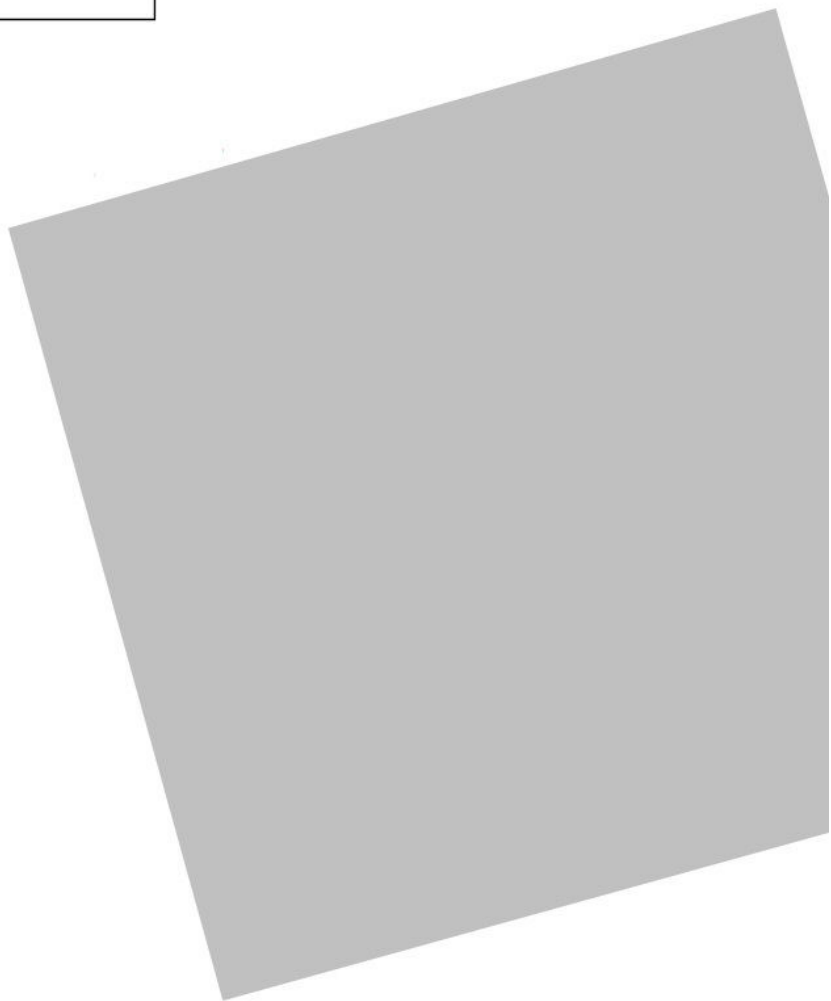




Bestemmingsplan De Hoon  
van de gemeente Houten





Bestemmingsplan De Hoon  
van de gemeente Houten

Opdrachtgever:  
Gemeente Houten

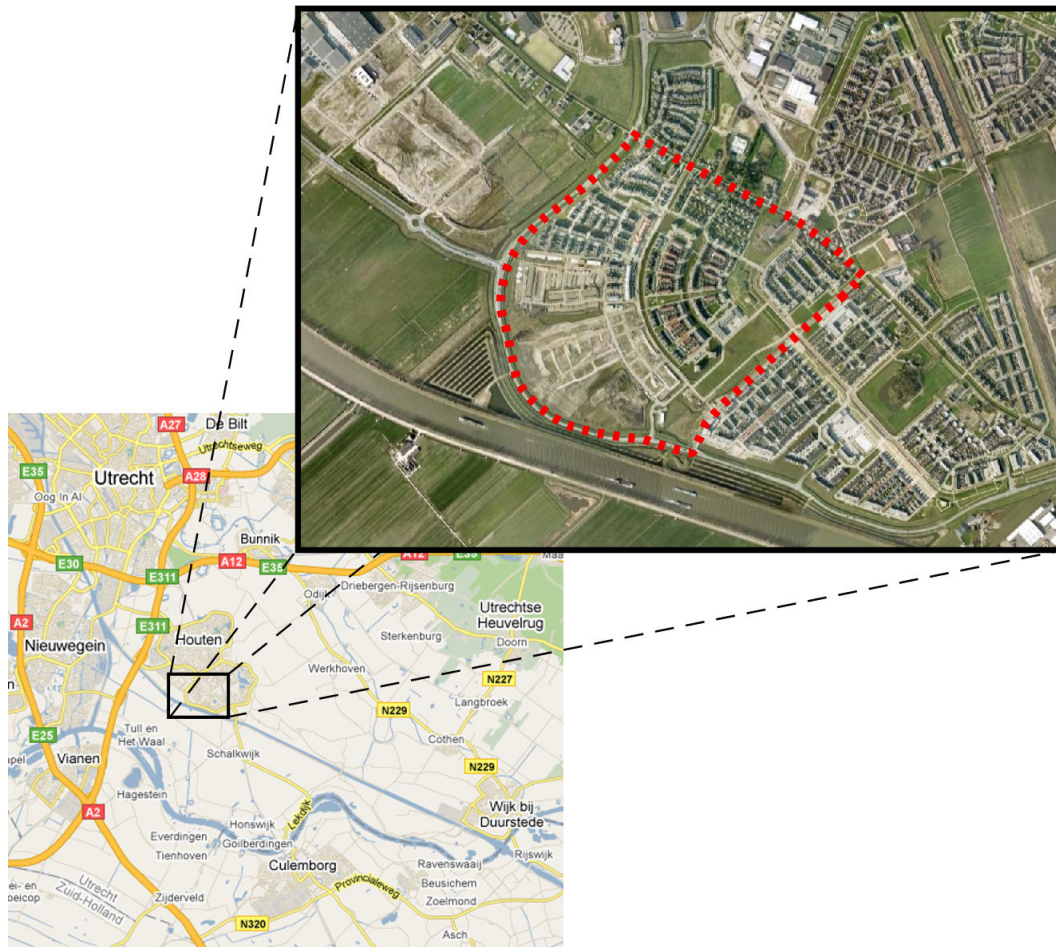
derks stedebouw b.v.  
buro voor stedebouw, ruimtelijke vormgeving en advies

*Ter vaststelling dd. 25 september 2012*



# INHOUDSOPGAVE

<b>Hoofdstuk 1: Inleiding.....</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Ligging plangebied.....	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	7
1.4 Leeswijzer.....	8
<b>Hoofdstuk 2: stedenbouwkundige aspecten.....</b>	<b>9</b>
2.1 Inleiding.....	9
2.2 Ruimtelijke opbouw.....	9
2.3 Verkeer.....	16
2.4 Groen en Recreatie.....	16
<b>Hoofdstuk 3: Beleidskader.....</b>	<b>18</b>
3.1 Inleiding.....	18
3.2 Rijksbeleid.....	18
3.3 Provinciaal & regionaal beleid.....	19
3.4 Gemeentelijk beleid .....	21
<b>Hoofdstuk 4: Milieuaspecten en Cultuurhistorie.....</b>	<b>24</b>
4.1 Inleiding.....	24
4.2 Cultuurhistorie.....	24
4.3 Bodem.....	26
4.4 Bedrijvigheid.....	26
4.5 Externe Veiligheid.....	27
4.6 Flora en fauna.....	29
4.7 Geluid.....	30
4.8 Luchtkwaliteit.....	31
4.9 Water.....	31
<b>Hoofdstuk 5: Juridische aspecten.....</b>	<b>33</b>
5.1 Keuze planmethodiek.....	33
5.2 Stedenbouwkundige opzet.....	33
5.3 Bestemmingen.....	33
5.4 Handhaving.....	35
<b>Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid.....</b>	<b>40</b>
6.1 Inspraak.....	40
6.2 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro.....	40
6.3 Economische uitvoerbaarheid.....	40



Afbeelding 1: ligging van het plangebied

---

## HOOFDSTUK 1: INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De wijk de Hoon is gelegen aan de westzijde van Houten-Vinex, de tweede groeitaak van de gemeente Houten, gelegen. Op basis van het Structuurmodel Houten zijn de verschillende deelgebieden voor de Vinex-locatie uitgewerkt. Vanaf 2002 zijn respectievelijk de Hoon I, de Hoon IIa en IIb, de Hoon IIIa, IIIb en IV gerealiseerd. De Hoon IVa is momenteel in aanbouw.

Het vigerende bestemmingsplan voor het gebied is het op 20 juni 2000 in werking getreden Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex (GBHV). Dit bestemmingsplan bestaat hoofdzakelijk uit globale bestemmingen met een uitwerkingsverplichting. Voor een aantal gebieden in Houten-Vinex is een uitwerkingsplan vastgesteld. Voor de Hoon II, III en IV is dat niet het geval. Omdat op enkele plekken is afgeweken van de globale bestemming en mede vanwege de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Met het oog op de ruimtelijke samenhang zijn in dit bestemmingsplan ook de wijk de Hoon I, het gedeelte van de Vijfwal en het Park Schoneveld opgenomen.

