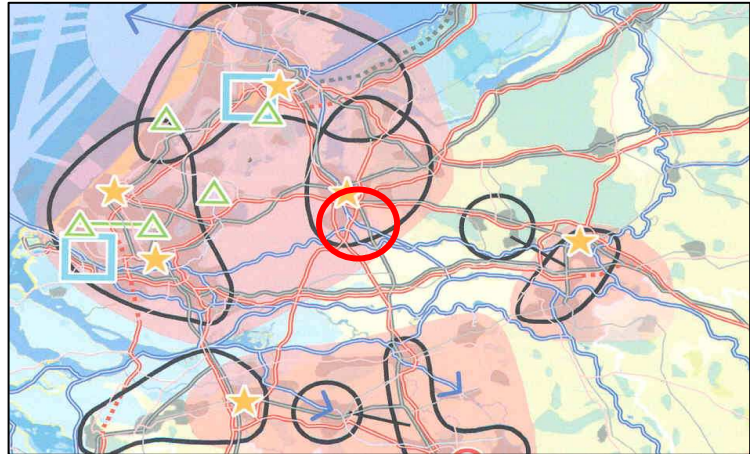
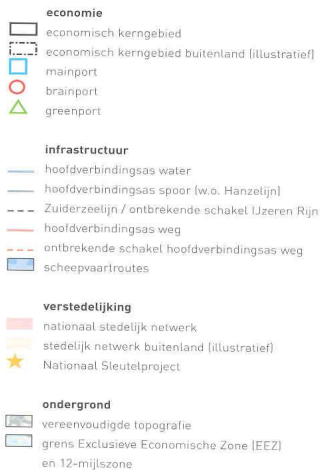
In de Nota Ruimte worden de stad Utrecht, de kern Houten en directe omgeving veelal aangeduid als 'één stedelijk gebied' of vergelijkbare benaming/aanduiding. Ook het plangebied van dit bestemmingsplan wordt hier vaak toe gerekend. Aan de hand hiervan wordt ervan uitgegaan dat het plangebied wordt beschouwd als stedelijk gebied. De functie van stedelijk uitloopgebied sluit hierbij aan.

2.4.2 Nota Mobiliteit (2005)

De Nota Mobiliteit is een nationaal verkeer- en vervoersplan. In de Nota Mobiliteit wordt het ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte, verder uitgewerkt en wordt het verkeer- en vervoersbeleid beschreven. Mobiliteit is een noodzakelijke voorwaarde voor economische groei en sociale ontwikkeling in Nederland.

Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Dit kan alleen door extra samenhang tussen economie, ruimte en verkeer en vervoer te creëren.

KAART B Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking



Figuur Uitsnede Nota Ruimte Kaart B: Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking (Ministerie van VROM et al, 2006)

De taskforce Publiek-Private Samenwerking (PPS) heeft de A27 tussen Utrecht en Breda benoemd als concreet infrastructuurproject dat op korte termijn in publiek-private samenwerking kan worden opgepakt. Tevens is de A27 als belangrijke doorstroomroute aangemerkt als hoofdverbindingssas. Op plankaart 2 van de Nota Mobiliteit 'Weg, uitbreidingsruimte bestaande hoofdwegen' is de (zone rondom de) A27 indicatief aangeduid als ruimtelijke reservering voor uitbreidingsruimte bestaande hoofdwegen. Dit sluit aan bij de plannen voor het hiervoor genoemde infrastructuurproject.

Het Rijk stelt in de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit dat overheden in hun ruimtelijk beleid rekening houden met de in de Nota Mobiliteit voorgenomen infrastructurele uitbreidingen van het rijk en de doelstellingen op het gebied van leefomgeving en veiligheid. Gemeenten treden in overleg met het rijk over voorgenomen bestemmingsplanwijzigingen in de invloedssfeer van een in een PKB aangekondigde infrastructuuruitbreiding. De meerkosten van inpassing van de geplande infrastructuur die veroorzaakt worden door nieuwe bestemmingen langs de hoofdinfrastructuur nadat het rijk deze infrastructuuruitbreidingen in deze PKB of het Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport (MIT) heeft aangekondigd en die zonder voorafgaand overleg met het Ministerie van Verkeer en Waterstaat ontstaan, worden zonder meer volledig door de desbetreffende overheden betaald.

3 Huidige en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk komen de huidige en toekomstige situatie van het plangebied aan de orde.

Het plangebied is bij de uitgroei van Houten Noord (de groeikern) geïsoleerd komen te liggen door de aanleg van de A27, de Rondweg van Houten en de ontwikkeling van de bedrijventerreinen Rondeel en Doornkade. Het plangebied is grotendeels in gemeentelijk eigendom verworven met als doel hier een recreatieve voorziening te vestigen. Een terrein van 11 hectare is verkocht ten behoeve van het exploiteren van het terrein voor evenementen, waarbij onder andere als voorwaarden zijn gesteld: het behoud van de openbare toegankelijkheid voor paden, regelmatig gebruik van het terrein door de gemeente, behoud van de landschappelijke kwaliteiten en behoud van de archeologische monumenten.

3.1 Huidige situatie

Bijgaande foto's laten de huidige situatie zien.

Het gebied kan worden gesplitst in drie deelgebieden, die wat betreft inrichting en aard van functies van elkaar verschillen. De rijksweg A27 begrenst het plangebied aan de westzijde. Aan de noord- en oostzijde valt de plangrens grotendeels samen met de grens van het stedelijk gebied van de gemeente Houten. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Staart, een uitvalsweg van de kern Houten.



Op de achtergrond de A27



Laan richting kasteel Heemstede

Noordelijk deelgebied

Het noordwestelijke deel van het plangebied is een stukje natuur met opgaand groen. In het noordoostelijk deel van het plangebied bevinden zich biezenvelden die dienen als helofytenfilter. In de winter wordt een waterpartij ten westen van de biezenvelden gebruikt als ijsbaan.

In het noordelijk deelgebied ligt ook een tennispark. Het park bestaat uit 12 tennisbanen en een clubgebouw, omringd door een windsingel. In de wintermaanden wordt er een zogenaamde blaashal opgezet, zodat ook binnen kan worden getennist. De parkeervoorzieningen, alsmede de fietsenstalling, zijn op eigen terrein aangelegd. Aan de zuidzijde wordt het tennispark begrensd door een brede grasberm.

Dit grasland is omkaderd door deels historisch waardevol opgaand groen. Ook zijn binnen dit deel van het plangebied historische laanstructuren aanwezig. Eén van de lanen ontsloot vroeger kasteel Heemstede, ten westen van de snelweg A27.

Ten noorden van het tennispark is het Horecapaviljoen De Toekomst gelegen. Dit complex is geopend in oktober 2008. In het horecapaviljoen zit een aantal restaurants en een halfondergronds gedeelte met een recreatiegelegenheid, met onder andere bowling, darts en biljart, en een nog nader te bestemmen ruimte voor recreatie- of beursactiviteiten. Ten zuiden van het horecapaviljoen is de watergang verbreed ten behoeve van extra waterberging voor de verharding van het horecapaviljoen. Langs deze watergang is een dubbele rij eiken aangeplant als bijdrage aan de landschapsverfraaiing rond het horecapaviljoen. Deze bomenrijen sluiten aan op bomenrijen rond kasteel Heemstede en hebben hierdoor een landschappelijke waarde.

De gronden binnen het noordelijke deel van het plangebied hebben naast de recreatieve c.q. sportfunctie, grotendeels een agrarische functie. Parallel aan de snelweg A27 is jong, opgaand groen aanwezig.



Tennispark



Omgeving Restaurant De Colonie

Restaurant De Colonie en omgeving

Meer naar het zuiden ligt restaurant 'De Colonie'. Centraal daarin bevindt zich het oude Rechthuis van Wulven, een monumentale dwarsboerderij daterend uit het begin van de zeventiende eeuw. De oude toegangsweg naar het restaurant is aan beide zijden beplant met lindebomen en (meidoorn) struwelen. Deze laan wordt beschouwd als een landschappelijk waardevol element. Het verdeelt het terrein voor het restaurant in twee velden. Aan beide zijden van deze laan is het plangebied als open te karakteriseren. Recentelijk is meer naar het westen een laan aangeplant die het terrein op termijn kleinschaliger zal maken. Vroeger was hier ook al een laan aanwezig. Op het terrein rond het restaurant wordt door middel van een boomgaard met weide een buffer gecreëerd naar het bedrijventerrein het Rondeel en de rijksweg A27.



Restaurant De Colonie/Rechthuis

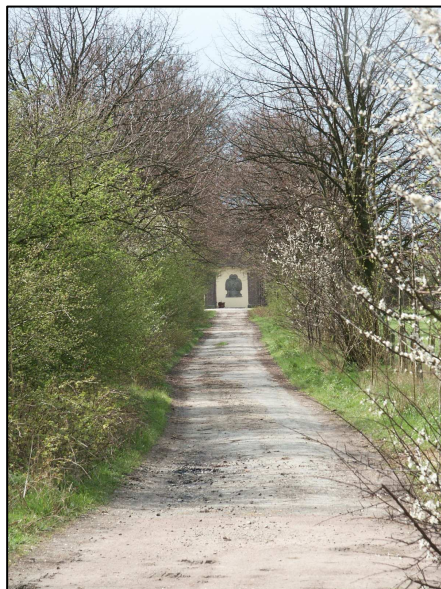


Paarden van de polovereniging

Het open terrein wordt gebruikt door de polovereniging. De paarden van de polovereniging en een aantal schapen grazen hier.



Cultuurhistorisch waardevolle laan
gezien vanuit restaurant De Colonie



Laan naar het restaurant De Colonie
gezien richting restaurant De Colonie

Het Rechthuis van Wulven behoorde voorheen bij kasteel Wulven. In het begin van de negentiende eeuw werd het kasteel echter afgebroken. Alleen het kasteleiland met de gracht zijn overgebleven. Het Rechthuis is thans in gebruik als restaurant (De Colonie).

Rondeel en omgeving

Het zuidelijke deel van het plangebied is ook als open te karakteriseren. Hier is geen bebouwing aanwezig. Dit deel van het plangebied bestaat voornamelijk uit grasland met opgaand populierenbos. Kenmerkend voor dit zuidelijke deel van het plangebied is Het Rondeel; een cultuurhistorisch waardevol element. De hoogteverschillen van het waardevolle element Rondeel (beschermd Rijksmonument) laten de contouren van een voormalig grachtenstelsel rond een kasteel zien. Dit deel van het plangebied dient als stedelijk uitloopgebied. Hier is immers naast agrarische gronden sprake van een meer parkachtige omgeving met veel groen. Net ten oosten van dit gebied bevinden zich nog 2 woningen die deel uit maken van het plangebied. Bij deze woningen behoren percelen weiland.

3.2 Toekomstige situatie

Het plangebied wordt aan alle zijden begrensd door wegen of stedelijk gebied. Hier zullen vooralsnog geen veranderingen plaatsvinden. Bij de omschrijving van de toekomstige situatie is gebruik gemaakt van de door de gemeente Houten opgestelde visie voor het plangebied. In bijlage 1 van deze toelichting is een schets met deze visie opgenomen.

Noordelijk deelgebied

De huidige situatie blijft gehandhaafd.

Het bestemmingsplan regelt het gebruik van het bestaande horecapaviljoen De Toekomst. Het terrein mag worden gebruikt voor recreatieve voorzieningen en beurzen. De verdiepingen zijn bestemd voor horeca-activiteiten behorende tot categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals een bistro of een restaurant.

Tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het plangebied is een knooppunt van richtingen ontstaan, de zogenaamde Frankische driehoek. Dit punt vormt, met name voor het langzaam verkeer, een belangrijk ontsluitingspunt. Het knooppunt wordt geaccentueerd door middel van (evenementen)gebouwen met een grondoppervlakte van niet meer dan 3.000 m², dat de entree vormt van het evenementencomplex. Dit complex zal bestaan uit een aantal gebouwen met bijbehorende terrassen, parkeerterreinen, één of meer overloopparkerterreinen en een aantal velden, die onder andere bestemd zijn voor evenementen in een landgoedachtige setting met de huidige bomenlanen. In het evenementencomplex zijn de volgende functies voorzien: recreatie, evenementen, manifestaties, sport, waaronder paardensport en -spel, horeca ten behoeve van de hoofdfunctie, kunst en cultuur, waaronder atelierruimtes, opleidingen, cursussen, en agrarisch medegebruik waaronder paardenstallen, opslag, en aan de oostelijke zijde van het terrein één dienstwoning van maximaal 750 m³. Het parkeerterrein kan parallel aan de voormalige Wulfsedijk en ten noorden van de bebouwing worden gerealiseerd. Het complex krijgt een groene inrichting waarbij rekening wordt gehouden met mogelijkheden voor waterberging.