### 1.2 Ligging plangebied

De wijk de Hoon en het Park Schoneveld zijn aan de westzijde van Houten-Vinex, in de voormalige Hoonpolder gelegen. Het plangebied ligt tussen de Rondweg (west), met daar achter het Amsterdam Rijkkanaal, en de locatie Schoneveld, grenzend aan het Carré en het Castellum (oost). Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Houtensewetering, aan de zuidzijde is dat de wijk Schonauwen. De 'inprikkers' het Water en de Polder ontsluiten het plangebied vanaf de Rondweg voor het autoverkeer.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op de locatie zijn een bestemmingsplan en een uitwerkingsplan van toepassing. Het betreft in de eerste plaats het Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex (GBHV). Dit bestemmingsplan is op 7 december 1999 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het plan en het goedkeuringsbesluit van G.S. zijn vrijwel geheel in stand gelaten bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 27 maart 2002. In dit bestemmingsplan zijn het park en de Vijfwal bestemd voor groendoeleinden. De wijken de Hoon I t/m IV zijn bestemd als woongebied met daarbij een uitwerkingsverplichting voor Burgemeester en Wethouders. De in het GBHV gestelde uitwerkingsregels hebben de kaders bepaald waarbinnen de woongebieden uitgewerkt konden worden. De bouw is planologisch mogelijk gemaakt met een anticipatieprocedure. Voor de Hoon I is een uitwerkingsplan is opgesteld. Dit uitwerkingsplan is vastgesteld door het College van Burgemeester en wethouders op 21 februari 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht op 21 maart 2006.

## **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 worden de stedenbouwkundige aspecten besproken. Hoofdstuk 3 zet het beleidskader uiteen. Hierin wordt het relevante Europees-, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 bespreekt de milieu- en archeologische aspecten welke voor het plangebied van toepassing zijn. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid aan de orde. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg. Tenslotte is hoofdstuk 6 gewijd aan de juridische aspecten en wordt de keuze voor de planmethodiek en de regels nader toegelicht.



## HOOFDSTUK 2: STEDEBOUWKUNDIGE ASPECTEN

### 2.1 Inleiding

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is in Houten-Vinex gelegen. Na de eerste groeitaak van de gemeente in de jaren 70, waarbij Houten Noord vorm kreeg, is in de jaren 90 gestart met een tweede groeitaak, die van Houten-Vinex, ofwel Houten-Zuid.

De Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex) gaf voor een aantal steden aan waar nieuwe woningbouwlocaties gerealiseerd zouden kunnen worden. Ook Houten, nabij Utrecht, werd in het kader daarvan aangewezen.



Afbeelding 2: structuurmodel (rood omlijnd het plangebied)

Aan de hand van verschillende uitbreidingsvarianten is in de jaren 90 gezocht naar de mogelijkheid van uitbreiden van Houten. Uiteindelijk is er gekozen voor een variant waarbij de uitbreiding geheel aan de zuidzijde van Houten kwam te liggen. In het structuurmodel Houten-Vinex is vervolgens de hoofdstructuur van de wijk vastgelegd, met centraal het Castellum, de Vijfwal als verbindend groenelement door de wijk en de Rondweg die het geheel omsluit. In de jaren daarna zijn er gedetailleerde plannen gemaakt en zijn de verschillende gebieden ingevuld.

### 2.2 Ruimtelijke opbouw

Het westelijk deel van Houten-Vinex kenmerkt zich door de 'Franse stijl' met rechte lijnen, symmetrie en assen, aansluitend op het lineaire patroon van de Hoonpolder. Dit in tegenstelling tot de oostzijde van de spoorlijn waarbij het verkavelingspatroon op het Kromme Rijngebied is gebaseerd, in een meer 'Engelse stijl' van gebogen vormen.

Eén van de belangrijke elementen in/langs het plangebied is de Houtensewetering. Deze watergang met daaraan historische lintbebouwing loopt vanaf het zuidelijk deel van Houten-Vinex tot aan de Staart, de ontsluitingsweg naar de A27 ten oosten van Houten Noord. De watergang is gehandhaafd en ook een groot deel van de aanwezige woningen is ingepast in de verschillende verkavelingen van de wijken. Open plekken langs de wetering zijn ingevuld met voornamelijk vrijstaande woningen, zoals ook in de Hoon I, II en III.

Een tweede element is de Vijfwal. Deze 1,50 meter hoge groen wal met bomenrijen vormt een verbindend element door de gehele wijk. Tevens vormt het de scheiding tussen de woongebieden



Afbeelding 3: ruimtelijke opbouw van het plangebied

met een hogere (binnen de wal) en lagere woningdichtheid (buiten de wal). Voorzieningen zoals scholen en speelplekken zijn aan de Vijfwal gesitueerd. De vijf hoeken worden gemarkeerd door een bastion, dat uitzicht biedt over de wijken en het buitengebied. Eén van de bastions is tussen de Hoon I en II gelegen.

#### De Hoon I

In de Hoon I komt de Frans-Hollandse stedenbouw van lange lijnen en symmetrie met name naar voren in het ontwerp van twee centraal gelegen hofjes. Deze hofjes bestaan uit twee rijen woningen met op de koppen een poort. Deze poort wordt gevormd door appartementen in 3 lagen, met een overkluizing die toegang geeft tot het hofje.

Ten behoeve van het parkeren voor de bewoners van de autovrije hofjes, is voorzien in parkeerplaatsen op pleintjes buiten de poorten. Aan de zuidelijke pleintjes zijn eveneens eengezins rijenwoningen gerealiseerd. Vanaf deze ruimte zijn de parkeergarages onder de appartementengebouwen, welke aan de zuidrand zijn gelegen, te bereiken.

De appartementengebouwen liggen aan het Park Schoneveld, het stadspark van Houten-Vinex. In de richting van de Vijfwal springen zij terug ten opzichte van elkaar, waardoor de openbare ruimte groter wordt. De gebouwen zijn 2 tot 4 lagen hoog met een parkeerkelder welke half verdiept is. Op de hoeken is de bebouwing 4 lagen hoog.



Afbeelding 4: hofje in de Hoon I

De buurtontsluitingsweg bestaat uit een noord- en een zuidtak, welke de parkeerpleintjes ontsluiten. Langs deze weg, met daarlangs een hoofdfietsroute en de Vijfwal, zijn rijenwoningen van 2 lagen met een kap gerealiseerd. Enkele woningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein, voor de overige woningen is voorzien in parkeerplaatsen langs de buurtontsluitingsweg.



Afbeelding 5: luchtfoto van de Hoon I

Langs het Parkhout, de vroegere Houtensewetering, bestaat de bebouwing uit vrijstaande woningen. In tegenstelling tot de noordelijke oever, is deze zijde openbaar. Langs het water ligt een hoofdfietsroute in de vorm van een gecombineerde buurt-/fietsstraat. Aan deze route is één bestaande woning gehandhaafd en zijn zeven vrijstaande woningen van 2 lagen met een kap gerealiseerd.

## De Hoon II

De wijk de Hoon II bestaat uit het zuidelijk gelegen deelplan Hoon IIa en het noordelijk gelegen deelplan Hoon IIb. De Hoon IIb, gelegen aan de Houtensewetering, is een villawijkje met vrijstaande- en enkele twee-onder-één-kapwoningen. Het zuidelijke deel bestaat uit verschillende typen eengezins rijenwoningen en 4 appartemententorens. Ook zijn er hier een school met bovenwoningen en schoolwoningen gesitueerd.

Het zuidelijk deel van de Hoon II kenmerkt zich door de verschillende symmetrieassen in een waaivorm, met het Bastion als middelpunt. Een centrale open ruimte vormt de spiegellijn van het plan.

Aan de westzijde, langs de singel en hoofdfietsroute en tegenover de Hoon III en IV zijn rijwoningen gerealiseerd. De afzonderlijke rijen worden gekenmerkt door verschillende kapvormen/-richtingen en gevels in verschillende kleuren. Tussen deze bouwblokken zijn hofjes gelegen met kleinere eengezins rijenwoningen. Aan het oostelijk deel van de singel staan aan weerszijden rijenwoningen van 2 lagen met een terugspringende derde laag en een kap.

In het noorden en zuiden van het gebied binnen de singel zijn in totaal vier appartemententorens ruim in het groen en half in het water gerealiseerd. De appartementen in de twee zuidelijke torens hebben uitzicht over het Park Schoneveld.

Het gebied ten oosten van de singel wordt gevormd door de centrale open ruimte en een hofje. De bebouwing aan deze ruimtes is gelijk aan die in het gebied binnen de singel. Aan de oostzijde,

tegenover de Vijfwal zijn bouwblokken van drie lagen met een kap gerealiseerd. In het zuidoosten, aan de Vijfwal en het park is een school met bovenwoningen gebouwd, met er tegenover een kavel met schoolwoningen.



Afbeelding 6: luchtfoto van de Hoon II

In het villawijkje zijn enkele bestaande woningen aan de Houtensewetering gehandhaafd, waaronder de boerderij aan de Weteringhout 7-9. Daarnaast zijn enkele nieuwe vrijstaande woningen van één laag met een hoge kap gebouwd. Ten zuiden van deze woningen ligt de Hoon IIb, dat bestaat uit vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen.

### De Hoon IIIa

Net als in de Hoon IIb zijn in de Hoon IIIa enkele woningen langs de Houtensewetering gehandhaafd. De gehandhaafde woningen zijn de boerderij met bijbehorende bouwwerken aan de het Beukenhout 76-78 en de boerderij aan het Beukenhout 88-90. Daartussen zijn nog een drietal vrijstaande woningen, in de zelfde verkavelingsrichting als de bestaande woningen gesitueerd. Daarachter wordt het wijkje gevormd door een centrale openbare ruimte met



Afbeelding 7: luchtfoto van de Hoon IIIa

kapwoningen. In de uiterste zuidwesthoek, aan 'inprikker' het Water, is een kleinschalig appartementengebouw van 3 lagen met kap gesitueerd.