Tevens zal bij de realisatie van het evenementengebouw een verbindingsweg richting de Koedijk en de Waterveste worden gerealiseerd.

Er wordt uitgegaan van een maximum aantal bezoekers aan het evenementencomplex van 140.000 per jaar. Het aantal bezoekers mag maximaal 2.000 tegelijkertijd per dag bedragen.

De aard van de reguliere bedrijfsvoering (aard en aantal van de evenementen) worden gereguleerd bij de milieuvergunningsaanvraag en de vergunning voor de exploitatie van het horecabedrijf. Buiten het voorgenoemde gebruik op grond van het bestemmingsplan mogen op het evenemententerrein maximaal 12 grootschalige evenementen per jaar gehouden worden. Het gaat hierbij om maximaal 8 evenementen met 2.000 - 5.000 bezoekers en 4 evenementen met meer dan 5.000 bezoekers. Hiervoor zal een evenementenvergunning worden aangevraagd inclusief een parkeer- en bereikbaarheidsplan, dat uitgaat van parkeren op eigen terrein binnen de aangewezen permanente en niet-permanente parkeerterreinen en normen voor hinder van bijvoorbeeld geluid. Deze evenementen mogen voor maximaal 12 dagen door of in overleg met de gemeente Houten worden ingevuld op grond van een overeenkomst met de eigenaren van het terrein. In het gemeentelijk evenementenbeleid wordt de maximum capaciteit voor het evenementencomplex ten aanzien van deze grootschalige evenementen bepaald. Met het regelen van het aantal grootschalige evenementen alsmede het aantal bezoekers handelt de gemeente in overeenstemming met jurisprudentie inzake evenemententerreinen (ABRvS 16 februari 2011, no 200903724: Kenniscentrum Rengerspark):

De Afdeling overweegt in deze uitspraak dat de voorschriften ten aanzien van het gebruik van het evenemententerrein zich niet verdragen met het beginsel der rechtszekerheid indien de voorschriften onder andere geen regeling met betrekking tot de intensiteit bevat met betrekking tot het maximaal aantal toegestane bezoekers per evenement en het aantal evenementen per jaar. Hierdoor is onduidelijk welke milieugevolgen voor de omgeving kunnen optreden. Het ligt immers op de weg van de gemeente om omtrent het aantal evenementen per jaar, de soorten en de maximale bezoekersaantallen voorschriften te stellen, indien dat uit een oogpunt van de besluitvorming omtrent de aanvaardbaarheid van een locatie als evenemententerrein van belang is.

De aanvraag voor evenementen buiten het toegestane gebruik overeenkomstig het bestemmingsplan zal onder andere worden getoetst aan hinder voor omliggende woningen.

Aansluitend aan het parkeerterrein van de Colonie wordt een tweede, kleiner, parkeerterrein mogelijk gemaakt dat fungeert als overloopterrein. De gronden zijn reeds regelmatig in gebruik als parkeerplaats, maar mogen slechts gedeeltelijk worden verhard. Ten minste 70% van het terrein dient open te zijn om het groene landgoedkarakter te behouden. Tevens zal er een particuliere verbindingsweg, evenwijdig aan de Koedijk, tussen de twee geprojecteerde parkeerterreinen worden aangelegd.

Verbetering bereikbaarheid

De nadruk wordt gelegd op goede dat wil zeggen aaneengesloten recreatieve fietsverbindingen zowel met Houten Noord via bestaande fietstunnel als naar Houten Zuid via een nieuw te maken fietstunnel onder de Staart. Deze verbindingen hebben daarnaast ook een belangrijke functie in het woon-werk-school-verkeer.

Aangezien in Houten alle bestaande fietspaden door recreatief aantrekkelijke gebieden worden geleid is met dit plan voorzien in een goede koppeling met andere recreatiegebieden in Houten zoals de oost-west lopende groenzone van Houten Noord, de groenbuffer met de oprijlaan naar kasteel Heemstede tussen Houten Noord en bedrijfsterein Doornkade en de oude polderweg de Houtense Wetering, en het natuur- en recreatiegebied langs het Amsterdam Rijn Kanaal.

Met het plan wordt een doorlopend recreatief netwerk (fietspad met groenvoorziening) gecreëerd rondom Houten Noordwest. Dit netwerk kan in de toekomst worden uitgebouwd naar het gebied Laagraven (over de A27 heen) en bos Nieuw Wulven/de Hollandse Waterlinie (over de provinciale N409 Utrechtseweg heen). Verder worden enkele voorzieningen getroffen om incidentele grote verkeersstromen vanwege te verwachten evenementen zonder overlast voor het Houtense wegennet veilig aan- en af te voeren. Tenslotte worden nieuwe bushaltes gebouwd voor het evenementencomplex. De buslijn langs deze haltes verbindt het gebied rechtstreeks met Houten NS en Utrecht Centraal Station.

Er zal tevens een nieuwe openbare ontsluitingsweg worden aangelegd die het evenemententerrein verbindt met de Koedijk. Deze nieuwe ontsluitingsweg vergemakkelijkt de ontsluiting van het evenemententerrein en ontlast de Koedijk. Om de bermen te beschermen tegen schade door parkeren, worden in de berm grasbetonstenen toegepast. De route zal ruimte bieden aan auto- en vrachtverkeer in twee richtingen.

Met de particuliere en openbare toegangswegen kan het in- en uitgaande verkeer goed worden afgehandeld. Ten behoeve van de doorstroming van het verkeer krijgt de Hoofdveste ter plaatse van het kruispunt De Staart- De Rede – Hoofdveste een tweede rechtsafstrook richting de A27.

In paragraaf 4.7 is het aspect verkeer nader uitgewerkt.

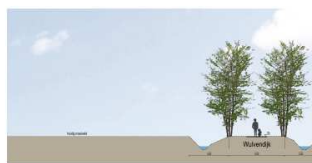
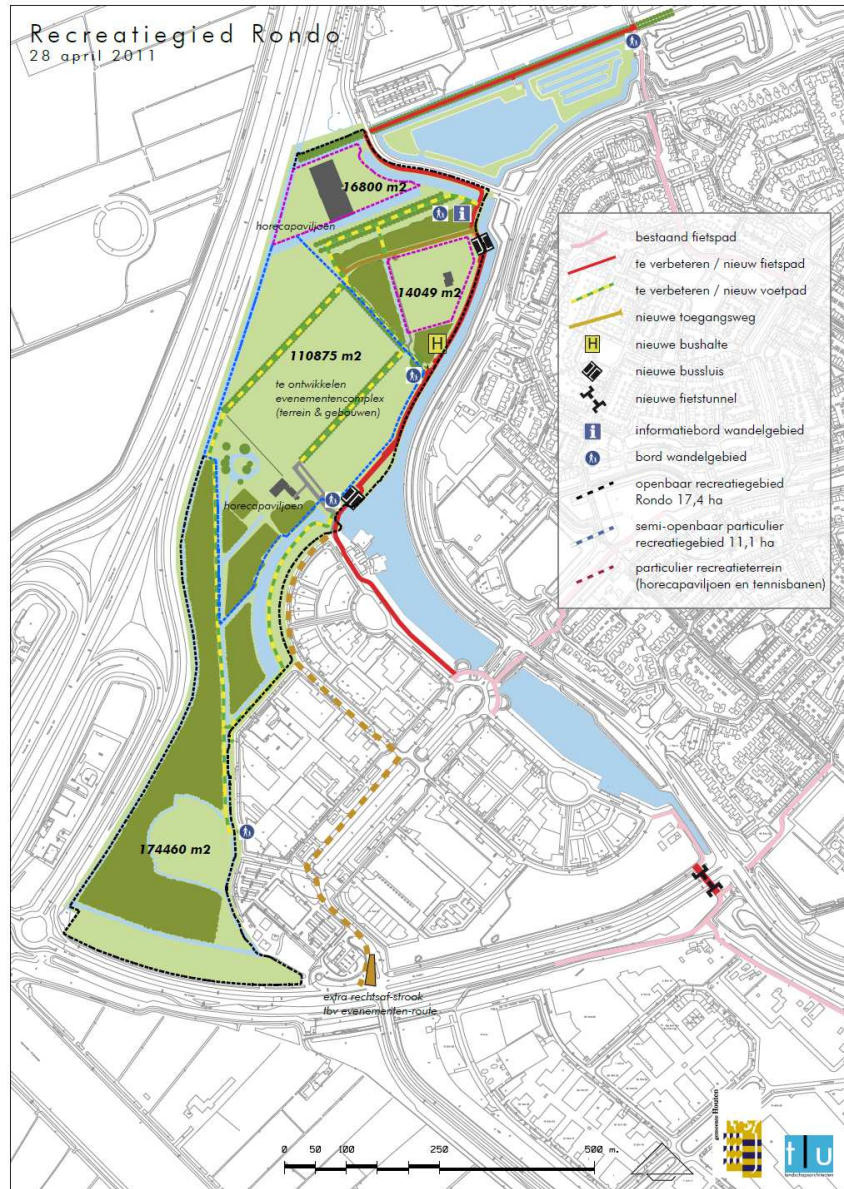
Restaurant De Colonie en omgeving

Restaurant De Colonie (circa 800 m²) blijft in zijn huidige hoedanigheid blijven bestaan. Met de eigenaar zijn gesprekken gevoerd over het mogelijk bouwen van historisch verantwoorde gebouwen op en naast de plaats van het voormalig kasteel Wulven. Vanwege het ontbreken van een levensvatbaar plan worden hiervoor in dit bestemmingsplan geen mogelijkheden geschapen.

Rondeel en omgeving

Het zuidelijke deel van het plangebied zal ongewijzigd blijven. Hier zal geen bebouwing worden gerealiseerd. Het terrein zal, net zoals in de huidige situatie, met name dienst blijven doen als stedelijk uitloopgebied.

Het kenmerkende Rondeel en de padenstructuur zullen behouden blijven. De mogelijkheid wordt opgehouden om graspaden in het gebied toe te voegen. De aanwezige agrarische gronden zullen als zodanig in gebruik blijven.



Inrichtingsplan Recreatiegebied Rondo

4 Omgevings- en milieuaspecten

4.1 Natuur

De gemeente Houten beschikt over een natuurwaardenkaart. Deze is opgenomen in de notitie 'Natuurwaarden in de gemeente Houten; toelichting op de kaarten met actuele en potentiële waarden' d.d. april 2004. Deze notitie is opgesteld door Ecologisch adviesbureau STL uit Nijmegen. In de notitie is een overzicht opgenomen met de gebieden met hoge actuele en potentiële natuurwaarden binnen de gemeente Houten. Dit overzicht dient ter onderbouwing van gebiedsvisies en andere plannen voor ruimtelijke ordening binnen de gemeente Houten. In de notitie is een drietal kaarten opgenomen:

- kaart 1: botanische waardenkaart;
- kaart 2: faunakerngebieden;
- kaart 3: potentiële natuurwaarden.

Op kaart 1 is een deel van het plangebied aangeduid als een gebied met 'hoge botanische waarde'. Op kaart 2 is nagenoeg het hele plangebied aangeduid als 'stadsgebied'. Aan de hand hiervan kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een 'faunakerngebied' en daarmee samenhangende waarden. Dit wil niet per se zeggen dat er geen bijzondere fauna aanwezig is.

Kaart 3 met potentiële natuurwaarden bevat geen aanduiding ter plaatse van het plangebied.

De inhoud van de botanische waardenkaart heeft zijn doorwerking gehad in de regels van dit bestemmingsplan. De aanwezige natuurwaarden zijn beschermd.

Flora- en faunawet

Eind 2010 is er door ecologisch adviesbureau De Groene Ruimte een quickscan uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan op beschermde en bedreigde soorten (bijlage 2). De quickscan heeft tot doel een eerste beoordeling te maken van aanwezige soorten en mogelijke effecten van de ruimtelijke ontwikkeling.