### De Hoon III en IV

De wijken de Hoon III, IVa en IVb vormen ruimtelijk gezien een eenheid. Het gaat hier om de wijken die de uitwerking zijn van de Eilanden zoals vastgelegd in het structuurmodel. Het plan bestaat uit een aantal 'losgeslagen' eilanden die uitwaaiëren in de richting van de Rondweg en het daarachter gelegen Amsterdam Rijnkanaal.



Afbeelding 8: luchtfoto en verkavelingsplan van de Hoon III en IV

De singel, met de daarlangs gelegen hoofd fietsroute wordt aan de zijde van de Hoon III en IV begeleid door 4 rijen beneden-boven woningen. Via een poort onder deze woningen en een brug over de singel worden de daarachter gelegen hofjes verbonden met de hoofd fietsroute.

De hofjes, met daaraan rijenwoningen van 2 lagen met een kap, komen uit op de buurtweg. Vanaf deze buurtweg zijn de afzonderlijke eilanden toegankelijk.

De eilanden bestaan overwegend uit een noordzijde met een openbare oever en daarop georiënteerde woningen. Een voetpad langs de wo-

ningen maakt recreëren/wandelen langs het water mogelijk en biedt toegang tot de voordeur. De auto-ontsluiting vindt centraal op de eilanden plaats. Aan de zuidzijde van deze ontsluiting zijn hofjes gerealiseerd, behoudens aan de centrale as en de 'inprikker' aan de zuidzijde. Aan de westzijde zijn vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd. Deze woningen zijn aan het water gelegen en hebben uitzicht over het buitengebied van Houten.

Centraal in het gebied, tussen de Hoon III en de Hoon IV ligt een brede wateras, welke aansluit op de centrale as in de Hoon II. Deze vista zorgt voor een zicht op het Amsterdam Rijnkanaal vanaf het bastion in de Hoon II. Aan de zuidwestzijde van de Hoon III zal nog een invulling plaatsvinden met een accent dat de vista markeert en eveneens een zichtpunt vormt vanaf de weg langs de Meerpaal, de Rede. Het bestemmingsplan maakt een dergelijke ontwikkeling mogelijk.

In het zuidelijk deel van de Hoon III en de Hoon IV is water het hoofdthema. Het water herinnert aan de Hoonpolder met de vele sloten waar de wijken zijn gerealiseerd. De begrenzingen tussen de openbare watergangen en de privé tuinen behoeft hierbij speciale aandacht.

In de Hoon III en IV behoort een strook van 1,5 meter water, vanaf de beschoeiing langs de kavels, bij de privéterrein van de woningen. In deze strook, bestaande uit een ondiepe plasberm, wordt/is door de gemeente riet aangeplant. Deze rietkraag heeft een aantal functies. In de eerste plaats zorgt het voor een eenduidige overgang tussen privé- en openbaar terrein. De oever aan de overzijde van het water is in de meeste gevallen openbaar en is er zicht vanaf het wandelpad in de tuinen. De rietkraag, met een hoogte tot 1,5 à 2,5 meter, zorgt voor een afschermdende werking, waardoor er geen schuttingen nodig zijn. Bovendien zorgt het riet voor een groen beeld en wordt de waterrijke sfeer van de wijk benadrukt.

De rietkragen op eigen terrein moeten door de bewoners in stand worden gehouden en onderhouden. Minimaal één keer in de drie jaar dient het riet te worden gemaaid.

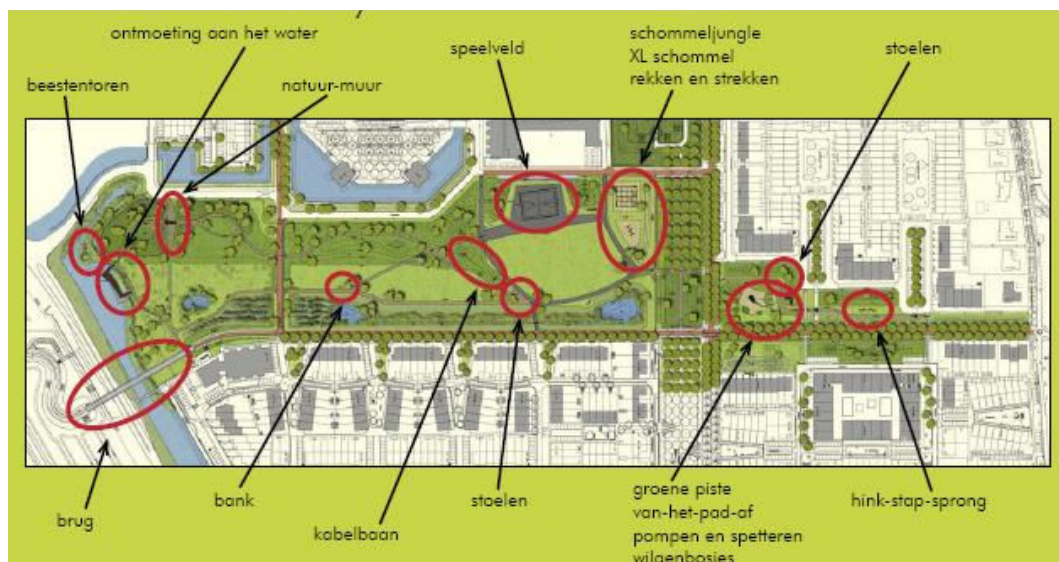
Wonen aan het water is een aantrekkelijke woonkwaliteit. Veel bewoners met een tuin aan het water willen graag een zitplek aan de oever van hun tuin, bijvoorbeeld in de vorm van een vlonder. Om er voor te zorgen dat de vlonders niet het beeld gaan domineren en de rietkraag overwegend in stand wordt gehouden, worden er maximale afmetingen gesteld. Bij de kavels aan de oost-west gerichte watergangen zijn vlonders toegestaan van maximaal 2 bij 2 meter. Bij de woningen aan de rand van de wijk, aan de Rondwegzijde en bij de grotere kavels aan het Viswater en de IJsselpolder, zijn met het oog op de kavelgrootte en de maat van de watergang grotere vlonders toegestaan. Alle vlonders dienen op/boven eigen grond te worden gerealiseerd, dus tot maximaal 1,5 meter in het water. De eisen die worden gesteld aan onder andere de vlonders en rietkragen zijn vastgelegd in de beeldkwaliteitplannen van de afzonderlijke deelgebieden.

### Park Schoneveld

Het Park Schoneveld, het centrale park in het westelijk deel van Houten-Vinex, is gelegen tussen de wijken de Hoon en Schonauwen. Het park strekt zich uit vanaf voorzieningenlocatie Schoneveld, met daarachter het Castellum, tot aan de Rondweg.

Het ontwerp van het park is tot stand gekomen in samenspraak met bewoners. Door het voorleggen van verschillende varianten aan de burgers, het op excursie gaan en actief laten meedenken over het park is er een park ontstaan voor- en door de burgers/gebruikers.

Het park bestaat uit verschillende plekken waar verschillende gebruiksvormen plaatsvinden. Zo is een gedeelte toegespitst op het spelen, een gedeelte op activiteiten en een gedeelte op rust. De Vijfwal wordt ter hoogte van het park doorgezet. Teneinde de visuele verbinding tussen beide delen van het park te leggen, zijn de vier bomenrijen op deze plek wel onderbroken.



Afbeelding 9: het ontwerp van het Park Schoneveld

### 2.3 Verkeer

De ontsluitingsstructuur voor het autoverkeer is in Houten opgebouwd volgens een bepaalde hiërarchie. De hoofd-verkeersontsluiting geschiedt via de Rondweg, die om heel (stedelijk) Houten heen ligt. De Rondweg is slechts toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Vanaf deze Rondweg worden via wijkontsluitingswegen (ook wel 'inprikkers' genaamd) de diverse wijken ontsloten. Tussen de wijken onderling bestaan in de meeste gevallen enkel langzaam verkeersverbindingen, het gemotoriseerd verkeer dient van de Rondweg gebruik te maken om van de ene wijk in de andere te komen. Door dit systeem zijn de wijken verkeerssluw, hetgeen de veiligheid in hoge mate ten goede komt. Via de wijkontsluitingswegen zijn de buurtontsluitingswegen toegankelijk, die weer een kleiner deel van de gehele wijk ontsluiten. De woon- en parkeerstraten vormen het laatste deel van de hiërarchische structuur en geven direct toegang tot de woningen.

De Hoon wordt ontsloten via twee wijkontsluitingswegen. Via 'inprikkers' het Water worden de Hoon I, IIb en III en het noordelijk deel van de Hoon IIa ontsloten. De zuidelijke 'inprikkers', de Polder, ontsluit de Hoon IV en het zuidoostelijk deel van de Hoon IIa en ligt langs het Park Schoneveld. Tussen de twee wijkontsluitingswegen is geen dwarsverbinding aanwezig, waardoor er geen autoverkeer tussen beide delen plaats vindt en de centrale open ruimte vanaf het bastion door de wijken de Hoon II, III en IV vrij wordt gehouden van verkeer.

Ten behoeve van het fietsverkeer is er in Houten een netwerk aan hoofdfietsroutes die de verschillende wijken met elkaar en belangrijke voorzieningen verbinden. De verkeersstructuur waarbij de auto gebruik dient te maken van de Rondweg komt mede ten goede aan het comfort en de veiligheid van het fietsverkeer. Het aantal confrontaties tussen fiets en auto blijft beperkt. Daar waar fietsroutes ontsluitingswegen kruisen heeft het fietsverkeer voorrang.