De uitgevoerde quickscan leidt tot de volgende conclusies:

- a Tijdens het veldbezoek werd in de sloten aan de rand van het westelijke plangebied de streng beschermde Kleine modderkruiper aangetroffen. Meerdere streng beschermde vleermuissoorten maken naar verwachting gebruik van het plangebied om te foerageren of hebben er vliegroutes. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de aanwezige bebouwing kan niet worden uitgesloten. Niet geheel uitgesloten kan worden dat binnen het plangebied de streng beschermde Heikikker, Ringslang en Bittervoorn voorkomen.
- b Met uitzondering van de hiervoor genoemde soorten worden naar verwachting verder geen streng beschermde soorten verstoord door de ingreep. Voor de soorten van tabel 1 van de AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet geldt een automatische ontheffing bij ruimtelijke ingrepen en ontwikkelingen.

- c De watergangen waarin streng beschermde vissoorten voorkomen of verwacht worden liggen voor het grootse deel langs de rand van het plangebied west of zuid van het restaurant binnen plangebied west. Eventuele ingrepen binnen de smallere centraal gelegen watergangen noordelijk van het restaurant leiden niet tot verstoring van beschermde vissoorten.
- d Er zijn geen vogels aangetroffen waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn.
- e Omdat de werkelijke ingrepen nog niet in detail bekend zijn, kunnen de effecten niet nauwkeurig worden getoetst. Gelet op de aard en intensiteit van de waargenomen en te verwachten streng beschermde soorten, zijn eventuele versturende ingrepen dusdanig voor te bereiden en uit te voeren dat verstoring van streng beschermde soorten kan worden voorkomen of dat een ontheffing moet kunnen worden verleend. De voorgenomen bestemmingsplanwijziging levert daarmee geen onoplosbare conflicten op met de Flora- en faunawet.

Naast vorengenoemde conclusies zijn op basis van de quickscan de volgende aanbevelingen gedaan:

- a Om bij de uitwerking van de planvorming tijdig en in voldoende mate rekening te kunnen houden met streng beschermde soorten en indien nodig de vereiste voorzorgsmaatregelen te kunnen nemen, wordt het volgende nader onderzoek aanbevolen:
 - 1 het vóórkomen van Heikikker en Ringslang³) binnen het plangebied en omgeving;
 - 2 gebiedsgebruik door vleermuizen; van bijzonder belang is de aanwezigheid van trekroutes vast te stellen voor soorten die boven open water foerageren;
 - 3 -de aanwezigheid van jaarrond beschermde vogelnesten; binnen het gebied dat voor onderzoek toegankelijk was werden deze niet vastgesteld.
- b In het algemeen geldt dat werkzaamheden ruim buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden; indien werkzaamheden binnen of rond het broedseizoen worden uitgevoerd, dient te worden vastgesteld dat er geen broedgeval kan worden verstoord. Mogelijk komen er nesten voor van struweelbroeders en (algemene) vogels die in en aan bebouwing kunnen broeden. Versturende activiteiten mogen pas plaats vinden nadat broedgevallen op natuurlijke wijze zijn geëindigd (en de jonge vogels definitief zijn uitgevlogen) en voordat zich nieuwe broedgevallen voordoen.
- c Voor alle soorten (beschermd en onbeschermd) geldt de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat de werkzaamheden zo uitgevoerd worden dat planten en dieren zo min mogelijk worden verstoord.
- d In z'n algemeenheid dienen de versturende werkzaamheden zo beperkt mogelijk te zijn (algemene zorgplicht). In elk geval dient de verstoring beperkt te blijven tot de (netto) werklocatie. Ook de materialenopslag, bouwketen etc. dienen zo mogelijk binnen de grenzen van de planlocatie plaats te krijgen en mogen in elk geval geen versturend effect hebben buiten de planlocatie.
- e Ook dient vanuit de zorgplicht, de periode van uitvoering zo gekozen te worden dat dieren zo min mogelijk verstoord worden. Zo mogen geen bewoonde vogelnesten worden verstoord. Aanwezige dieren worden weggevangen of op een onschadelijke wijze verdreven naar een geschikte biotoop.

- f Bij werkzaamheden is het van belang de bestaande, te handhaven landschapselementen als grasland, houtopstanden en struwelen niet aan te tasten.

4.2 Landschap

In de visie voor Recreatiegebied Rondo is de nadruk gelegd op de cultuurhistorische waarde van het gebied, als onderlegger voor een groenrecreatieve ontwikkeling. Tevens komen het landgoedkarakter en de bijbehorende groen- en landschapselementen aan de orde. In de gebiedsvisie is een analyse gemaakt van de cultuurhistorische lijnen die door het gebied lopen. Het is de bedoeling om de oude structuur zoveel mogelijk te herstellen. De nieuwe recreatieve voorzieningen en functies passen daar goed binnen. Het gebied Rondo sluit aan op reeds bestaande groenstructuren in Houten en omgeving.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Op de verwachtingenkaart bij het Beleidsplan Archeologie, zie ook paragraaf 3.1.12, is het grootste deel van het plangebied aangeduid als gebied met een lage archeologische verwachting. Voor een kleine strook in het noordelijke deel van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting. Daarnaast is een tweetal beschermde monumenten aanwezig (het Rechthuis van Wulven met wapen en de 18e eeuwse pijlers die eens de toegangshekken droegen van buitenplaats Wulven).

Binnen het plangebied zijn diverse cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Er zijn cultuurhistorische landschapselementen en cultuurhistorische bebouwing aanwezig. De volgende cultuurhistorische landschapselementen liggen binnen het plangebied:

- de laanstructuur van Heemstede;
- de drie laanstructuren en de hakhoutkade van Wulven;
- het kasteelterrein van Wulven;
- de hoogstamboomgaard;
- kasteelterrein 't Rondeel (Rijksmonument).

In het verleden is bureauonderzoek verricht, notitie 'Bureauonderzoek De Wulven, gemeente Houten' door Past2Present-Archeologic (bijlage 3). Aan de hand van het onderzoek wordt geadviseerd om geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren. Tevens wordt geadviseerd om op of aan de beschermde terreinen en/of gebouwen geen wijzigingen aan te brengen. Zorgvuldige inpassing van het bestaande cultuurlandschap, met name de oriëntatie van de verkaveling en het inpassen van de wetering wordt aanbevolen.

Omdat het gebied deel uitmaakt van de voormalige inundatievlakte van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, kan aansluiting gezocht worden bij de plannen die vanuit dit project worden gerealiseerd. Het motto, zoals verwoord in de nota Belvédère 'Behoud door Ontwikkeling' wordt binnen het plangebied toepasbaar geacht. Aan de hand hiervan kan worden geconcludeerd dat het initiatief vanuit archeologisch oogpunt toelaatbaar is.

Het verrichte archeologisch onderzoek dekt echter niet geheel het nieuwe plangebied. Voor dat deel is door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. een nieuw onderzoek verricht¹ (bijlage 4).

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor het aantreffen van vindplaatsen uit het Neolithicum t/m de Middeleeuwen. Deze verwachting hangt samen met het voorkomen van de Jutphaas stroomgordel in de ondiepe ondergrond.

Tijdens het veldonderzoek zijn in totaal 24 boringen verricht. Hierbij is zoveel mogelijk een boorgrid van 30 bij 35 m aangehouden in zuidwest-noordoost georiënteerde raaien. Er is geboord tot maximaal 3,0 m-mv met een Edelmanboor met een diameter van 7 cm en een gutsboor met een diameter van 3 cm. Zoals verwacht zijn in het hele plangebied stroomgordelafzettingen aangetroffen die horen bij de Jutphaas stroomgordel. Deze afzettingen bestaan over het algemeen uit oeveropbeddingen/of geulafzettingen.

In deelgebied 1 zijn in vrijwel alle boringen in de bouwvoor en in de oeverafzettingen direct onder de bouwvoor tot een diepte van circa 80 cm-mv fragmenten houtskool en zeer kleine, losse rode en gele puinspijkels aangetroffen.

De fragmenten boden onvoldoende houvast om exact kunnen worden gedetermineerd. Er zijn geen aanwijzingen voor een archeologische laag of cultuurlaag aangetroffen. Gezien de zeer nabije ligging van kasteel en een weg uit dezelfde periode (Late Middeleeuwen t/m Nieuwe tijd), is het evenwel goed mogelijk dat de aangetroffen fragmenten hiermee verband houden.

Op basis van de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen geen archeologische waarden, dat wil zeggen nederzettingsterreinen, zullen worden verstoord. Er wordt derhalve geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

Vanwege de verhoogde kans op het aantreffen van zeer lokale archeologische resten en sporen uit de Middeleeuwen die mogelijk verband houden met het voormalig kasteel 'Wulven' wordt aangeraden om bij de uitvoering van de werkzaamheden in deelgebied 1, leden van de Archeologische Werkgroep 'Leen de Keijzer' uit Houten aanwezig te laten zijn. Met als doel direct ten tijde van de grondwerkzaamheden archeologische waarnemingen te verrichten. Dit betekent dat eventuele archeologische sporen worden gedocumenteerd zonder dat de werkzaamheden worden vertraagd.

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

1 RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.; Plangebied Rondobrug en Koedijk, gemeente Houten; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), d.d. 24 maart 2010.

4.4 Bodem

Voor een groot deel van het terrein waar het evenementengebouw en het permanente parkeerterrein is geprojecteerd is een historisch bodemonderzoek en veldonderzoek verricht ('Verkennd Milieutechnisch Bodemonderzoek - Landgoed Van Wulven, DHS/AquaTerra-Geomet Milieuadviezen B.V., 2 mei 2007). Het rapport dat op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage 5 bij dit plan gevoegd. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt. De bodem op de onderzoekslocaties is uit milieuhygiënisch oogpunt niet geheel vrij van milieuvreemde stoffen. De aangetroffen licht verhoogde waarden voor zware metalen in grond en grondwater bevinden zich alle ruim beneden de 0,5 x (S+I) waarden, waarbij een nader onderzoek noodzakelijk zou zijn. De vooraf gestelde hypothese 'onverdacht' voor deze locatie kan gehandhaafd blijven. Op basis van het uitgevoerde onderzoek bestaat er geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie met een woon- en/of bedrijfsbestemming of de afgifte van een bouwvergunning. Bij graafwerkzaamheden gelden nadere voorwaarden.

Voor het plangebied is ook een bodemonderzoek uitgevoerd: Verkennd bodemonderzoek perceel Meidoornkade te Houten, Hopman En Peters Holding B.V., d.d. mei 2006, Rapportnummer: 06-P-141 (bijlage 6).

Uit het rapport is op te maken dat er hooguit lichte verhogingen aan PAK zijn gemeten. Deze verontreiniging is zeer waarschijnlijk gebiedseigen, en is op meer plekken gemeten. De verontreiniging is echter van dien aard, dat deze geen verdere aandacht behoeft. De licht verhoogde concentraties xylenen in de grondwatermonsters zijn niet eenduidig te verklaren, maar ze zijn van dien aard dat ze geen verdere aandacht behoeven.

Op basis van het onderzoek is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ten aanzien van de onderzoekslocatie, uit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen gelden.

Tevens is er een verkennend bodemonderzoek Rondogebied Houten uitgevoerd, Grondslag bv, project 15008, d.d. 30 november 2009 (bijlage 7). De milieukwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is vastgelegd.

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de voormalige boomgaard een verontreiniging met bestrijdingsmiddelen kan worden verwacht, is bevestigd. Er zijn lichte verhogingen aan DDD en DDE aangetroffen.

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de (vermoedelijke) slootdemping verontreinigingen kunnen worden verwacht afhankelijk van het dempingmateriaal of een eventuele sliblaag is niet bevestigd. Ter plaatse van de demping is geen sterk afwijkende bodemopbouw aangetroffen. Er zijn maximaal lichte verhogingen aangetroffen die overeenkomen met die zijn aangetroffen op het onverdachte terreindeel.

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de puinverhardingen verontreinigingen met asbest kunnen worden verwacht, is niet bevestigd. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de dammen verontreinigingen kunnen worden verwacht, is niet bevestigd. Er zijn maximaal lichte verhogingen aangetroffen die grotendeels overeenkomen met die zijn aangetroffen op het onverdachte terreindeel.

De gestelde hypothese, dat op de overige terreindelen geen verontreinigingen worden verwacht, is niet bevestigd. Er zijn lichte verhogingen aangetroffen in grond en grondwater aangetoond.

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. De lichte verhogingen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor de nieuwe bestemming en de afgifte van een bouwvergunning.

Bij de Provincie Utrecht staan binnen het plangebied geen bodemverontreinigingen, van welke aard dan ook geregistreerd. Het gebied valt op de bodemfunctiekaart (Besluit bodemkwaliteit) vrijwel geheel in het gebied met de functie 'Overig'. Dit houdt in dat er alleen schone grond mag worden toegepast.

4.5 Water

Hier wordt inzicht gegeven in de invloed die het initiatief heeft op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in het plangebied. Ook zal aandacht worden geschonken aan het afvalwater.

Waterlopen

De watergangen in het plangebied zijn grotendeels primaire watergangen en hebben een belangrijke functie voor de (regionale) aan- en afvoer van water.

De watergang langs de A27 voert het overtollige hemelwater vanaf de snelweg af. Zie ook de bijgevoegde figuur met de hoofdwaterlopenkaart.

Voor de primaire watergangen is de Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden van toepassing. De watergangen en de bij de watergangen horende voorzieningen (sluizen, bruggen, inlaten, taluds, duikers, gemalen en dergelijke) worden geregeld binnen de bestemming 'water'. De waterlopen in en rond het plangebied zullen geen veranderingen ondergaan. Deze zullen in hun huidige hoedanigheid blijven bestaan.

Afvalwater

Ten behoeve van de afvoer van afvalwater zijn in het plangebied reeds twee gemalen aanwezig, bij het tennispark en bij restaurant De Colonie.

Hier kunnen de bestaande functies gebruik van blijven maken. Het stelsel is van voldoende omvang. Het horecapaviljoen in het noorden van het plangebied is aangesloten op het rioleringstelsel van bedrijventerrein Doornkade. Bij de realisatie van dit bedrijventerrein is het rioleringstelsel reeds doorgetrokken ten behoeve van een initiatief dat nooit is gerealiseerd.

Voor de centrale voorzieningen/eventementengebouw zal een verzamelleiding worden aangelegd. Middels deze leiding kan het afvalwater worden afgevoerd. Deze verzamelleiding zal aansluiten op het bestaande stelsel. Dit is van voldoende omvang om deze uitbreiding te kunnen dragen.

Hemelwater

In principe dient het initiatief, conform het beleid van het hoogheemraadschap, hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit houdt in dat de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving niet mag veranderen ten gevolge van het initiatief. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met de hoofdwaterlopen (zie waterlopenkaart).

Voor het gebied geldt de inspanningsverplichting om in 2010 het Maximaal Toelaatbaar Risico (MTR) te halen. MTR geeft voor (schadelijke) stoffen die in het water voor kunnen komen een toelaatbare norm aan. Voor de waterkwaliteit gaat tevens de Europese Kaderrichtlijn spelen, waarbij in 2015 het watersysteem aan een aantal criteria moet voldoen. De doelstellingen die vanuit deze richtlijn voor water in het plangebied gaan gelden zijn nog niet bekend.

Naast het bestaand gebruik breidt het verhard oppervlak in het plangebied uit met een fietspad langs Meidoornkade: circa 1.200 m² verharding.

En voor de uit te werken bestemming:

- circa 3.000 m² (daken) voor het evenementengebouw;
- nieuwe toegangsweg tot toekomstig evenemententerrein: circa 1.250 m²;
- half verharde bermen (grasbetonkeien) langs nieuwe toegangsweg: circa 1.000 m² half verhard;
- aanleg parkeerterrein/verharding rondom gebouw: circa 19.000 m² verharding (bijna geheel als doorlatende verharding uit te voeren).

Dit heeft tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld in de afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Voorkomen of compenseren kan op verschillende manieren. Op volgorde van voorkeur:

1 Het hemelwater van het verhard oppervlak infiltreren in de bodem

Bij de uit te werken bestemming wordt overwogen doorlatende verharding aan te leggen. Hierbij zou bijvoorbeeld gebruik kunnen worden gemaakt van (ophoog) zand als fundatie (en reinigingsfilter). De ruimte tussen de stenen kan ten behoeve van de hechting van vuil opgevuld worden met humusrijke grond. De bodem in het plangebied bestaat voornamelijk uit klei. Dit houdt in dat infiltratie van het schone hemelwater in principe niet overal mogelijk is. Het schone hemelwater van de daken zal daarom veelal op het oppervlaktewater worden geloosd. Waar mogelijk kan de opvang van regenwater worden gecombineerd met aan te leggen waterpartijen binnen het plangebied.

2 Het vasthouden van het hemelwater op het verharde oppervlak door toepassing van 'groene daken'.

Overwogen wordt op het evenementencomplex een vegetatiedak aan te leggen.

Toepassing van deze optie vraagt wellicht aanpassing van het ontwerp en de constructie van het gebouw. Randvoorwaarde is wel dat het groene dak voldoende water, maar minimaal 30 cm, kan bergen.

3 Het uitbreiden van het oppervlaktewater.

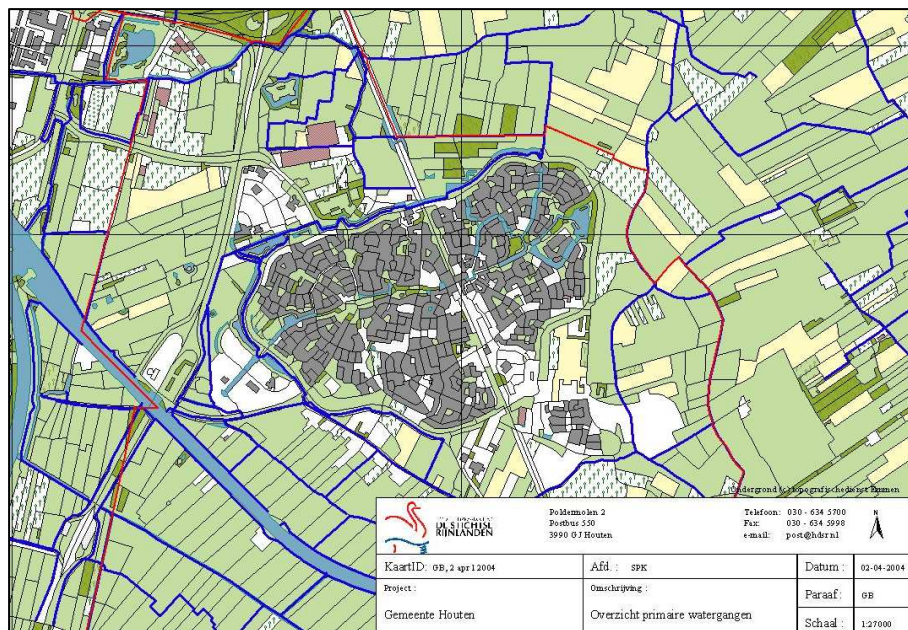
Indien hemelwater afgevoerd wordt naar het oppervlaktewater, dient de extra hemelwaterafvoer opgevangen te worden in het huidige oppervlaktewatersysteem. De waterberging in het huidige watersysteem moet dan worden vergroot. Als regel wordt gesteld dat de grootte van het extra oppervlaktewater 10% van het extra verharde oppervlak is. Aan het creëren van oppervlaktewater zijn voorwaarden verbonden, zo moet het onder andere in verbinding staan met het bestaande oppervlaktewatersysteem. Voor het graven van water dient een Keurontheffing bij het waterschap te worden aangevraagd.

Schoon hemelwater zal niet afgevoerd worden naar het gemengd rioolstelsel, maar dient afgevoerd te worden naar het (grond)watersysteem.

Bij de bouw van gebouwen en andere voorzieningen zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen die geen uitlogende of uitspoelbare stoffen bevatten. Zo wordt verontreiniging van bodem en grondwater voorkomen en wordt geen afbreuk gedaan aan de kwaliteit van het (grond)water ter plaatse.

Zowel bij ontwikkelingen als bij beheers- en onderhoudsmaatregelen, is het van belang rekening te houden met de (potentiële) natuurwaarden van de watergangen, conform het Landschapsbeleidsplan. Een belangrijk aspect bij deze doelstelling is een combinatie van goede waterkwaliteit, een natuurvriendelijke inrichting van de watergangen en een daarop aangepast beheers- en onderhoudsregime. Het ontwikkelen van natuurwaarden, bijvoorbeeld door natuurvriendelijke oevers, is voor het waterschap een doel, evenals het verhogen van de belevingswaarde van (oppervlakte)water.

In januari 2004 en op 16 juni 2009 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Houten en het Hoogheemraadschap. Hierna heeft het Hoogheemraadschap informatie aangeleverd. Aan de hand van deze informatie is deze waterparagraaf opgesteld. Het advies is in deze waterparagraaf verwerkt. Bij de uitvoering van de diverse werkzaamheden zal nauw overleg worden gevoerd tussen gemeente en Hoogheemraadschap.



Figuur Hoofdwaterlopenkaart gemeente Houten (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2004)

4.6 Milieu

4.6.1 Geluid

In het kader van het 'Besluit zones langs wegen' van de Wet geluidhinder gelden verschillende zones voor de wegen rond het plangebied. Voor het bouwen voor geluidsgevoelige functies (zoals wonen) binnen deze zones moet akoestisch onderzoek worden verricht.

De zone van de snelweg (A27) is op deze locatie 600 m aan weerszijden van de weg. De zone van de Rondweg is 250 m aan weerszijden van deze weg. Voor De Staart geldt een zone van 400 m aan weerszijden.

Uit het voorgaande blijkt dat het gehele plangebied binnen de zone van de snelweg A27 valt en ook grotendeels binnen de overige geluidzones. De geluidszone van de A27 is informatief op de plankaart opgenomen.

Voor de bouwplannen voor een bedrijfswoning aan de Koedijk is door Van Wulven N.V. een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai uitgevoerd: Bouwplan bedrijfswoning aan de Koedijk te Houten, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (bijlage 8). Met deze berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de A27 op de buitengevel ter plaatse van de bedrijfswoning 55 dB bedraagt. Deze waarde is gelijk aan de maximale ontheffingswaarde in deze situatie. De geluidsbelasting vanwege de Rondweg op de buitengevel ter plaatse van de bedrijfswoning bedraagt 58 dB. Aan de bouw van de dienstwoning zal medewerking worden verleend als zodanige voorzieningen worden getroffen dat de geluidbelasting op de gevels de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt.

4.6.2 Luchtkwaliteit

Door Goudappel Coffeng is het aspect luchtkwaliteit in mei 2009 nader bekeken (bijlage 9). Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De normen en grenswaarden zijn in deze nieuwe Wet luchtkwaliteit onveranderd ten opzichte van het Besluit luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit biedt een andere aanpak in de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen aan de normeringen. In de Wet luchtkwaliteit wordt onderscheid gemaakt in projecten die wel en projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Voor de ontwikkeling van Rondo heeft deze wijziging in de wetgeving positieve consequenties. Voor de ontwikkeling van Rondo geldt dat de concentraties boven de grenswaarde niet met meer dan 1% van de grenswaarde mag toenemen. Op wegen waar de grenswaarde niet overschreden wordt, blijft de grenswaarde als maximum gelden. De grenswaarde wordt overschreden op de Utrechtseweg en De Staart. De overschrijding op deze wegvakken is een gevolg van de bijdrage van de A27 en de grote hoeveelheid verkeer die over deze wegvakken afgewikkeld wordt.

Uit de luchtkwaliteitsberekeningen blijkt dat de grenzen voor een in betekenende mate project worden overschreden bij een aantal voertuigbewegingen van 470.000 op de Utrechtseweg op jaarbasis. Uitgaande van 2 voertuigbewegingen per autobezoeker, een auto-modal split van 38% en een aandeel in de verplaatsingen van de Utrechtseweg van 46%, ligt de grenswaarde in bezoekers op 1,3 miljoen per jaar.

Geconcludeerd kan worden dat de luchtkwaliteitsgrenzen geen beletsel vormen voor de ontwikkelingen.

Voor de luchtkwaliteit geldt dat het evenemententerrein niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitsgrenzen vormen geen reële begrenzing voor de bezoekersaantallen.