Centraal in het plangebied, over de dijk tussen de Hoon II en de Hoon III en IV ligt een fietsroute vanaf het Park Schoneveld, richting Houten Noord. Aan de overzijde van het park sluit deze aan op een fietsroute tussen het Castellum en het buitengebied van Houten. Via een tunnel in het Castellum is vervolgens het oostelijk deel van Houten-Vinex te bereiken, terwijl een brug over de Rondweg de fietsstructuur verbindt met een route langs het Amsterdam Rijnkanaal.

Ook langs de Vijfwal is een hoofdfietsroute gelegen. Deze sluit bij de Hoon I aan op een fietsroute langs de Houtensewetering.

### 2.4 Groen en Recreatie

De Houtensewetering in het noorden, de Vijfwal in het oosten en het Park Schoneveld in het zuiden zijn belangrijke elementen in de totale structuur van Houten-Vinex. De Houtensewetering doorkruist Houten-Vinex van noordwest naar zuid. Aan de noordzijde wordt deze gekenmerkt door privé-oeveren, terwijl de zuidoever openbaar is. Langs deze openbare oever ligt de hoofdfietsroute.

Op meerdere plaatsen in Houten-Vinex zijn aan de Vijfwal voorzieningen en belangrijke groenelementen gekoppeld. In het plangebied van de Hoon betreft het de school met bovenwoningen en het Park Schoneveld. De Vijfwal met voetpad en de daarlangs liggende



hoofdfietsroute zorgen voor een goede bereikbaarheid van deze voorzieningen voor voetgangers en fietsers.

In opbouw en situering speelvoorzieningen in Houten is rekening gehouden met de relatie tussen bereikbaarheid van de voorziening en de leeftijd van kinderen. Uitgangspunt hierbij is, dat naarmate kinderen ouder worden, hun actieradius (speelbereik) groter wordt. Daarnaast hebben oudere kinderen behoefte aan meer speelruimte dan jongere. Verspreid over het plan zijn speelplekken aanwezig met verschillende afmetingen.

## HOOFDSTUK 3: BELEIDSKADER

### 3.1 Inleiding

Voor de ontwikkeling van een ruimtelijk plan is het van belang na te gaan wat de beleidskaders zijn die bij de planopzet in acht genomen moeten worden. Het ruimtelijk beleid kent in ons land een zogenaamde getrapte verantwoordelijkheid, verdeeld over de drie overheidsniveaus: Rijk, provincie en gemeente. Naast landelijke beleidskaders zijn ook Europese richtlijnen op nationale plannen van toepassing.

Ten aanzien van de locatie zelf, zal wat betreft regelgeving op Europees niveau rekening gehouden worden met het 'Verdrag van Malta' en de 'Vogel- en Habitatrichtlijn'. Op Rijksniveau zal de Flora- en Faunawet en de Nota Ruimte beschouwd worden. Op provinciaal niveau is met name de structuurvisie '2005-2015' richtinggevend, daarnaast worden de beleidskaders met betrekking tot water besproken. Wat de gemeente Houten betreft zijn het ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in notities, en de eisen ten aanzien van bestemmingsplannen van primair belang.

### 3.2 Rijksbeleid

#### Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin Rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het Rijk heeft niet de wijsheid in pacht, laat staan alle oplossingen klaarliggen. Het Rijk gaat minder 'zorgen voor' anderen en meer 'zorgen dat' anderen eigen afwegingen kunnen maken. Het is de taak van het Rijk om andere overheden te voorzien van een goede 'gereedschapskist' voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk Rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Deze bundeling heeft veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het Rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit; dat is een taak van decentrale overheden.

Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Om dit te kunnen volgen, gaat het Rijk de streek- en bestemmingsplancapaciteit voor wonen 'monitoren'.

#### Flora- en faunawet

In de Flora- en faunawet is de bescherming van planten- en diersoorten geregeld. In verband met de haalbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze wet de realisatie niet onmogelijk maakt. Hierop wordt in paragraaf 4.6 nader ingegaan.

### Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op 1 juli 2008 in werking getreden ter vervanging van de oude WRO. De Wro regelt hoe ruimtelijke plannen tot stand komen en welke bestuurslaag voor welke ruimtelijke plannen verantwoordelijk is. Ook regelt de Wro de verhoudingen tussen de verschillende overheden en bestuursorganen in Nederland, zoals waterschappen, gemeenten, provincies en het Rijk. Een belangrijk onderdeel van de Wro is de digitalisering van ruimtelijke plannen.

## **3.3 Provinciaal & regionaal beleid**

### Structuurvisie 2005-2015

Het beleid van de provincie is neergelegd in integrale Structuurvisie 2005-2015 (voorheen Streekplan). Hierin wordt de nadruk gelegd op een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Daarbij wordt het evenwicht gezocht tussen kwaliteit en de druk op de beschikbare ruimte. Er wordt dan ook gekozen voor een beheerste groei, waarbij niet de vraag, maar de ruimtelijke mogelijkheden bepalend zijn.

Belangrijk uitgangspunt in de Structuurvisie is zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij een efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte wordt nagestreefd. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt in eerste instantie gestreefd naar herstructurering en revitalisering. Inbreiding en intensivering zijn secundaire opties. Door middel van zorgvuldig ruimtegebruik wordt getracht de leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te versterken.

### Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Utrecht is een gewilde provincie, waar veel mensen graag wonen, werken en recreëren. Om ook in de toekomst een prettige leefomgeving te behouden, is actueel ruimtelijk beleid noodzakelijk. Provinciale Staten wil daarom in 2012, mede vanwege de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, een nieuwe integrale Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) vaststellen. Ter voorbereiding verschijnt in november 2010 een Kadernota Ruimte (KNR) met de hoofdlijnen voor de PRS.

### Handleiding Bestemmingsplannen

Gedeputeerde staten van de provincie Utrecht hebben op 28 februari 2006 een nieuwe Handleiding bestemmingsplannen vastgesteld. De Structuurvisie en de Handleiding bestemmingsplannen vormen samen het kader voor de beoordeling van gemeentelijke ruimtelijke plannen. De Structuurvisie is het algemene toetsingskader, de handleiding is een nadere uitwerking en verfijning daarvan. Ten opzichte van de vorige versie zijn er meer algemene richtlijnen en liggen minder zaken concreet vast. De handleiding richt zich niet enkel op het voorkómen van ongewenste situaties, maar tevens op het stimuleren van ruimtelijke kwaliteit. De provincie geeft het algemene beleidskader, de gemeente krijgt de ruimte om binnen dat kader goed onderbouwd, eigen ruimtelijk beleid te formuleren.

#### “Water voorop!” Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem.

In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water (KRW) vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

#### Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen daarbij zijn:

- a. het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- b. er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- c. de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- d. de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- e. er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- f. de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebiedsspecifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staat het streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- vasthouden, bergen, afvoeren.
- voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies.
- vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting.
- grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstig grondgebruik binnen het beheersgebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies (wonen/werken, landbouw en natuur) is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in het werkgebied.

### Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water.

Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m<sup>2</sup> is een Watervergunning nodig.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### Bestemmingsplannen

Voor het grootste deel van het plangebied geldt momenteel het Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex (GBHV). In dit bestemmingsplan, dat is opgesteld voor de daadwerkelijke realisatie van Houten-Vinex, zijn de ruimtelijke hoofdlijnen vastgelegd en kaders gesteld aan de uit te werken woongebieden. Qua structuur zijn in het GBHV de Vijfwal en het park reeds bestemd voor groendoelinden, terwijl de positie van de Rondweg is vastgelegd met de bestemming 'Verkeersdoelinden – perifere weg'. De daarbinnen gelegen woongebieden konden vervolgens nader worden uitgewerkt.

Voor de Hoon I is naderhand een uitwerkingsplan vastgesteld. Het betreft een bestemmingsplan waarbij het verkavelingsplan, en daarmee de gerealiseerde situatie, nauwkeurig is vastgelegd. In voorliggend bestemmingsplan is deze systematiek grotendeels gehandhaafd, maar is uiteraard aangesloten bij de SVBP (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen).

### Beleidsnotitie Ruimtelijk beleid en bestemmingsplannen in woongebieden

De gemeente Houten heeft het voornemen dit jaar de Beleidsnotitie Ruimtelijk beleid en bestemmingsplannen in woongebieden vast te stellen. Teneinde de ruimtelijke kwaliteit in Houten te waarborgen is in 2003 een eerste notitie Ruimtelijk beleid en bestemmingsplannen in woongebieden vastgesteld. In de loop der jaren zijn diverse notities vastgesteld met betrekking tot meer specifieke onderwerpen. Mede gezien de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is nu besloten al het ruimtelijk beleid te bundelen in een nieuwe notitie, waarin overzichtelijk en eenduidig het ruimtelijk beleid van de gemeente wordt vastgelegd.

De afgelopen jaren zijn bepaalde inzichten omtrent toegestane ontwikkelingen bij woningen gewijzigd. Het gewijzigde beleid is in de nieuwe notitie opgenomen. In voorliggend bestemmingsplan zijn deze wijzigingen, ondanks dat de notitie nog niet is vastgesteld, al wel meegenomen. Ten opzichte van de uitwerkingsplannen uit het verleden zijn onder andere de mogelijkheden voor aanbouwen aan de zijgevel en erfafscheidingen van 2 meter verruimd bij woningen aan de zogenaamde Openbare Ruimte I.