4.6.3 Stankhinder

In het plangebied is er sprake van een tweetal agrarische activiteiten. Ten zuidwesten van De Colonie staan de paarden van de poloclub op stal. Uit het voorgaande blijkt dat het houden van de paarden van de poloclub een bedrijfsmatige activiteit is in de zin van de Wet Milieubeheer.

Bij de woningen Hoofdveste 21-23 vindt agrarisch medegebruik plaats, hier is sprake van een milieumelding.

4.6.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid kan gedefinieerd worden als de veiligheid in de omgeving van een inrichting of activiteit die gevaar oplevert voor die omgeving, zoals; het transport van gevaarlijke stoffen. Voor het nemen van beslissingen over vergunningverlening en ruimtelijke ordening spelen de risico's van het transport voor de omgeving een belangrijke rol. Hiervoor zijn normen opgesteld.

Het huidige externe veiligheidsbeleid van de Rijksoverheid kent twee risicomaten:

- a het plaatsgebonden risico (PR);
- b het groepsrisico (GR).

Beide normen zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (nog) niet wettelijk vastgelegd, maar komen voort uit beleidsnotities en –nota's. Een belangrijk document in dit kader is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) uit 2004.

Over de A27 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, waardoor er mogelijk beperkingen zijn op het gebied van externe veiligheid ten aanzien van ontwikkelingen die plaatsvinden in het invloedsgebied. De gemeente Houten heeft aangegeven dat er geen andere mogelijk relevante risicobronnen aanwezig zijn. Hierdoor is er alleen een risicoberekening uitgevoerd voor de rijksweg A27 en de op- en afritten van de afslag bij Houten.

Door DHV is de rapportage 'Verantwoording groepsrisico recreatiegebied Rondo opgesteld' (bijlage 10). Uit het onderzoek wordt geconcludeerd:

Vanuit externe veiligheid zijn de volgende risicobronnen relevant:

- het transport van gevaarlijke stoffen over de A27;
- het lpg-tankstation 'De Staart'.

Voor de lokale wegen 'De Staart' en de 'Rondweg' zijn geen risicoberekeningen uitgevoerd. Gelet op het geringe vervoer van gevaarlijke stoffen wordt geen PR-contour verwacht, zal het GR laag zijn en zal het bestemmingsplan Rondo geen/nauwelijks effect hebben op het GR van deze lokale wegen.

Het transport van gevaarlijke stoffen over de A27

Plaatsgebonden risico/veiligheidszone

De resultaten uit het basisnet wegen zijn opgenomen in de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar is hierbij verwerkt in zogenaamde veiligheidszones. De veiligheidzone voor de A27 bij Houten is vastgesteld op 10 meter (vanaf het hart van de weg). In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden: binnen deze afstand is geen bebouwing toegestaan.

Groepsrisico

Uit de risicoberekeningen blijkt dat het groepsrisico toeneemt vooral als gevolg van de aanwezigen bij evenementen. Ook door de geplande wegverbreding neemt het groepsrisico toe. Het groepsrisico blijft onder de oriëntatiewaarde.

Plasbrandaandachtsgebied

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met het plasbrandaandachtsgebied: binnen 30 meter vanaf de rand van de wegen is geen bebouwing toegestaan. Wel valt een klein deel (een rand van ten hoogste 4 meter) van het evenemententerrein binnen dit gebied na de wegverbreding.

Dit betreft echter het 'overloopveld' dat alleen ingeval van extreme drukte wordt gebruikt. Bovendien verwachten de VRU en brandweer dat de sloot langs de A27 de plas tegenhoudt.

Het lpg-tankstation 'De Staart'

Voor het bepalen van het risico voor externe veiligheid (Plaatsgebonden Risico en Groepsrisico) voor de locatie van het LPG tankstation De staart is door DHV de rapportage 'QRA LPG tankstation De Staart, een kwantitatieve risicoanalyse van het LPG tankstation De Staart te Houten' opgesteld (bijlage 11).

De in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) opgenomen grenswaarden (45 meter vanaf vulpunt, 25 meter vanaf opslagtank en 15 meter vanaf afleverzuil) worden niet overschreden. Binnen deze afstanden zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten bestemd. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt aan het plaatsgebonden risico.

Een hotel ligt voor een klein deel binnen het in de Revi vastgestelde invloedsgebied voor lpg-stations van 150 meter en tevens een woning. Uit de groepsrisicoberekening blijkt dat het groepsrisico ruimschoots onder de oriëntatiewaarde ligt. Aangezien de planontwikkeling niet/nauwelijks voorziet in een toename van het aantal personen in het invloedsgebied van het lpg-tankstation blijft het groepsrisico op hetzelfde niveau. Alleen het uitbreiden van bestaande woningen met bijgebouwen wordt toegestaan.

Maatregelen voor beperking groepsrisico **Ruimtelijke maatregelen**

De gemeente Houten wil de hoogte van het groepsrisico beperken althans niet laten oplopen, door de populatiedichtheid van het plangebied beperkt te houden. Dit wordt bereikt door:

- a Nieuwbouw niet toe te staan binnen een afstand van 30 meter vanaf de A27.
- b Het gebied binnen een afstand van 150 meter vanaf het lpg-tankstation conserverend te bestemmen. Wat feitelijk aanwezig is en wat juridisch mag op grond van het vigerende bestemmingsplan wordt toegestaan. Dit betreft de mogelijkheid van uitbreiding van bestaande woningen met bijgebouwen.

Het groepsrisico kan worden verminderd door verkleining van het evenemententerrein of door minder mensen toe te laten. In de risicoberekeningen is uitgegaan van een groot aantal mensen op het evenemententerrein (3000 mensen overdag). In de praktijk zal dat naar verwachting minder zijn (140.000 mensen per jaar en maximaal 2000 tegelijkertijd, uitgezonderd 12 dagen met meer mensen). De gemeente wil het evenemententerrein realiseren en acht de risico's aanvaardbaar.

Rijksweg A27

Het groepsrisico van de A27 is naar de mening van de gemeente relatief laag, zodat het volgens de gemeente niet nodig is om bronmaatregelen te treffen ter verlaging van het groepsrisico. Overigens is de gemeente niet bevoegd om bronmaatregelen te treffen aan de A27.

Lpg-tankstation

Het bestemmingsplan Rondo heeft nauwelijks effect op het groepsrisico van het lpg-tankstation. Er worden geen specifieke maatregelen getroffen om het groepsrisico te beperken.

Rampenbestrijding

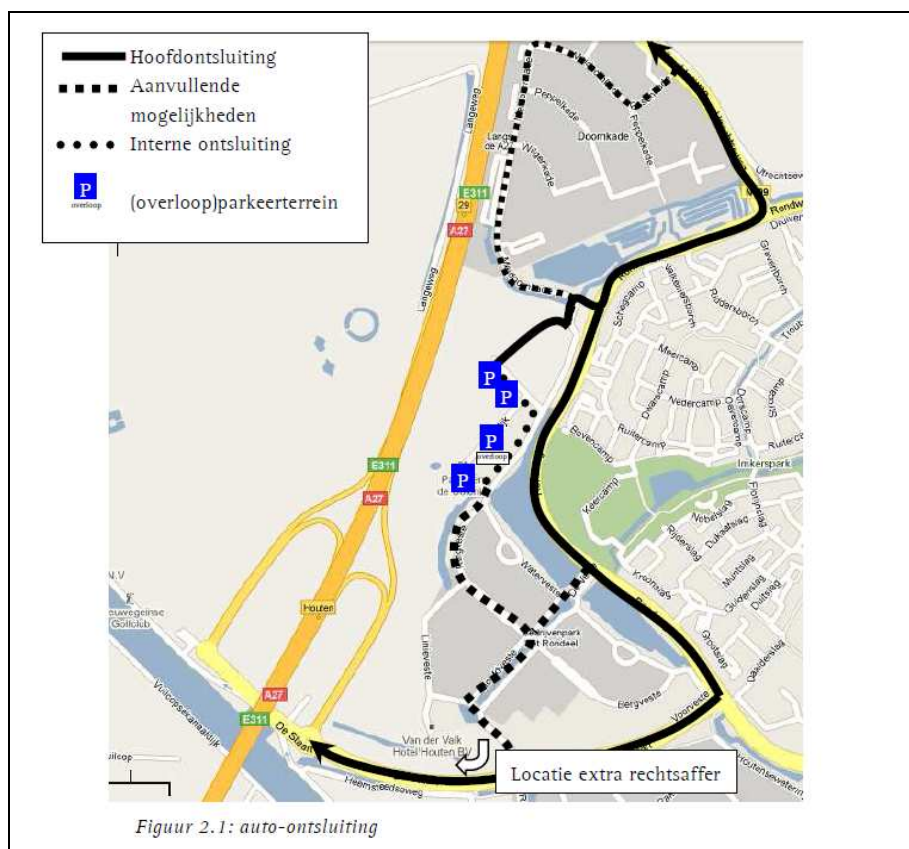
Het plangebied voldoet nog niet aan de gestelde eisen ten aanzien van een bestrijdbaarheid (goede bluswatervoorzieningen). De bluswatervoorzieningen in het plangebied zullen worden uitgevoerd conform de handreiking 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid' uitgave september 2003(NVBR). Er zal een aansluiting op de bluswaterleiding langs de Koedijk worden gerealiseerd (kruising Koedijk/Wulfsedijkje) met een capaciteit van 60 m³/uur.

Voor elk evenement zal een multidisciplinair noodplan opgesteld te worden, waarin rekening wordt gehouden met de scenario's plasbrand en koude BLEVE. Hierbij zal het accent te liggen op de zelfredzaamheid van bezoekers en een snelle ontruiming van het evenemententerrein (aandachtspunten voor het plan zijn de verzamelplaats, goede verkeerscirculatie en alleen gebruik van het veld dicht bij de A27 als 'overloopveld' dus alleen gebruik bij extreme drukte).

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid kan worden verbeterd door de volgende maatregelen:

- a Opstellen van noodplannen/calamiteitenplannen waar o.a. worden vastgelegd: de verzamelplaats, en de verkeerscirculatie, gebruik 'overloopveld'.
- b Goede risicocommunicatie en het regelmatig houden van vluchtoefeningen. Tevens stimuleren dat de scenario's genoemd in hoofdstuk 8 worden opgenomen in ontruimingsplannen en dat BHV-organisatie(s) worden betrokken bij incidenten in en net buiten het plangebied.
- c Aansturen op de volgende maatregelen in bouwvergunningen:
 - 1 Vluchtroutes in de richting van de risicobron af (hoofdtoegang gebouwen niet aan de zijde van A27);
 - 2 De toepassing van afsluitbare ventilatiesystemen en dergelijke maatregelen.



Gebruik evenemententerrein

De gemeente houdt in verband met het voorkomen van afleiding van automobilisten op de A27, de mogelijkheid open om in overleg met de brandweer voorschriften op te nemen in de vergunningen in het kader van de Wet Milieubeheer of de Algemene Plaatselijke Verordening, onderdeel exploitatie horecabedrijf, waarin het gebruik van het deel van het terrein dat direct grenst aan de A27 wordt beperkt of waarin ondoorzichtige afscheidingen tijdens drukke evenementen op dit terreindeel worden voorgeschreven.

4.7 Verkeer en infrastructuur

Door Goudappel Coffeng is de verkeer en parkeersituatie in beeld gebracht.

Ontsluiting op hoofdlijnen

Het evenementencomplex in Recreatiegebied Rondo is in de bestaande situatie ontsloten per auto via de Meidoornkade en de Koedijk. Voor fietsers kunnen twee bestaande Rondwegkruisingen worden gebruikt bij De Veste en de Peppelkade. Het openbaar vervoer gebruikt de Koedijk. Met het oog op het intensiveren van het gebied tussen de Rondweg en de A27 is het wenselijk de ontsluiting van het gebied te optimaliseren, zodat de recreatieve en functionele mogelijkheden worden versterkt. De volgende maatregelen bieden daaraan een bijdrage:

De realisatie van een ontsluitingsweg van het evenementencomplex in Recreatiegebied Rondo naar de Meidoornkade. Hierdoor kan de Koedijk nabij de Rondweg worden ontlast en wordt de ontsluiting van het evenementencomplex verbeterd.

Realisatie van fiets- en voetgangerverbindingen in het gebied.

Beperking van het verkeer op de Koedijk, tot bussen en fietsverkeer. Er wordt wel een nieuwe verbinding gerealiseerd langs de Colonie die de parkeerterreinen ontsluit en het evenementencomplex verbindt met bedrijventerrein Rondeel. In figuur 2.1 is de autoverkeersstructuur schematisch opgenomen en in figuur 2.2 de fietsstructuur.

Extra capaciteit Houten-uit bij drukke evenementen: hiervoor wordt voorgesteld een tweede rechtsafstrook aan te leggen op de kruising Hoofdveste-De Staart- De Rede. In het onderdeel Verkeer horend bij de Berekening Verkeerseffecten wordt deze ingreep nader toegelicht.

Ontsluiting in detail**Fiets- en voetpaden**

Door de gemeente Houten is een recreatief fiets- en voetpadennetwerk voorgesteld voor het Recreatiegebied Rondo. Uit oogpunt van verkeersveiligheid worden in deze notitie twee punten nader toegelicht:

- de voetgangersrelatie met oversteek over de Meidoornkade;
- de fietsrelatie met oversteek over de Meidoornkade

De voetgangersrelatie heeft uitsluitend een recreatieve functie. Het gebruik zal naar verwachting relatief beperkt zijn. Uit oogpunt van een logische route is het wenselijk de Meidoornkade nabij de Rondweg over te steken. Aanbevolen wordt deze oversteek te combineren met de aansluiting van de Koedijk op de Meidoornkade.

Gezien het verwachte gebruik van de voetgangersroute worden aanvullende voorzieningen niet noodzakelijk geacht.

Voor fietsers zijn er twee oversteekrelaties over de Meidoornkade:

- van het 'Eikenlaantje' naar het Horecapaviljoen 'De Toekomst';
- van het 'Eikenlaantje' naar de Koedijk en het evenementencomplex.

Daarnaast is het wenselijk het gedeelte van de Koedijk dat met de nieuwe ontsluitingsweg naar het evenementencomplex nog steeds een autofunctie vervult van een fietspad te voorzien, zodat een autoluwe fietsverbinding ontstaat tussen de Koedijk en het 'Eikenlaantje'. Een en ander kan worden gecombineerd tot een fietsverbinding zoals aangegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1: Voorstel detail fietsverbinding

Ontsluitingsweg

De gemeente Houten is in verband met de bouw van het evenementencomplex van plan een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen die het evenementencomplex verbindt met de Meidoornkade. Deze nieuwe ontsluitingsweg vergemakkelijkt de ontsluiting van het evenemententerrein en ontlast de Koedijk.

De route moet ruimte bieden aan autoverkeer in twee richtingen. Om de bermen te beschermen tegen schade door parkeren, worden in de berm grasbetonstenen toegepast. Dit levert een overloopcapaciteit van 60 pp op.

Om de toegankelijkheid voor de brandweer van het terrein te garanderen, wordt de ontsluitingsweg zo ontworpen dat twee vrachtauto's elkaar kunnen passeren. Hiervoor is een breedte nodig van 5,50 meter. Aangezien er langs deze route ook voetgangersverkeer te verwachten is, is een voetpad wenselijk.

Een tweede ontsluitingsweg leidt in zuidwestelijke richting, parallel aan de Koedijk. Deze verbinding geeft aansluiting op bedrijventerrein Rondeel.

Ontsluiting bussen bezoekers

Bussen met bezoekers van evenementen kunnen, net als de lijnbussen, gebruik maken van de Koedijk. Nabij het evenementencomplex kunnen de bezoekers worden in- of uitgeladen. De retourrit kan plaatsvinden over de Rondweg.

Ontsluiting Brandweer

De ontsluiting van het evenementencomplex voor autoverkeer vindt uitsluitend plaats via de nieuw te realiseren ontsluitingsweg. Het is noodzakelijk dat de brandweer in geval van calamiteiten het gebouw ook van een tweede kant kan bereiken. Dit is eenvoudig te realiseren door tussen de Koedijk en het evenementencomplex een verwijderbare afscheiding te plaatsen zodat de brandweer vanaf de Koedijk kan aanrijden.

Berekening verkeerseffecten

Autoparkeren

Twee insteken

De autoparkeervraag voor het evenementencomplex kan op twee manieren worden bepaald:

- op basis van de relatie tussen vloeroppervlakte van het gebouw en benodigde parkeerplaatsen (parkeerkencijfer);
- op basis van de relatie tussen het aantal bezoekers van het complex en hun vervoerwijzeverdeling.

De koppeling tussen deze twee berekeningswijzen is niet volledig mogelijk. De parkeernorm hoort immers uitsluitend bij het gebouw en niet bij het complex.

In het bestemmingsplan is dit als volgt opgelost

- er geldt een parkeernorm voor het evenementengebouw;
- er geldt een maximumaantal bezoekers voor het complex.

Parkeernorm evenementengebouw

Voor het evenementengebouw kan worden aangesloten bij de parkeerkencijfers die zijn opgenomen in CROW-publicatie ASVV 2004. De parkeerkencijfers voor de categorie 'evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw', stedelijkheid matig, rest bebouwde kom, bedraagt zes tot elf parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Deze parkeernorm is inclusief leveranciers en personeel.

Voor het evenementengebouw in Houten wordt uitgegaan van het hoogste kencijfer: 11 pp per 100 m² bvo voor het evenementen- of 'poort'-gebouw.

Maximum aantal bezoekers complex

Op basis van het bestemmingsplan kan een gebouw met een maximum vloeroppervlakte van 4.500 m² bvo worden gerealiseerd. Daarbij hoort een parkeerterrein van 495 pp. Deze parkeerruimte is ook de aangewezen plek voor regulier gebruik van het gehele complex.

Naast het reguliere parkeerterrein is een overloopparkerterrein aanwezig. Dit terrein heeft een oppervlakte van 7.128 m². Uitgaande van een gemiddelde bruto-oppervlakte per parkeerplaats van 25 m² biedt het overloopterrein ruimte aan 285 pp. De totale parkeercapaciteit van het complex bedraagt daarmee 780 pp.

Er is geen algemeen parkeerkental beschikbaar voor evenementencomplexen- of terreinen, gekoppeld aan de oppervlakte van het terrein. Het totaal aantal bezoekers op een groot evenemententerrein is in beginsel ook nauwelijks beperkt. Het is dus zaak in het bestemmingsplan het maximumaantal bezoekers zodanig in te perken, dat de parkeercapaciteit voldoet.

Op basis van algemene vervoerwijzecijfers in de categorie 'ontspanning' is voor een functie met een regionale uitstraling, gelegen aan de rand van de stad, een vervoerwijzeverdeling te verwachten waarbij circa 38% van de bezoekers als autobestuurders arriveert [Gegevens Mobiliteitsonderzoek Nederland, Onderzoek Verplaatsingsgedrag]. De overige bezoekers arriveren ofwel als autopassagier, dan wel te voet, per fiets of met openbaar of besloten vervoer. Bij deze vervoerwijzeverdeling horen bij maximaal 780 pp in totaal 2.050 gelijktijdige bezoekers

Een beperking van het aantal gelijktijdig aanwezige bezoekers op het gehele evenementencomplex tot 2.000 bezoekers, zorgt ervoor dat de te verwachten parkeervraag en het parkeeraanbod goed op elkaar zijn afgestemd.

Spreiding in aantallen auto's en aanbod parkeerplaatsen

De gegevens voor het aantal auto's dat bij een evenement te verwachten is, zijn gebaseerd op landelijke gegevens. Per locatie, per type evenement en per specifiek evenement kan het autogebruik verschillen. Voor het evenementencomplex in Houten geldt dat te voorziene, reguliere, evenementen:

- een relatief lage bezoekersdichtheid hebben, waardoor de omvang van gebouwen de reguliere piek in aantal bezoekers bepalen (bijvoorbeeld beurzen) en/of;
- zich op een beperkt publiek richten waardoor relatief weinig bezoekers te verwachten zijn (bijvoorbeeld zakelijke evenementen) en/of;
- een relatief gunstige vervoerwijzeverdeling kennen vanwege een hoge mate van georganiseerd vervoer (bedrijfsfeesten) of een hoge autobezetting (familie-evenementen).

In het kader is op basis van de beschikbare landelijke gegevens een overzicht gegeven van het aantal bezoekers per type evenement.

Het overloopparkerterrein heeft de functie om ook bij relatief grote evenementen met een relatief hoog autobezoekersaandeel voldoende autoparkeerplaatsen beschikbaar te hebben. Om te voorkomen dat het overloopterrein als structurele parkeervoorziening wordt gebruikt, is in het bestemmingsplan opgenomen dat het overloopterrein voor ten minste 70% onverhard dient te blijven.

Kader kencijfers vervoerwijzeverdeling specifiek gebruik

[bron: Verkeersonderzoek Schutterspark, Brunssum en MER Mystery land, Expo Haarlemmermeer, op basis van gegevens ID&T en Libéma, gegevens Brabant Hallen]:

VERDER ZOEKEN

	% autobestuurder
bedrijfsfeesten	32-40%
evenementen	30-45%
familie-evenementen	23-35%
paardensport	31-33%
publieksbeurs*	26-51%
vakbeurs*	33-90%

*) Bij alle typen evenementen ligt het aantal autobestuurders ten opzichte van het totaal aantal bezoekers in dezelfde ordegrootte als de aangehouden algemene cijfers. De enige (hoge) uitschieter zijn beurzen met een hoog autogebruik. In het geval van beurzen die binnen plaatsvinden wordt het aantal bezoekers beperkt door de gebouwgrootte. Bij een gebouw met een 'bijeenkomstfunctie' kan met een personendichtheid van 5 m² per persoon worden gerekend.

Voor de incidenteel (met evenementenvergunning) te organiseren grote evenementen met meer dan 2.000 bezoekers zal een parkeer- en verkeersoplossing op maat moeten worden uitgewerkt in het bijbehorende verkeersplan.

Fietsparkeren

Het gemiddelde fietsgebruik bij de functie ontspanning bij evenementen op regionale schaal bedraagt op basis van het MON circa 9%. Indien in het evenementencomplex echter stedelijke evenementen plaatsvinden is het fietsgebruik veel hoger: circa 20-30%. Het is wenselijk in ieder geval ruimte te reserveren op de fietsen van een stedelijk evenement te kunnen parkeren. Er is dus (bij een maximum aantal bezoekers van 2.000) ruimte nodig om 600 fietsen te parkeren.

Afhankelijk van de verwachte frequentie van stedelijke evenementen kunnen de bijbehorende stallingvoorzieningen een permanent of een tijdelijk karakter hebben. In ieder geval dienen voorzieningen voor het stallen van 180 fietsen permanent aanwezig te zijn.

Verkeer

Gezien de aard en de ligging van het terrein en de brede doelgroep van de beoogde exploitanten (van cursussen, personeels- en bedrijfsevenementen tot paardensport) en andere evenementen die binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn, moet er rekening mee worden gehouden dat er evenementen plaatsvinden waarbij de bezoekers in relatief korte tijd aankomen of vertrekken. De aankomsten en vertrekken zullen in het algemeen niet samenvallen met de reguliere ochtend- en avondspits op werkdagen.

De grenzen aan de verkeersafwikkeling op het Houtense wegennet, onder voorwaarde dat het evenementencomplex op een reguliere basis moeten kunnen functioneren, zonder een beperking van de verkeersafwikkeling in 2015, gegeven de overige geplande ruimtelijke ontwikkelingen, zijn bepaald in de eerdere notitie 'evenemententerrein en Poortgebouw Van Wulven, *berekening verkeersafwikkeling- en luchtruimte, concept*' van november 2007, herzien mei 2009.

In de notitie is de capaciteit van het Houtense wegennet in 2015 (of 2020²) onderzocht. In deze berekening zijn alle voorziene ruimtelijke ontwikkelingen meegenomen. Uit de berekening blijkt dat het wegennet in ieder geval nog ruimte biedt om in de (reguliere, werkdag)avondspits in twee uur in totaal 190 mvt/2h vertrekkend af te wikkelen. Deze 190 voertuigen in de avondspits worden afgewikkeld via de Meidoornkade en het Rondeel. De andere momenten (ochtend, daluur, weekend) en andere richting (aankomst) bieden meer capaciteit. Buiten de avondspits zal de aan- en afvoer van verkeer vooral via de Rondweg plaatsvinden. Dit geldt naar verwachting voor het merendeel van de evenementen.