### Handboek Digitale Uitwisseling Bestemmingsplannen

De gemeente Houten heeft het voornemen voor de verschillende gebieden in Houten Noord en -zuid de bestemmingsplannen te vernieuwen, aansluitend op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt onder andere een digitaliseringsverplichting in en de aansluiting bij de standaarden.

De gemeente heeft een Handboek Digitale Uitwisseling Bestemmingsplannen opgesteld. Hierin zijn de standaarden, zoals genoemd in de SVBP, nader gespecificeerd. Daarin zijn onder andere keuzes gemaakt met betrekking tot het bestemmen van gronden. Het handboek schrijft onder andere voor de woonbestemmingen uit te splitsen naar woningtypes (vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd en gestapeld).

### Ruimtelijke kwaliteit

In juni 2011 is de vernieuwde Welstandsnota van de gemeente Houten vastgesteld. Er is in 2011 besloten om de bestaande welstandsnota uit 2004 in te trekken en een nieuwe welstandsnota vast te stellen, die van toepassing is bij zogenoemde excessen: zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Het welstandstoezicht is hiermee tot een minimaal niveau teruggebracht in het kader van deregulering.

Voor de wijken Hoon IV en IVa zijn beeldkwaliteitsplannen opgesteld, vanwege de bijzondere ligging aan het water en andere openbare ruimte. Hierin wordt onder andere aandacht besteed aan de rol van het water, riet (op particulier terrein), openbare en particuliere oevers en vlonders. Deze aspecten zijn waar mogelijk doorvertaald in het bestemmingsplan. Het gaat om de (grootte van) de vlonders en parkeren op eigen terrein.

Voor de overige wijken in de Hoon is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voor de nog te ontwikkelen locatie de Hoon III fase 2b wordt geen beeldkwaliteitsplan opgesteld, vanwege de kleine schaal. De beeldkwaliteit wordt gegarandeerd door de betrokkenheid van derks Stedebouw en TLU in de projectgroep. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de stedebouwkundige randvoorwaarden en minimale eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit.

### Prostitutie

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

Op grond van de algemene verordenende bevoegdheid (ex artikel 108 Gemeentewet) heeft de gemeente Houten inmiddels al een aantal jaar regels in haar algemene plaatselijke verordening (APV) gesteld ter uitvoering van het gemeentelijk prostitutiebeleid. Het regulerend optreden dient naast de APV mede via het bestemmingsplan te geschieden, omdat daarmee kan worden bepaald waar (welke vorm van) seksinrichtingen zich wel en niet kunnen vestigen. In de APV is strijdigheid met het bestemmingsplan als een dwingende weigeringsgrond opgenomen, hierdoor wordt door aanpassing van de bestemmingsplannen een sluitend systeem gecreëerd. Het paraplubestemmingsplan Prostitutie is op 3 april 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van

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

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

## HOOFDSTUK 4: MILIEUASPECTEN EN CULTUURHISTORIE

### 4.1 Inleiding

Met het oog op nieuwe ontwikkelingen, dient rekening te worden gehouden met milieuaspecten en archeologie. Enerzijds dient te worden nagegaan hoe de milieuaspecten en archeologie zich verhouden tot de voorgenomen ontwikkelingen. Anderzijds moet worden onderzocht welke effecten te verwachten zijn in verband met nieuwe plannen. Voorliggend bestemmingsplan is voornamelijk een beheersplan, waarbij de bestaande wordt vastgelegd. Uitzondering hierop is het accent in de centrale as tussen de Hoon III en IV. Hiervoor is echter reeds een bouwvergunning verleend, in het kader waarvan de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. In het kader van voorliggend bestemmingsplan zijn derhalve geen onderzoeken naar de verschillende milieuaspecten verricht. In dit hoofdstuk zal wel worden ingegaan op de verschillende, milieuaspecten en archeologie.

### 4.2 Cultuurhistorie

In het kader van het GBHV en de daarmee samenhangende uitwerking van de verschillende deelgebieden heeft er een nauwe samenwerking plaatsgevonden tussen de Rijksdienst voor de monumentenzorg (ROB), tegenwoordig de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), en de gemeente Houten. In het oostelijk deel van Houten-Vinex bleken een aantal archeologische vindplaatsen aanwezig te zijn. Ter plaatse van het plangebied van de Hoon is dat niet het geval. Omstreeks 1130, ten behoeve van de Schalkwijkse ontginningen, is de Houtensewetering gegraven, om zo het overvloedige water van de Houtense stroomrug af te voeren naar de Vaartse Rijn. De kade die met de uitgegraven aarde werd opgeworpen diende als ontsluitingsweg voor de boerderijen die er langs werden gebouwd. Deze weg heette ook wel "Schonauwense dijck". De naam Houtensewetering werd gebruikt voor zowel de wetering zelf als de ernaast gelegen weg. Gedurende de ontwikkelingen in Houten-Vinex is de straatnaam veelal aangepast. Er zijn aan de Houtensewetering een drietal gemeentelijke monumenten gelegen. Het betreft de volgende objecten:

- Beukenhout 88-90  
Betreft een bakstenen langhuisboerderij met rieten afgewolfd zadeldak uit 1872. Vanwege de gaafheid van de hoofdvorm is dit pand van architectuurhistorische waarde. Ook als onderdeel van de strookbebouwing langs de Houtensewetering met de nog 'gave' situering is het object van hoge waarde.
- Beukenhout 76-78  
Het betreft een langhuisboerderij uit 1865 met bakhuis/zomerhuis/schuur uit 1872 met daarbij een garage en leilinden. Het geheel wordt gekenmerkt door zijn gaafheid, zowel in hoofdvorm als detaillering. Bovendien is ook de situering ten opzichte van de Houtensewetering gehandhaafd. Daarnaast is het geheel waardevol als onderdeel van de strookbebouwing langs de Houtensewetering.
- Weteringhout 7-9  
Het monument bestaat uit een bakstenen langhuisboerderij met rieten, afgewolfd zadeldak



uit 1859, een zomerhuis uit 1878 en het aanwezige hekwerk. Het betreft een beeldbepalend pand, als onderdeel van de strookbebouwing langs de Houtensewetering en is van betekenis voor de nederzettingshistorie. Qua hoofdvorm, in relatie tot de omgeving, is het geheel nog gaaf.

- Weteringhout 25

Het betreft een langhuisboerderij met schuur uit 1925. Het geheel is van architectonische waarde door de gaafheid van het complex en de detaillering van de gevels. In stedenbouwkundig opzicht is het monument van belang als onderdeel van de strookbebouwing langs de Houtensewetering.

Vanuit cultuurhistorisch en archeologisch oogpunt is het van belang dat de karakteristiek van de bovengenoemde monumenten in stand wordt gehouden. In het bestemmingsplan wordt dit dan ook gewaarborgd in de vorm van specifieke eisen en beperkte mogelijkheden bij deze panden.

Op 28 september 2004 heeft de gemeenteraad van Houten de nota 'Gekoesterd Erfgoed' vastgesteld, welke het beleidskader bevat voor het cultureel erfgoed in de gemeente Houten. In het verlengde hiervan en mede met het oog op de wijziging van de Monumentenwet 1988, is in 2007 het Beleidsplan Archeologie vastgesteld. De kern van het archeologiebeleid is de Maatregelenkaart, waarop is aangegeven waar archeologisch waardevolle gebieden zijn gelegen of worden verwacht. De kaart heeft daarmee een belangrijke signalerende functie. Aan de hand van de kaart kunnen archeologisch waardevolle gebieden worden beschermd en geeft bij nieuwe ontwikkelingen/plannen inzicht in de archeologische situatie. Hierdoor hoeft er niet bij ieder juridisch plan een vooronderzoek te worden uitgevoerd. Reeds onderzochte gebieden, geheel verstoorte terreinen en zones met een lage verwachting kunnen op basis van de kaart namelijk worden vrijgesteld van verder onderzoek.

Op de kaart is het plangebied 'De Hoon' aangemerkt als zone met een lage- of geen archeologische verwachting.

#### Cultuurhistorisch onderzoek

Er is door Cuijpers Advies, Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v. een onderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd naar de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied. Doel van het onderzoek was het in kaart brengen van het materieel erfgoed binnen het plangebied en het beschrijven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten in het plan wordt omgegaan.

Het bestemmingsplan bevat een bebouwingsstructuur langs de Houtense Wetering die is ontstaan in de Late Middeleeuwen (1050-1500). Van die structuur zijn nog diverse voormalige agrarische gebouwen overgebleven. Deze zijn, zoals hiervoor reeds aangegeven, beschermd als gemeentelijk monument. De ontginningsas van het gebied werd gevormd door de Houtense Wetering, die ook nog steeds bestaat, evenals de aanliggende weg. Beide structuren hebben een hoge cultuurhistorische waarde. Deze historische elementen hebben een belangrijke waarde voor de

<sup>1</sup> *Cultuurhistorisch onderzoek en advies bestemmingsplan De Hoon in Houten; Cuijpers Advies, projectbureau ruimtelijke ontwikkeling b.v.; 16 mei 2012*

ruimtelijke structuur van het gebied. Daarom is het noodzakelijk dat de aanwezige cultuurhistorische waarden worden beschermd in het bestemmingsplan.

Teneinde de cultuurhistorische waarden van de Houtense Wetering en de naastgelegen weg te waarborgen zijn er in het bestemmingsplan twee dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen.