Bij deze capaciteit van 190 mvt/2h kunnen nog wel de volgende kanttekeningen worden gemaakt:

- het verkeersmodel beschrijft de prognose voor 2015 voor de op dat moment voorziene ontwikkelingen. Wijzigingen in het ruimtelijk programma hebben uiteraard invloed op de verkeersstromen van en naar Houten in de toekomst;
- het verkeersmodel is gebouwd met het oog op berekeningen voor de luchtkwaliteit en beschrijft alle (mogelijke) ontwikkelingen in hun maximale omvang;
- het verkeersmodel houdt geen rekening met de varianten voor een extra ontsluiting voor Houten op het hoofdwegennet (A12-Salto);
- in praktijk ontstaat de overbelasting uitsluitend op de zwaarst belaste schakels in het netwerk, die vervolgens als 'kraan' fungeren voor het achterliggende gebied.

De exploitant van het evenementencomplex heeft aangegeven bereid te zijn de omvang van het uitgaande autoverkeer in de avondspits tot 190 mvt/2h te beperken. Deze afspraak zal buiten het bestemmingsplan worden vastgelegd en gehandhaafd.

² Er is geen reden aan te nemen dat de verkeersintensiteiten op het Houtense wegennet in de periode 2015-2020 nog substantieel gaan groeien. Verwacht mag worden dat de verkeersafwikkeling van het evenementencomplex ook voor 2020 nog goed voldoet. Voor de periode 2015 – 2020 zijn geen groot-schalige ruimtelijke ontwikkelingen in Houten voorzien. In gebieden zonder nieuwe ontwikkelingen is weliswaar nog wel sprake van een licht stijgend autogebruik per inwoner, maar daar staat tegenover dat het aantal inwoners in bestaande wijken licht afneemt als gevolg van demografische ontwikkelingen zoals gezinsverdunding.

In het licht van het bovenstaande is het wel zaak deze afspraak op basis van de ontwikkelingen in de autoverkeersafwikkeling periodiek te bezien en vooraf vast te leggen hoe met nieuwe inzichten in de capaciteit van het wegennet wordt omgegaan. Deze beperkende voorwaarde zal niet van toepassing zijn c.q. komt te vervallen op het moment dat onderstaande alternatieve oplossing is gerealiseerd.

Een alternatieve oplossing is het realiseren van extra capaciteit op het kruispunt De Staart – De Rede – Hoofdveste in combinatie met het sturen van het autoverkeer naar die aansluiting indien een evenement tijdens de avondspits veel (meer dan 190 mvt/2h) autoverkeer Houten-uit veroorzaakt.

Met een tweede rechtsafstrook (zie figuur 4.1) richting A27 kan voldoende capaciteit worden geboden. Er is dan geen beperking nodig voor het aantal vertrekkende voertuigen.



Figuur 4.1: Extra rechtsaffer

Met deze rechtsaffer ontstaat de mogelijkheid om het, in de avondspits, vertrekkende autoverkeer over bedrijventerrein Het Rondeel naar De Staart te leiden. Het wegennet op het Rondeel biedt hiervoor voldoende capaciteit, mits de twee rechtsafstrook wordt aangelegd.

Dit autoverkeer moet ook over het wegennet van het bedrijventerrein worden afgewikkeld. De wegen op het bedrijventerrein hebben een geschikte vormgeving met voldoende breedte om autoverkeer af te wikkelen. De grens van het maximaal aantal auto's over het bedrijventerrein wordt gevormd door:

- de gelijkwaardige kruispunten;
- de menging van auto's en fietsverkeer;
- de oversteekbaarheid van de wegen.

Voor alle drie de criteria geldt een grenswaarde aan de autoverkeersintensiteit van maximaal 10.000 mvt/etmaal. Dit komt overeen met circa 2.000 mvt/2h in de avondspits. Met het extra verkeer wordt deze waarde net bereikt. Gezien het incidentele karakter achten we de infrastructuur van het bedrijventerrein toereikend.

5 Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan Recreatiegebied Rondo wordt gedeeltelijk uitgevoerd door particuliere grondeigenaren en gedeeltelijk door de gemeente. Ook is een deel van het recreatiegebied al uitgevoerd middels artikel 19 WRO-procedures, hier zijn geen kosten meer voorzien.

Reeds uitgevoerde delen van het bestemmingsplan

De volgende delen van het bestemmingsplan zijn reeds middels artikel 19 WRO-procedures of binnen het kader van het vigerende bestemmingsplan uitgevoerd of bevestigd gebleven:

Gemeentelijke openbare terreinen

- de waterplas met omliggend groen tussen de Rondweg en bedrijventerrein Doornkade;
- de groenzone tussen de oprit A27 en bedrijventerrein Rondeel met daarin het archeologisch monument van een middeleeuwse motte;
- ten zuiden van horecapaviljoen Meidoornkade 25 de verbreding van een watergang en de aanleg van een dubbele rij eiken.

Particuliere terreinen

- het tenniscomplex voor tennisvereniging De Doordraaiers aan de Koedijk;
- het terrein van horecapaviljoen De Toekomst aan de Meidoornkade 25;
- de inrichting van restaurant De Colonie in het rijksmonument van de voormalige boerderij aan de Koedijk;
- de aanleg van een wandelpad tussen twee rijen bomen evenwijdig aan een bestaand pad tussen de voormalige Wulfsedijk en het rijksmonument met het restaurant De Colonie;
- herstel van wandelpaden met bomenrijen op de Wulfsedijk en het pad tussen de Wulfsedijk en het rijksmonument met het restaurant De Colonie;
- diverse aanplant, groenonderhoud en afrasteringen op het terrein rondom de Colonie en het rijksmonument van het voormalige kasteel Wulven.

Het gaat bij deze terreinen om het geven van een definitieve bestemming. Er zijn op deze terreinen geen werken of kosten meer voorzien.

Uit te voeren werken op of ten dienste van particulier terrein

De volgende delen van het bestemmingsplan worden nog door particulieren uitgevoerd:

- oprichting van drie gebouwen voor evenementen en diverse andere hieraan gerelateerde bestemmingen met bijbehorend parkeerterrein en overloopparkeerterrein, fietsenstallingen, groen- en waterinrichting, toegangen en paden.

Over het realiseren van deze bestemming is in 2005 een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de grondeigenaar.

Deze overeenkomst houdt met name in dat de gemeente op het terrein een bij een afgesproken schetsplan en activiteitenomschrijving passende bestemming legt, en dat de particuliere eigenaar een nadere marktverkenning opstelt. De marktverkenning is in september 2009 goedgekeurd. Middels de marktverkenning is de economische uitvoerbaarheid van dit particuliere onderdeel aangetoond. De marktverkenning schetst een goed beeld van de onderneming en de ondernemer. Zowel uit de marktanalyse als uit de economische beleidsnota van de Provincie Utrecht blijkt dat de zakelijke recreatie een te ontwikkelen kansrijke sector is. Uit de concurrentieanalyse blijkt dat de beoogde opzet in Houten 'unique selling points' heeft in vergelijking met concurrenten in Midden-Nederland, met name de combinatie van ene groen sfeer, goede bereikbaarheid, ruime capaciteit en parkeerruimte in combinatie met een buitenterrein. De omzet en winstverwachtingen zijn gebaseerd op aannemelijke cijfers. De kracht van de onderneming is verder vooral gebaseerd op de ervaring en netwerk van de kandidaatexploitant.

De gemeente heeft deze bestemming, totdat er een uitgewerkt bouw- en inrichtingsplan is, ondergebracht in een uit te werken bestemming.

Voor de economische uitvoerbaarheid van het plan is een exploitatiebijdrage in de kosten van de grondexploitatie, van de eigenaar/exploitant van het evenementencomplex vereist, zowel de uitvoering van openbare werken als de kosten van eventuele plan-schadevergoedingen. De bijdrage in de uitvoering van openbare werken betreft 50% van de kosten van de aanleg van een nieuwe toegangsweg naar het complex vanaf de Koedijk en de aanleg van een tweede rechtsafstrook op de kruising Hoofdveste-De Staart. Ter verzekering van het verhaal van kosten uit de grondexploitatie is in augustus 2011 een anterieure (vooraf gesloten) exploitatie-overeenkomst gesloten met de eigenaar van het complex. Artikel 6.12 lid 2 onder a in de Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid het kostenverhaal anders te verzekeren dan met een exploitatieplan. Als er geen exploitatie-overeenkomst wordt gesloten is de vaststelling van een exploitatieplan verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Met uitvoering van de overeenkomst is rekening gehouden in de deelgrondexploitatie.

Uit te voeren werken op gemeentelijk terrein

De volgende delen van het bestemmingsplan worden op gemeentelijk terrein uitgevoerd:

- de aanleg van een vrijliggend fietspad tussen fietstunnel De Veste en recreatiegebied Rondo langs de Waterveste (e.e.a. buiten het kader van onderhavig bestemmingsplan);
- het opknappen van het pad tussen fietstunnel de Borchten en de Meidoornkade, t.w. het zogenaamde Eikenlaantje (e.e.a. buiten het kader van onderhavig bestemmingsplan);
- de Koedijk en de Meidoornkade met diverse maatregelen veiliger maken voor fietsers en wandelaars;
- de aanleg van twee bushaltes ter weerszijden van de Koedijk;
- de herinrichting van een braakliggend gemeentelijk terrein van circa 3 ha achter het

- tenniscomplex tot recreatiegebied met een wandelpad;

Grondexploitatie

De uitvoering van het bestemmingsplan en de aanleg van de fietspaden Eikenlaantje en Waterveste is voorzien in de grondexploitatie, te weten in de deelgrondexploitatie Parklandgoed Wulven in het onderdeel Landelijk Gebied. Het saldo van in de raad van mei 2011 vastgestelde grondexploitatie is begroot op € 430.000,- negatief. De deelgrondexploitatie 2011 is geheim en alleen voor raad inzichtelijk. Voor het inrichtingsplan zijn kostenramingen gemaakt. De ramingen passen binnen de beschikbare budgetten in de grondexploitatie.

Subsidies

In de deelgrondexploitatie is rekening gehouden met de ontvangst van 2 subsidies. De reeds ontvangen subsidie van het ministerie van ELI à € 640.000,- voor recreatiedoel-einden kan worden behouden. Deze wordt in plaats van voor de langzaamverkeersbrug ingezet voor fietstunnel De Staart. In de deelgrondexploitatie was nog rekening gehouden met terugbetaling van € 160.000,- van deze subsidie. Deze meevaller zal worden verwerkt in de eerstkomende herziening van de grondexploitatie en zal leiden naar een saldo van € 270.000,- negatief.

De subsidie van BRU voor openbaarvervoersdoeleinden kan behouden worden voor de aanleg van bushaltes- en sluizen. Door het niet realiseren van de langzaamverkeersbrug zal de subsidie lager uitvallen naar rato van de lagere uitvoeringskosten. Hiermee is rekening gehouden in de grondexploitatie.

Met het bovenstaande kan gesteld worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen in het plangebied Recreatiegebied Rondo.

Het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het gemeentelijk Handboek Digitale Uitwisseling Bestemmingsplannen. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

De volgende bestemmingen komen voor:

Gemengd

Binnen deze bestemming zijn onder andere recreatieve voorzieningen, evenementen, beurzen, sportmanifestaties mogelijk en daaraan ondergeschikte horeca-activiteiten.

Aan gebouwen mag er alleen een paardenstal worden gebouwd. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onder voorwaarden toegestaan.

Het archeologisch monument en de archeologische waarden zijn specifiek aangeduid en beschermd.

Met maximum aantal bezoekers is begrensd op 140.000 bezoekers per jaar, met dien verstand dat er niet meer dan 2.000 gelijktijdig aanwezig mogen zijn. Hiervoor is de gebiedsaanduiding 'maximaal aantal bezoekers' opgenomen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing.