### **4.3 Bodem**

Wanneer functiewijzigingen plaats vinden dient een onderzoek verricht te worden naar de bodem- en grondwaterkwaliteit ter beoordeling van de haalbaarheid van het initiatief. Er kan immers niet worden gebouwd alvorens vaststaat dat de grond in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de desbetreffende ontwikkeling.

Ten behoeve van de realisatie van de verschillende deelplannen zijn er in het verleden reeds bodemonderzoeken uitgevoerd. Inmiddels zijn alle bouwvergunningen verleend en is het overgrote deel ook al gerealiseerd.

In voorliggend bestemmingsplan wordt voor het overgrote deel de bestaande situatie vastgelegd. Voor het accent tussen de Hoon III en IV is echter al een bouwvergunning verleend. Het bestemmingsplan bevat dan ook geen bestemmingswijziging ten opzichte van de situatie zoals die momenteel is vastgelegd. In het kader van dit bestemmingsplan is een bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk.

### **4.4 Bedrijvigheid**

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Bedrijven worden ingedeeld in milieucategorieën op basis van de hinder die zij veroorzaken voor de omgeving. Daarbij wordt gekeken naar geur, stof, geluid, gevaar en verkeer. De grootste hindercontour als gevolg van één van deze vijf aspecten bepaalt de milieucategorie en de daarbij behorende hindercontour.

In het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. Aan de overzijde van de Rondweg is bedrijvenpark de Meerpaal gelegen. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande situatie. Zowel de ontwikkelingen binnen het plangebied als die op het bedrijvenpark dienen te zijn getoetst op mogelijke hindersituaties. De milieugevoelige woonbestemmingen in het bestemmingsplan zijn dan ook niet binnen een hindercontour van in de buurt zijnde bedrijven zijn gelegen.

## 4.5 Externe Veiligheid

### Beleidskader externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Voor risicobedrijven geeft het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) het wettelijk kader.

Het kader voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het ministerie van I&M bereidt een Besluit transport externe veiligheid (Btev) voor. Dit Besluit zal naar verwachting 1 juli 2012 in werking treden.

Het beleidskader voor buisleidingen is het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten.

Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.

- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgedebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

### Beleidskader voor bronnen van elektromagnetische straling

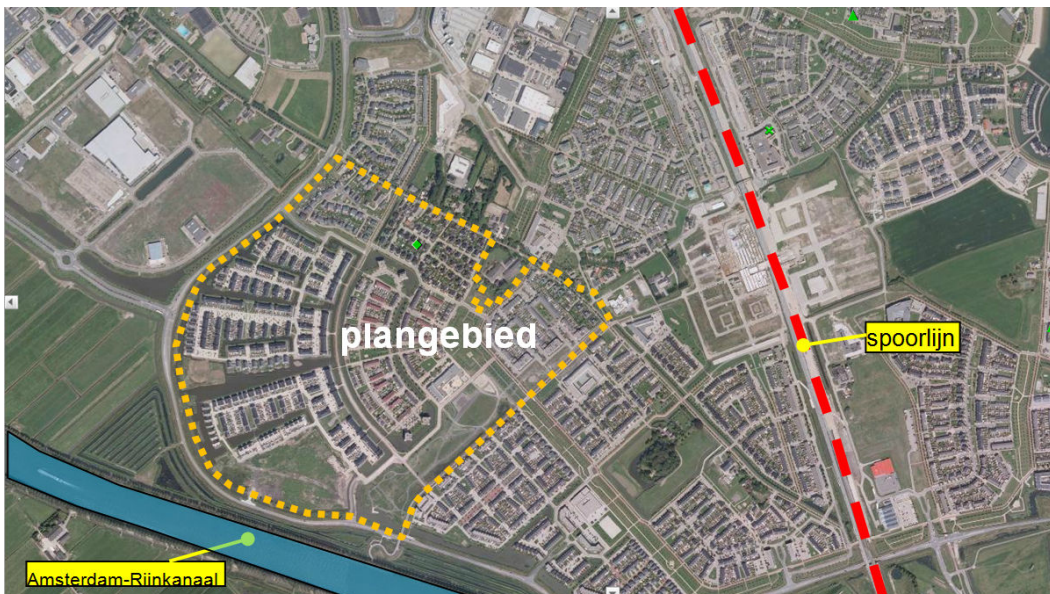
Dit aspect valt in beginsel niet onder de noemer externe veiligheid, maar heeft betrekking op volksgezondheid. Vanwege de analogie met veiligheidscontouren is het in deze paragraaf ondergebracht.

Het beleidskader voor hoogspanningslijnen is beschreven in het "Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen" (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbevelingen overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet.

### Beschrijving risicosituatie

Onderstaande uitsnede van de Risicokaart (bron: Provincie Utrecht) toont de omgeving van het bestemmingsgebied.



Afbeelding 10: Uitsnede Risicokaart van de provincie Utrecht

#### *Risicobedrijven:*

Er zijn in de omgeving van het bestemmingsgebied geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen over het water:*

Ten zuiden van het bestemmingsgebied ligt het Amsterdam-Rijnkanaal (ARK). Over deze waterweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Het "Definitief ontwerp basisnet water" van 15 januari 2008 geeft voor het ARK bij toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- Plaatsgebonden risico: de contour voor PR=10-6 ligt op het water en kan groeien tot de oeverlijn.
- Groepsrisico: proefberekeningen hebben aangetoond dat bij een personendichtheid kleiner dan 1550 pers./ha bij dubbelzijdige bebouwing of 2250 pers./ha bij enkelzijdige bebouwing het groepsrisico beneden 0,1 maal de oriënterende waarde ligt. Bij actuele geringere personendichtheden is een berekening van het groepsrisico niet vereist.
- Plasbrandaandachtsgebied: een zone van 25 meter landinwaarts vanaf de oeverlijn.

Voor De Hoon leidt dit tot de volgende conclusies:

De afstand tussen de oeverlijn en woningen in het gebied is ten minste 100 meter. Daarom wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het bestemmingsgebied ligt geheel buiten de zone van het plasbrandaandachtsgebied. Dit is dus ook geen belemmering. Een beperkt deel van De Hoon ligt binnen het aandachtsgebied voor het groepsrisico van het ARK. Voor het groepsrisico kan worden uitgegaan van een enkelzijdige bebouwing. De gemiddelde personendichtheid in De Hoon is circa 80 pers./ha. Dit is aanzienlijk lager dan de hiervoor genoemde referentiewaarde van 2250 pers./ha. Een berekening van het groepsrisico is dus niet vereist. Bovendien kan op grond van deze veel lagere personendichtheid worden geconcludeerd

dat het groepsrisico ook aanzienlijk lager zal zijn dan 0,1 maal de oriënterende waarde. In artikel 7 van het (ontwerp)Besluit transport externe veiligheid is gesteld dat verantwoording van het groepsrisico buiten toepassing kan blijven indien het groepsrisico kleiner blijft dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom niet vereist.

*Transport van gevaarlijke stoffen per spoor:*

Oostelijk van De Hoon ligt de spoorlijn Utrecht-Den Bosch. De afstand tot het bestemmingsgebied is ten minste 450 meter. Deze afstand is zo groot, dat geen rekening gehouden hoeft te worden met de externe veiligheidsrisico's van deze spoorlijn.

*Buisleidingen:*

Er zijn geen buisleidingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

*Hoogspanningslijnen:*

Er zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

*Zendmasten:*

Uit de gegevens op de website [www.antenneregister.nl](http://www.antenneregister.nl) blijkt dat de in de omgeving van het bestemmingsgebied gebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen kunnen veroorzaken van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

**Conclusie**

Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico. Het groepsrisico vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen over het Amsterdam-Rijnkanaal is aanzienlijk geringer dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Daarom is er geen noodzaak voor het uitvoeren van een groepsrisicoberekening.

Om dezelfde reden kan ook een verantwoording van het groepsrisico buiten beschouwing blijven.

## **4.6 Flora en fauna**

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Voor beheergerichte bestemmingsplannen kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid in de meeste gevallen niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen

van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik mogelijk maken. Gezien de reeds verleende bouwvergunning voor het accent is daar in dit geval geen sprake van.

#### **4.7 Geluid**

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing (waaronder woningen) wordt mogelijk gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Op de wegen binnen de wijken geldt een maximum snelheid van 30 km/h. Deze wegen hebben derhalve geen zonering in het kader van de Wet geluidhinder. De Rondweg en 'inprikker' tot aan de buurtwegen, hebben deze zonering wel. Op grond van de Wet geluidhinder dient er bij het opstellen van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek verricht te worden. In het kader van het opstellen van het GBHV is akoestisch onderzoek verricht voor Houten-Vinex. Dit onderzoek is vastgelegd in het Basisdocument Houten-Vinex. Er is destijds een algemene ontheffing hogere grenswaarden voor 800 woningen aangevraagd (GS-beschikking d.d. 16-03-1999, nr. 1999WEM000621i) ten behoeve van de realisatie van Houten-Vinex.

Ten behoeve van de uitwerking van de deelplannen De Hoon III, IIIa, IV en IVa is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van die onderzoeken zijn de hogere waarden opgenomen in de door de provincie voorgeschreven ontheffingsboekhouding. Voor de bestaande woningen in het plangebied geldt dat er geen sprake is van een nieuwe situatie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Daarom is voor die woningen geen nieuw akoestisch onderzoek nodig.

Ten behoeve van de ontwikkelingen aan de vista dienen, in samenhang met het bestemmingsplan, nog hogere waarden te worden vastgesteld. Deze ontwikkeling, bestaande uit 18 nieuwe woningen, heeft geen wezenlijke invloed op de hoeveelheid verkeer op de Rondweg. Vanuit de Wet geluidhinder bestaat er dan ook geen verplichting de geluidssituatie ter hoogte van de bestaande woningen in het plangebied te onderzoeken.

##### Goede ruimtelijke ordening

In het kader van de vaststelling van hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor de nieuwe woningen wordt onderzoek gedaan naar mogelijke maatregelen om de geluidbelasting op deze woningen te reduceren. In datzelfde onderzoek wordt ook de geluidssituatie ter hoogte van de bestaande woningen beoordeeld. Uit dit onderzoek moet blijken of de geluidssituatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor de bestaande woningen in het plangebied is een dergelijk onderzoek niet verplicht. De geluidssituatie bij bestaande woningen wordt onderzocht in het kader van de op grond van hoofdstuk IX van de Wet geluidhinder vast te stellen geluidbelastingkaarten. Op basis van deze geluidbelastingkaarten wordt een Actieplan geluid opgesteld. In het Actieplan wordt het te voeren beleid om de geluidbelasting te beperken vastgelegd. Geluidbelastingkaarten en Actieplan worden respectievelijk in 2012 en 2013, en daarna ten minste elke vijf jaar, vastgesteld.

## 4.8 Luchtkwaliteit

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

De luchtkwaliteit in Houten voldoet ruimschoots aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Alleen op een aantal plaatsen direct langs de snelwegen A12 en A27 worden de normen nog overschreden. De ontwikkelingen van Houten-Vinex, waaronder het plangebied De Hoon, heeft hierop geen invloed. In het kader van het Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) worden maatregelen getroffen die nodig zijn om tijdig aan de Wet luchtkwaliteit te voldoen. Alle relevante ruimtelijke ontwikkelingen in Houten zijn betrokken bij de luchtkwaliteitsberekeningen voor de vaststelling van het NSL.

## 4.9 Water

Het plangebied van het bestemmingsplan de Hoon ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Op grond van het waterschapsreglement is het zij belast met de taak van integraal waterbeheer binnen het beheersgebied, inclusief het stedelijk gebied. Deze taak omvat zowel de zorg voor het oppervlaktewater in kwantitatief als in kwalitatief opzicht. De taken worden uitgevoerd overeenkomstig de in het waterhuishoudingsplan en integrale waterbeheersplannen vastgestelde doelstellingen. De gemeente zorgt in stedelijk gebied in het algemeen voor de afwatering.

Ten tijde van de planvorming van Houten-Vinex, waaronder het plangebied de Hoon, is in samenwerking met het HDSR een integraal waterplan gemaakt voor geheel Houten-Vinex en omgeving. Ook bij de uitwerking van de verschillende deelplannen is het HDSR betrokken.

Het plangebied van De Hoon III en IV bestaat voor een groot deel uit open water. Dit oppervlaktewater heeft de functie van retentiegebied. Door het grote oppervlak kan veel water worden vastgehouden in de nattere perioden, zonder dat de bovengrens in het peilgebied wordt bereikt en er overstort moet plaatsvinden. Daarnaast zal in droge periodes minder snel gebiedsvreemd water binnen gelaten hoeven worden. In het peilgebied De Hoon is een schommeling van het waterpeil tussen de -0,25 en -0,40 NAP toegestaan. Naast de waterpartijen in De Hoon is ook de Houtensewetering, ten het noorden van het plangebied, van belang. Deze primaire watergang zorgt voor de regionale wateraanvoer en -afvoer richting bedrijvenpark De Meerpaal en de sloot langs het oostelijk deel van de Rondweg. Daarnaast kan bij calamiteiten waterafvoer van de oostelijke peilgebieden plaatsvinden. Het deel van de Houtensewetering dat buiten de bebouwde kom ligt, is aangemerkt als 'Waterlichaam NL14\_32' in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water. Er zijn door het waterschap en de gemeente doelen en maatregelen geformuleerd voor wat betreft natuurvriendelijk onderhoud, vispasseerbaarheid, aanleggen paaiplaats en het verbeteren van de waterkwaliteit.

De waterkwaliteit in het plangebied wordt op verschillende manieren gewaarborgd. Ten eerste doordat er geen overstort plaats vindt dankzij het verbeterd gemengd stelsel. Ten tweede door water zo veel mogelijk vast te houden. Op deze wijze wordt een deel van het hemelwater niet direct via het rioolstelsel afgevoerd maar wordt het in het gebied vastgehouden, wat de waterhuishouding in het gebied ten goede komt. zodat zo min mogelijk gebiedsvreemd water binnen gelaten hoeft te worden.

In de Hoon vindt tevens afkoppeling van hemelwater plaats. Het regenwater van de woningen wordt in veel gevallen direct of via een open molgotensysteem afgevoerd naar het open water. In de Hoon I is een zogenaamde hemelwaterinfiltratiezone gecreëerd. Vanaf de hoger gelegen hofjes wordt het hemelwater via een open molgotensysteem naar het Park Schoneveld, aan de rand van het plan gebracht. De woningen van zowel de hofjes zelf als die aan het Kristalwater ten zuidoosten hiervan wateren hierop af. Ter plaatse van de wadi kan het water in de bodem infiltreren.

In de Hoon II wordt het water in de singels opgevangen. Vanaf de hofjes wordt het water via een open molgotensysteem, al dan niet via een infiltratiegreppel, naar de singel geleid. De woningen en verhardingsvlakken die aan de singels zijn gelegen koppelen direct af op het open water.

In de Hoon III en IV wordt in veel gevallen het regenwater van woningen aan de watergangen direct naar het open water afgevoerd. Ook de woningen aan de noord-zuid georiënteerde hofjes wateren via een open molgoot af op het open water.

Zoals in geheel Houten, is ook in de Hoon een verbeterd gemengd stelsel met biezenvelden toegepast. Dit houdt in dat zowel huishoudwater als (het niet afgekoppelde deel van het) regenwater in het riool worden opgevangen. Wanneer de riolering bij hevige regenval de watertoevoer niet meer aan kan, zal deze overstorten op de zuiverende biezenvelden.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is gevraagd een wateradvies<sup>2</sup> te geven op basis van het voorontwerp-bestemmingsplan. Naar aanleiding van dat advies is het bestemmingsplan gewijzigd (zie hoofdstuk 6.2). Het Hoogheemraadschap concludeert dat na deze wijzigingen het bestemmingsplan voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde; "het standstill beginsel", zoals in paragraaf 3.3 verwoord.

---

<sup>2</sup> Wateradvies voorontwerpbestemmingsplan De Hoon; Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden; 2 mei 2012



## HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE ASPECTEN

### 5.1 Keuze planmethodiek

Het bestemmingsplan is gericht op een woonwijk, die is ontwikkeld op basis van zogenaamde uitwerkingsplannen. De aanwezige woningen, scholen, verkeer, groen en water krijgen in dit bestemmingsplan en bestemming die gericht is op het behoud van de huidige situatie.

Het bestemmingsplan bevat daarop gerichte bestemmingen. Het is vormgegeven volgens de standaarden die in het kader van de per 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening zijn opgesteld. Bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht moeten aan deze standaarden (o.a. SVBP2008 en PRBP2008) voldoen.

### 5.2 Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundig opzet van het plangebied is beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

### 5.3 Bestemmingen

De juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan worden gevormd door de verbeelding in combinatie met de regels. Dit deel van de toelichting beoogt een beschrijving te geven van de wijze waarop de plannen voor het plangebied zijn vertaald in de verbeelding en regels. Hierbij wordt de opzet van de regels gevolgd.

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels - bevat bepalingen die van belang zijn voor de uitleg en de reikwijdte van de in het bestemmingsplan neergelegde regeling.

*Artikel 1 – begrippen* - maakt duidelijk wat de betekenis is van de verschillende begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Deze duidelijkheid kan latere discussie bij de uitvoering voorkomen.

*Artikel 2 – wijze van meten* - geeft uitleg hoe in het plan genoemde maten en afmetingen moeten worden bepaald.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels – bevat de beschrijving van de in het plan voorkomende bestemmingen. Deze regels zijn bepalend voor het toegelaten gebruik van gronden. De bouwregels geven aan wat de bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming of delen daarvan zijn. Indien daar aanleiding toe bestaat bevatten deze artikelen aanvullende regels omtrent het bouwen of het gebruik.

Ten aanzien van de opgenomen bestemmingen kan het volgende worden opgemerkt:

De bestaande school met woningen daarboven zijn opgenomen met de bestemming *Gemengd (artikel 3)*.

*Groen (artikel 4)* is gelegd op de verschillende groengebieden waaronder de Vijfwal en het Park.

De nog te bouwen schoolwoningen zijn opgenomen met de bestemming *Maatschappelijk (artikel 5)*. In het artikel is geregeld dat burgemeester en wethouders na het beëindigen van de schoolfunctie deze bestemming kunnen wijzigen in de bestemming Wonen.

In veel situaties is er aan de voorzijde van de woning een tuin; deze tuinen zijn geregeld binnen de bestemming *Tuin - Voortuin (artikel 6)*. In deze bestemming is een regeling opgenomen over het aanbrengen van erkers en dergelijke bouwwerken.

De bestemming *Verkeer - Wegverkeer (artikel 7)* heeft betrekking op de bestaande straten en wegen.

*Water (artikel 8)* is van toepassing op de verschillende waterpartijen in het plangebied. In deze bestemming is een regeling opgenomen voor het aanbrengen van vlonders met een afmeting van 2 x 2 m. Grotere vlonders (max 25 m<sup>2</sup>) zijn gebonden aan een afwijking (onthefing), zodat van geval tot geval kan worden beoordeeld of de hoeveelheid waterberging niet wordt verminderd en de aanwezige structuur met rietkragen niet onevenredig wordt aangetast

In de woonwijk komen verschillende woontypen voor en deze hebben alle een afzonderlijke bestemming gekregen: *Wonen – Aaneengebouwd (artikel 9)*, *Wonen - Gestapeld (artikel 10)*, *Wonen - Twee-aaneen (artikel 11)*, *Wonen - Vrijstaand (artikel 12)*. De woningen zijn met een bouwvlak aangeduid. Van belang is voorts op te merken dat een regeling is opgenomen over de toelaatbaarheid van aan huis verbonden beroepen en het behoud van parkeergelegenheid op eigen terrein.

De van belang zijnde riolering is beschermd door de dubbelbestemming *Leiding - Riol' (Artikel 13)*. Voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden langs de Beukenhout, Weteringhout en Houtense wetering zijn de dubbelbestemmingen *'Waarde - Cultuurhistorie 1 en 2' (artikelen 14 en 15)* opgenomen. De gronden met een waterkerende functie hebben de dubbelbestemming *'Waterstaat - Waterkering' (artikel 16)*.

In hoofdstuk 3 – Algemene regels – zijn in vrijwel elk bestemmingsplan voorkomende algemene regels opgenomen.

De *Anti-dubbeltelregel (artikel 17)* strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een vergunning, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. Het opnemen van deze regel is op grond van artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht.

De *Algemene bouwregels (artikel 18)* noemen onder andere de toegestane overschrijdingen voor ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De *algemene gebruiksregels (artikel 19)* omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het plangebied is overwegend een woongebied. Het gemeentebestuur is van mening dat in een woongebied seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed.

De *Algemene afwijkingsregels (artikel 20)* geven aan in welke gevallen kan worden afgeweken van de regels. Het gaat daarbij om kleinschalige afwijkingen die geen afbreuk doen aan de uitgangspunten voor de voorgestane ontwikkeling.

In Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels – zijn in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven standaardregels voor het *Overgangsrecht bouwen en gebruik (artikel 21)*.

Tot slot bepaalt *artikel 22* op welke wijze de regels aangehaald kunnen worden (naamgeving).

## 5.4 Handhaving

### 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).

## 2. Jurisprudentie

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

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

## 3. Het gemeentelijke handhavingsbeleid

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

### *3.1 Integrale samenwerking en prioriteitsstelling*

Er is anno 2010 sprake van een gecoördineerde samenwerking tussen de afdelingen van onze gemeentelijke organisatie die de meeste vergunningen verlenen en die de meeste controles uitvoeren. De hiervoor noodzakelijke afstemming, coördinatie en samenwerking vinden hun basis nog steeds in de Nota Integrale Handhaving 2004. Ook de externe samenwerking met 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.

### 3.2 Minder vergunningverlening en meer nadruk op toezicht/handhaving

Door de inwerkingtreding van het BOR (bouwregelgeving), het Activiteitenbesluit (milieuregelgeving)

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

Doordat steeds meer toezicht plaats zal (moeten) gaan vinden, zullen veel mogelijke overtredingen eerder ("tijdens de rit") ontdekt worden. Of en in hoeverre dit gevolgen zal hebben voor het naleefpercentage, valt op voorhand niet te zeggen. In zijn algemeenheid kan echter wel gezegd worden dat handhavingsacties afnemen en voorkomen worden naarmate het toezicht toeneemt. Het is de bedoeling dat zo veel mogelijk burgers en bedrijven door een strikt toezicht bij een eerste controle blijken te voldoen aan alle regels. Hieruit vloeit het zogenaamde naleefpercentage voort. Is eenmaal

vastgesteld dat er sprake is van een overtreding waarop handhaving moet volgen, dan voorziet het beleid in een driestappenplan waarlangs de doelen van de handhaving (ongedaan maken onwenselijke/onveilige situatie) kunnen worden bereikt. Het driestappenplan bestaat uit:

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

## 4. Handhaving Bestemmingsplan De Hoon

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

### 4.1 Ontwerp

Het deelplan De Hoon is op de gebruikelijke manier in projectteamverband ontwikkeld. Zo participeerde Openbare Werken hierin als toekomstig beheerder. Via de processtappen "Proefverkaveling" en Definitieve Verkaveling" is de woonomgeving ontworpen. Hierbij is rekening gehouden met de standaard richtlijn "Integraal Programma van Eisen Houten Vinex" (tegenwoordig BIOR) en is het ontwerp ter toetsing voorgelegd aan de toetsende instantie voor het Politiekeurmerk en VAC-Houten.

#### *4.2 Instandhouding van het ontwerp*

Om zo snel mogelijk – vooruitlopend op het bestemmingsplan – een juridisch kader te hebben voor het handhaven van de kwaliteit van de woonomgeving werd een beeldkwaliteitsplan ( wijken Hoon IV en IVa), een voorlichtingstekening en een kaart aan- en bijgebouwen opgesteld. Met de ontwikkelaar was afgesproken dat het beeldkwaliteitsplan aan iedere koper wordt uitgereikt. Uiteraard staan in de verkoopvoorwaarden waaronder de grond wordt verkocht ook de nodige voorwaarden.

#### *4.3 Realisatie*

Het werk is zoals gebruikelijk in twee delen “bouwrijpmaken” en “woonrijpmaken” openbaar aanbesteed. Voordat het werk met de uitvoerende aannemer is opgenomen is een schouw gehouden.

#### *4.4 Handhaving*

Inmiddels heeft de overdracht van projectontwikkeling naar beheer plaatsgevonden. Er is daarbij een overdrachtsvergadering gehouden waar de ontwerpers van woonomgeving, ondergrondse- en bovengrondse infrastructuur de nog openstaande vragen hebben beantwoord. Deze sessie kan ook worden gezien als een terugkoppeling naar de ontwerpers om bij volgende plannen nog beter te kunnen anticiperen op de wensen vanuit de toekomstige beheerder.

De wetgever heeft inmiddels aanvullende grotere mogelijkheden aan de bewoners en bouwers gegeven als het gaat om het vergunningsvrij bouwen. Daarbij is een ontwikkeling zichtbaar waaruit blijkt dat de rijksoverheid maar ook de gemeente op detailniveau meer verantwoordelijkheid over gaat laten aan bewoners en ondernemers. Zo is op gemeentelijk niveau is in juni 2011 is de vernieuwde Welstandsnota van de gemeente Houten vastgesteld, die van toepassing is bij zogenoemde excessen: zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert.

In de beeldkwaliteitsplannen voor Hoon IV en IVa wordt aandacht besteed aan bijvoorbeeld water, riet (op particulier terrein), openbare en particuliere oevers en vlonders. De grootte van de vlonders en het parkeren op eigen terrein zijn doorvertaald in het bestemmingsplan.

Op deze wijze wordt een duidelijk publiekrechtelijk toetsingskader gevormd waar de gemeente in vergunnings- en handhavingstrajecten aan zal kunnen / moeten toetsen.

Privaatrechtelijke afspraken over ruimtelijke aspecten in koopovereenkomsten tussen de gemeente en andere partijen worden in het kader van deregulering daarom niet meer opgenomen. Bestaande afspraken over deze aspecten in de koopovereenkomsten hoeven door het opnemen van deze regeling niet meer worden gehandhaafd.

De beeldkwaliteitsplannen zijn alleen in het ontwikkelstadium een sturingsinstrument. In de beheerfase heeft het vooral een stimulerende en voorlichtende functie als ontwikkelingen passen in het bestemmingsplan. Als een ontwikkeling niet past binnen het bestemmingsplan, zal het worden getoetst aan het bestaande beeldkwaliteitsplan door de (nog in te stellen) lokale kwaliteitscommissie.

## HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

### 6.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 4 weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode geen inspraakreacties ingediend.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 6 juni tot 19 juli ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van 6 weken was er voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen op het plan binnengekomen.

### 6.2 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg ingevolge artikel 3.1.1 van het besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan aan de volgende instanties toegezonden:

- Provincie Utrecht;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden;
- Bestuur Regio Utrecht en Gasunie.

Naar aanleiding van het wateradvies van het Hoogheemraadschap zijn de volgende aanpassingen aan het plan gedaan:

1. Op de verbeelding is de persleiding langs de Weteringhout toegevoegd;
2. In de regels is de bestemming Leiding-Riool toegevoegd;
3. In de toelichting is een verwijzing naar verschillende plandocumenten toegevoegd.

### 6.3 Economische uitvoerbaarheid

De financieel-economische haalbaarheid van Houten-Vinex is op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde Structuurmodel Houten en het Integraal Programma van Eisen onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een exploitatieberekening. Op basis van deze exploitatieberekening kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van Houten-Vinex in financieel-economische zin haalbaar is. Ook de nog uit te voeren werkzaamheden binnen het plangebied passen binnen deze exploitatieberekening. Voor het grootste gedeelte betreft het bestemmingsplan een conserverend plan, waarbij de bestaande situaties zijn vastgelegd. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.