Gemengd – 2

Binnen deze bestemming zijn onder andere horecabedrijven tot en met categorie 2, (waarbij tevens zalenverhuur met regulier gebruik muziek/dans mogelijk is) toegelaten alsmede het verrichten van activiteiten gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning, zoals een bowlingzaal, dartruimte, snooker- en poolruimte, dansschool, tentoonstellingsruimte, speeltuin, beurzen, schietbaan, glow-golf, laserquest en een kunstijsbaan. Het betreft activiteiten die plaatsvinden ter plaatse van horecapaviljoen De Toekomst. Hiervoor is destijds een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO doorlopen.

De bedrijfsvloeroppervlakte die gebruik mag worden voor zalenverhuur en beurzen is gemaximaliseerd op 1.400 m² respectievelijk 1.920 m²

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels nadere bebouwingsregels gegeven. Deze bestemming kent een aparte regeling voor ondergronds bouwen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing.

Gemengd – uit te werken

Binnen de nader uit te werken bestemming kunnen onder andere educatieve voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, dagrecreatieve voorzieningen en een bedrijfs-woning mogelijk worden gemaakt. Ten behoeve van de te realiseren evenementengebouwen zijn uitwerkingsregels (randvoorwaarden) opgesteld. Ook de aan te leggen ontsluitingsweg is binnen deze uit te werken bestemming verder geregeld.

Groen

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bos, recreatief en agrarisch medegebruik.

Het archeologisch monument en de open gronden in het zuiden van het plangebied zijn specifiek aangeduid en beschermd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing.

Horeca – 2

Binnen deze bestemming zijn onder andere horecabedrijven tot en met categorie 2 toegelaten. Het betreft restaurant De Colonie. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels nadere bebouwingsregels gegeven. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing.

Sport

Binnen deze bestemming is het tennispark opgenomen met gebouwen en bijbehorende voorzieningen, zoals een clubgebouw, kantine en kleedkamers. Ook het clubgebouw dat door de ijsvereniging wordt gebruikt, is in de bestemming Sport opgenomen. Ten behoeve van een tijdelijke blaashal is op de plankaart een aanduiding 'specifieke vorm van sport – blaashal' opgenomen.

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels nadere bebouwingsregels gegeven. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing.

Verkeer – Wegverkeer

Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor langzaamverkeer., Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing.

Water

De als zodanig bestemde gronden zijn onder andere bestemd voor waterstaatkundige en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen. Binnen deze bestemming is ook een helofytenfilter mogelijk ter plaatse van de betreffende aanduiding. Ook het archeologisch monument is beschermd.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing.

Wonen – Vrijstaand

Ten behoeve van de in het plangebied aanwezige woningen is de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' opgenomen. De vigerende bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan bedrijvenpark Het Rondeel is overgenomen en doorvertaald in dit bestemmingsplan.

Leiding – Riool

De dubbelbestemming betreft de rioolpersleiding waarbinnen, naast het overige grondgebruik, uitsluitend werken mogen plaatsvinden voor de aanleg en instandhouding van de betreffende leiding. Overige bebouwing is uitsluitend toegestaan middels ontheffing.

Waarde – Archeologie 1 en 2

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (potentiële) archeologische waarden van de gronden. De bestemming is gebaseerd op het gemeentelijk archeologiebeleid en het paraplubestemmingsplan archeologie.

Waarde – Natuur- en landschap

Binnen deze bestemming is de waardevolle (historische) laanbeplanting geregeld. De bescherming van deze laanbeplanting en zichtassen wordt in deze bestemmingsregeling gegarandeerd door een regeling met aanlegvergunning.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn alle regels opgenomen die samenhangen met de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – weg', 'veiligheidszone - lpg' en 'maximaal aantal bezoekers'. Deze gebiedsaanduidingen vallen samen met diverse bestemmingen maar is niet aan te merken als een dubbelbestemming.

vrijwaringszone – weg

In de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – weg' is geregeld dat binnen de op de verbeelding aangegeven zone geen geluidsgevoelige bebouwing mag worden opgericht, tenzij er een hogere waarde is vastgesteld.

veiligheidszone – lpg 1

In de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg 1' is geregeld dat de bouw van kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het besluit externe veiligheid inrichtingen, niet zijn toegestaan.

veiligheidszone – lpg 2

In de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg 2' is geregeld dat, met uitzondering van bijgebouwen behorende bij bestaande woningen, de bouw van kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het besluit externe veiligheid inrichtingen, niet zijn toegestaan

Maximaal aantal bezoekers

De gronden waarop evenementen georganiseerd kunnen worden zijn opgenomen in de bestemming 'Gemengd' en 'Gemengd – Uit te werken'. In totaal is voor deze gebieden het maximaal aantal bezoekers begrensd op 140.000 per jaar en maximaal 2.000 tegelijkertijd. Er is daarom voor gekozen om voor dit gebied de benaming 'maximaal aantal bezoekers' te gebruiken. In SVBP is andere benaming alleen mogelijk indien de hoofdgroep 'overig' wordt gebruikt.

7 Handhaving en uitvoering

7.1 Algemeen

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

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

7.2 Jurisprudentie

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

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

7.3 Het 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 Ministeriële Regeling Omgevingsrecht - MOR) moet dit nog nadrukkelijker gebeuren vanwege het aanscherpen van de wettelijke eisen.

Integrale samenwerking en prioriteitsstelling

Er is anno 2010 sprake van een gecoördineerde samenwerking tussen de afdelingen van 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 handhavingspartijen wordt hierbij betrokken. Wat dat betreft heeft het integrale handhavingsbeleid (de nota integrale handhaving) haar duurzaamheid bewezen, maar ook bij het afhandelen van (illegale) situaties worden heldere keuzes gemaakt als resultante van een deugdelijk afwegingsproces. Al of niet optreden vindt plaats op grond van een rangschikking die wordt opgesteld aan de hand van een prioriteitenstelling en risicobepaling (ernst en kans).

Op basis van de nota integrale handhaving heeft de gemeente twee interne overlegverbanden in het leven geroepen: het Vergunningenoverleg en het Handhavingsoverleg. Er is verder gebleken dat de wijze waarop in Houten al jaren wordt samengewerkt bijna naadloos aansluit op de werkwijze die door de Wabo wordt verlangd. De Wabo is op 1 oktober 2010 ingevoerd en beoogd een betere en snellere dienstverlening van de overheid aan burgers en bedrijven.

Door integrale vergunningverlening en handhaving ontstaat een doelmatige manier van werken en levert op termijn een besparing op. Voor wat betreft de nieuwe werkwijze onder de Wabo zal gebruik gemaakt blijven worden van het Vergunningenoverleg. Daarnaast zal het Handhavingsoverleg een prominentere rol gaan krijgen.

Minder vergunningverlening en meer nadruk op toezicht/handhaving

Door de inwerkingtreding van het BOR (bouw- en milieuregelgeving), 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 wetwijzigingen 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 drie-stappen-plan waarlangs de doelen van de handhaving (ongedaan maken onwenselijke/onveilige situatie) kunnen worden bereikt. Het drie-stappen-plan bestaat uit:

Stap 1: Bestuurlijke waarschuwing;

Stap 2: Voornemen van een dwangsom/bestuursdwang (voorkeur voor dwangsom);

Stap 3: Oplegging dwangsom/uitoefening bestuursdwang.

Deregulering

Begin 2011 heeft de raad besloten tot een pakket van maatregelen om tot deregulering te komen op het terrein van verlening en handhaving van omgevingsvergunningen. Voor handhaving is besloten de handhaving te concentreren op publiekrechtelijke handhaving. Voor handhaving van privaatrechtelijke overeenkomsten is geen capaciteit ingepland. Privaatrechtelijke overeenkomsten voor woningbouw worden daarom niet meer gemaakt. Dit geldt ook voor het sluiten van overige privaatrechtelijke overeenkomsten in verband met bouwplannen, tenzij dit om goed te motiveren redenen noodzakelijk is.

7.4 Handhaving Bestemmingsplan Recreatiegebied Rondo

In deze paragraaf wordt toegelicht hoe de regels van de bedrijven en andere bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan Recreatiegebied Rondo zullen worden gehandhaafd. De belangrijkste nieuwe ontwikkeling in het bestemmingsplan, naast de nodige openbare voorzieningen zoals groen, een brug, en paden, is het mogelijk maken van de bouw en aanleg van een evenementencomplex. Deze bestemming is door zijn aard in potentie overlastgevend. Het creëren van goede handhaafbare afspraken ter voorkoming van deze potentiële overlast is dus hierbij van groot belang.

De regeling in het voorliggende bestemmingsplan staat toegelicht in het hoofdstuk Plansystematiek. In het bestemmingsplan gaat het om ruimtelijk relevante regels, dat wil zeggen om regels die van belang zijn voor de fysieke inrichting en het gebruik van de grond bij een bestemming.

De handhaving van de regels uit het bestemmingsplan zal plaatsvinden met behulp van publiekrecht. Bovenstaand is het drie-stappenplan, dat hierbij wordt doorlopen, beschreven.

Voor de handhaving van het toekomstige evenementencomplex is de 'Notitie Uitgangspunten Evenementencomplex' opgesteld (bijlage 12). Het gaat hierbij om uitgangspunten voor handhaving, die in het bestemmingsplan, toekomstige te verlenen vergunningen en/of in een privaatrechtelijke overeenkomst zijn/worden opgenomen. Hieronder wordt de inhoud van deze notitie toegelicht.

In het bestemmingsplan zijn de volgende te handhaven afspraken opgenomen. Voor het evenementencomplex is bijvoorbeeld het aantal bezoekers per jaar en per dag gemaximeerd. Ook is het minimaal benodigde en het maximaal toelaatbare aantal parkeerplaatsen en het beperkte gebruik van de overloop-parkeerplaats geregeld in het bestemmingsplan. Het aantal bezoekers per dag houdt verband met de capaciteit in parkeren en toegangswegen. Het aantal bezoekers per jaar en het beperkte gebruik van de overloop-parkeerplaats houden verband met het behoud van het groen en recreatieve karakter van het terrein.

Niet alle noodzakelijke regels voor de bouw en het gebruik van de verschillende bestemmingen kunnen in dit bestemmingsplan worden opgenomen. Een aantal regels op het terrein van de bouw en het gebruik van gebouwen, aanleg van terreinen, het voeren van een bedrijf kunnen gesteld worden in de omgevingsvergunning, gebruiksvergunning in het kader van brandpreventie, horeca-exploitatievergunning en/of andere vergunningen.

Soms kunnen afspraken niet gemaakt worden met behulp van bestuursrechtelijke wetgeving maar kunnen partijen beter een privaatrechtelijke overeenkomst afsluiten.

Bij het evenementencomplex zal voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een convenant worden gesloten met de planontwikkelaar, waarin een aantal afspraken reeds vooraf wordt gemaakt over voorschriften bij later aan te vragen vergunningen.

Enkele voorbeelden van te maken afspraken zijn:

- goede registratie van het aantal bezoekers in het evenementencomplex;
- het opstellen van vervoersmanagementplan om te bevorderen dat gebruik gemaakt wordt van openbaar vervoer of fiets om het complex te bereiken;
- het uitspreken van de bereidheid tot overleg met de publiekstrekkingen in de omgeving van het bestemmingsplan (met name het evenementencomplex, het horecaviljoen, en Expo) ter voorkoming van het samenvallen van bezoekerspieken;
- het voorkomen van het instellen van betaald parkeren op het terrein, waardoor mogelijk bezoekers gaan uitwijken naar daarvoor niet bestemde parkeerplaatsen;
- het doorleggen van alle regels en convenanten naar (onder-)huurders of (onder-)exploitanten van het complex.

8 Procedure

8.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp Bestemmingsplan 'Recreatiegebied Rondo' heeft met ingang van 29 oktober 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Er zijn diverse inspraak- en vooroverlegreacties met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan 'Recreatiegebied Rondo' binnengekomen.

De resultaten uit het vooroverleg en de inspraak zijn in de Nota inspraak en vooroverleg samengevat (bijlage 13). In deze nota is aangegeven of de ingediende vooroverleg- en inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast is in de nota ook aangegeven welke ambtshalve wijzigingen de gemeente heeft doorgevoerd naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Recreatiegebied Rondo' heeft in de periode van 4 november 2010 tot en met 15 december 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. In voorengenoemde periode zijn 6 zienswijzen ingediend. De ontvankelijke zienswijzen zijn beantwoord in de Nota Zienswijzen en maken onderdeel uit van de besluitvorming van de raad in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan.