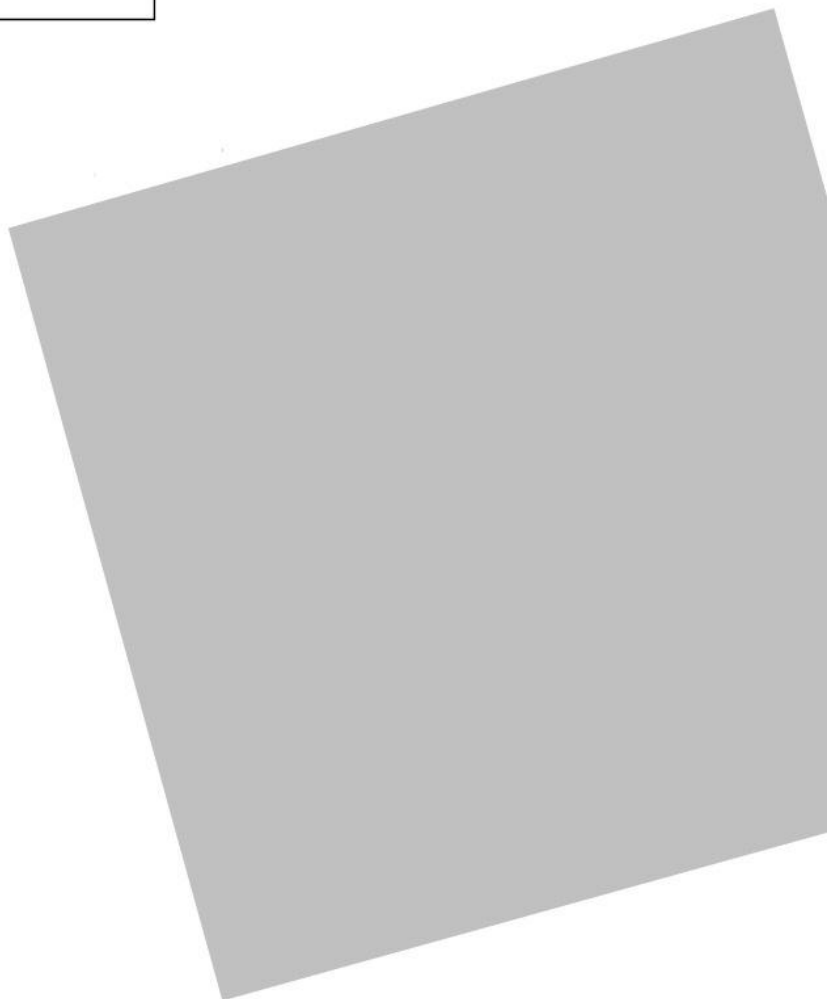




Bestemmingsplan

‘Hofstad 4b Noord’

van de gemeente ‘Houten’



Bestemmingsplan

‘Hofstad 4b Noord’

van de gemeente ‘Houten’

Opdrachtgever:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente **‘Houten’**

derks stedenbouw b.v.

buro voor stedenbouw, ruimtelijke vormgeving en advies

augustus 2012

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1: INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied.....	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer.....	7
HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Europees en Rijksbeleid	8
2.3 Provinciaal en regionaal beleid	11
2.4 Gemeentelijk beleid	13
HOOFDSTUK 3: PLANBESCHRIJVING	17
3.1 Inleiding	17
3.2 ruimtelijke opbouw	17
HOOFDSTUK 4: MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN & ARCHEOLOGIE	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Bodem	20
4.3 Flora en Fauna	21
4.4 Geluidhinder	23
4.5 Luchtkwaliteit	25
4.6 Externe veiligheid	25
4.7 Bedrijven & Milieuzonering	27
4.8 Watertoets	31
4.9 Archeologie.....	32
4.10 Verkeer	34
HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE ASPECTEN	37
5.1 Keuze planmethodiek	37
5.2 Bestemmingen.....	37
HOOFDSTUK 6: HANDHAVING EN UITVOERING	40
6.1 Algemeen	40
6.2 Jurisprudentie	41
6.3 Het gemeentelijke handhavingsbeleid	41
HOOFDSTUK 7: UITVOERBAARHEID.....	43
7.1 Inspraak.....	43
7.2 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro	43
7.3 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
BIJLAGEN	45



Afbeelding 1: ligging plangebied binnen Houten



Afbeelding 2: foto van plangebied

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan is vervaardigd ten behoeve van de ontwikkeling van een multifunctionele onderwijs accommodatie (MFOA), met in elk geval één of meer basisscholen en een kinderdagverblijf, in het zuidelijk deel van Houten-Vinex. Het huidige bestemmingsplan laat de voorgestelde bestemmingen op deze locatie echter niet zonder meer toe. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan wenselijk. Het voorliggende document voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de spoortraject Utrecht - Den Bosch, in het zuidelijk deel van Houten-Vinex. Het plan wordt aan de noordzijde begrensd door het Castellum, aan de oostzijde door Hofstad 4a en aan de zuidzijde door het nieuw te ontwikkelen Hofstad 4b.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied is thans het bestemmingsplan “Globaal bestemmingsplan Houten-Vinex” van de gemeente Houten zoals door de gemeenteraad van Houten vastgesteld in de openbare vergadering van 27 april 1999, vigerend. Dit plan is op 7 december 1999 door Gedeputeerde Staten van Utrecht goedgekeurd.

Op het plangebied gelden de volgende bestemmingen:

- *Bedrijfsdoeleinden II*
- *Woondoeleinden a*
- *Spoorwegdoeleinden*

Binnen de Bedrijfsdoeleinden II uit het GBHV zijn een school en kinderdagverblijf niet toegestaan. Op basis daarvan kan een deel van de voorgestelde planontwikkeling niet bij recht gerealiseerd worden. Daarnaast moeten alle plannen voor het Houtens grondgebied per 1 juli 2013 actueel zijn. Om deze redenen is voor het gebied Hofstad 4b Noord, het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 zet het beleidskader uiteen. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante Europees-, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 3 worden de plannen met betrekking tot de inrichting van het plangebied beschreven en worden de ruimtelijke aspecten nader toegelicht. Hoofdstuk 4 bespreekt de milieuaspecten welke voor het plangebied van toepassing zijn. In hoofdstuk 5 komen de juridische aspecten aan de orde en wordt de keuze voor de planmethodiek en de regels nader toegelicht. Tenslotte is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg

HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER

2.1 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, zal wat betreft regelgeving, rekening gehouden worden met de volgende beleidskaders:

Europees- en Rijksbeleid:

- Verdrag van Malta
- Vogel- en Habitatrichtlijn
- Flora- en Faunawet
- Ecologische Hoofdstructuur
- Nota Ruimte

Provinciaal en regionaal beleid:

- Structuurvisie (streekplan) 2005-2015, Provincie Utrecht
- (voorontwerp) Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS)
- Provinciale ruimtelijke verordening
- Regionaal Structuurplan 2005 – 2015, Bestuursregio Utrecht

Gemeentelijk beleid:

- Strategische visie "Houten 2015 – Van groei naar bloei"
- Ruimtelijke visie Houten 2015: 'Leven-de Ruimte'
- Gebiedsvisie Open Plekken Houten-Vinex
- Waterplan Houten 2006-2009

2.2 Europees en Rijksbeleid

Verdrag van Malta

'Het verdrag van Malta' heeft tot doel het archeologisch erfgoed in Europa te beschermen. Als de bodem wordt verstoord, moeten volgens het verdrag belangrijke archeologische resten intact worden gehouden, bij voorkeur op locatie in de bodem en, als het niet anders kan, door opgraving en archivering. In paragraaf 4.9 wordt naar aanleiding van archeologisch onderzoek nader ingegaan op het onderdeel archeologie.

Vogel- en Habitatrichtlijn

De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten en de als leefgebied aangewezen gebieden te beschermen. De Habitatrichtlijn heeft tot doel het waarborgen van de biologische diversiteit en de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna.

Het plangebied valt niet binnen een Habitatrichtlijn- of Vogelrichtlijngebied en heeft door de afstand geen directe relatie met de dichtstbijzijnde Speciale Beschermingszones ('Nederrijn' en het gebied 'Kolland & Overlangbroek').

Conclusie

Bij de planontwikkeling hoeft niet expliciet rekening gehouden te worden met de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Flora- en Faunawet

In de Flora- en faunawet is de bescherming van planten- en diersoorten geregeld. In verband met de haalbaarheid van dit bestemmingsplan moet worden aangetoond dat deze wet de bestemmingen die in dit plan zijn opgenomen niet onmogelijk maakt. Hierop wordt in paragraaf 4.3 nader ingegaan.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan.



Abbeelding 3: Langs het plangebied loopt het spoortraject Utrecht-Den Bosch welke als verbindingszone in de EHS is aangemerkt

De EHS bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden);
- grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Aan de westzijde van het plangebied ligt het spoortraject Utrecht-Den Bosch. De spoorlijn wordt in de EHS aangemerkt als bestaande verbindingszone. Het bestemmingsplan zal de huidige bestemming ter plaatse van het spoor (Spoorwegdoeleinden) inhoudelijk niet wijzigen. Ook in het nieuwe bestemmingsplan zal hier een verkeersbestemming komen, waardoor de bestaande verbindingszone intact kan blijven.

Conclusie

Ter plaatse van de verbindingszone zullen de bestaande bestemmingen zoveel mogelijk overgenomen en geconserveerd worden waardoor de Ecologische Hoofdstructuur behouden kan blijven.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het rijk gaat minder 'zorgen voor' anderen en meer 'zorgen dat' anderen eigen afwegingen kunnen maken. Daarmee keert het 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. Zo verschuift het accent van 'ordening' 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. Wel speelt het rijk een stimulerende rol. Ook toetst het of provincies en WGR-plusregio's het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten in hun beleidsplannen opnemen. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het streven is erop gericht dat veertig procent van het totale uitbreidingsprogramma voor woningen en arbeidsplaatsen in bestaand gebied tot stand komt, al hanteert het kabinet, met oog op de praktijkervaring van de laatste jaren, als achtergrond voor investeringsbeslissingen een tegenvallende productie binnen bestaand bebouwd gebied, i.c. 25% van het totale uitbreidingsprogramma.

Conclusie

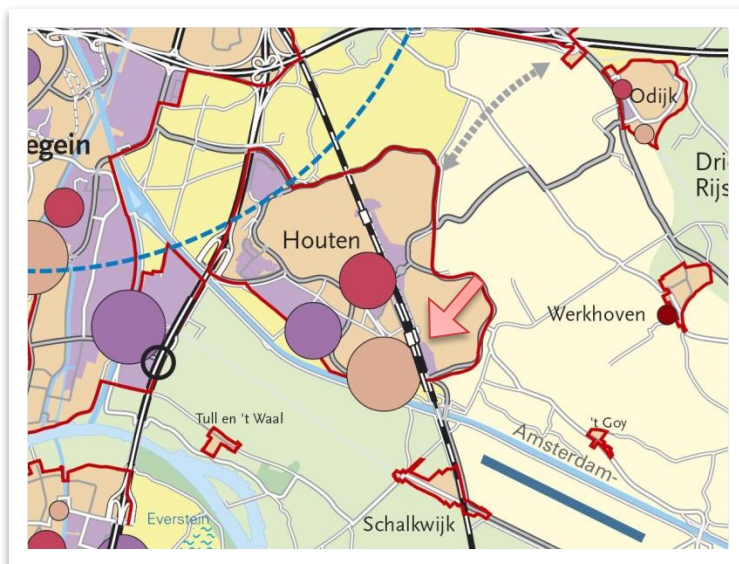
De plannen met betrekking tot Hofstad 4b Noord, zoals deze voor het plangebied zijn voorgesteld, voldoen in ruime mate aan de hoofdlijnen die in de Nota Ruimte zijn aangegeven. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied, binnen de rondweg van Houten en de rode contour, aanwezig is, wordt optimaal benut.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie (streekplan) 2005-2015, Provincie Utrecht

Op 13 december 2004 hebben provinciale staten van Utrecht het streekplan 2005-2015 vastgesteld. Het streekplan is het ruimtelijk plan van de provincie. Hierin geeft de provincie aan hoe zij de ruimte in de provincie wil indelen. Door de invoering van de nieuwe wet ruimtelijke ordening is het Streekplan omgezet in een Structuurvisie.

In de structuurvisie richt men zich op beheerste groei. Er wordt gezocht naar evenwicht tussen (leef)kwaliteit en druk op de ruimte. Er wordt nadrukkelijk gekozen voor beheerste groei. Dit betekent dat niet de kwantitatieve vraag maar de ruimtelijke mogelijkheden bepalend zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Tevens blijft bescherming van gebiedseigen functies en waarden, waaronder landschappelijke kwaliteit en natuur een belangrijke rol spelen. Kort gezegd dienen de open gebieden open te blijven en de steden en kernen intensiever gebruikt te worden. Daartoe zijn door de provincie rode contouren aangegeven waarbinnen nieuwe stedelijke functies zijn toegestaan. Hierdoor wordt het open blijven van het buitengebied gewaarborgd.



Afbeelding 4: Ligging van de locatie Hofstad 4 binnen de rode contour van Houten

Bij de bouw van woningen geeft de Provincie prioriteit aan herstructurering en revitalisering, inbreiding en intensivering; pas daarna kan uitbreiding aan de orde komen. Voor woningbouw heeft zij de ambitie om ten minste 50% van het woningbouwprogramma in het bestaande stedelijk gebied te realiseren. Met inbreiden, transformeren, intensiveren en combineren van functies (meervoudig ruimtegebruik) wil men dat bewerkstelligen.

De locatie Hofstad 4b Noord gaat uit van voorzieningen (P&R-terrein, MFOA, groenplek) die van belang zijn voor het woongebied van Houten Vinex als geheel. Het volledige programma wordt binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd waardoor dit gebied geïntensiveerd wordt.

Conclusie

Het provinciaal beleid benadrukt dat ontwikkelingen zoveel mogelijk moeten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie Hofstad 4b Noord is gelegen binnen de bestaande rode contouren en maakt voorzieningen mogelijk die van belang zijn voor de gehele kern Houten-Vinex. De voorgestelde planvorming past derhalve binnen het beleid van de provincie Utrecht.

(voorontwerp) Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS)

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2025 beschreven. Daarin wordt aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang geacht worden, en welk beleid bij deze doelstellingen hoort.

In het voorontwerp van de PRS wordt specifiek ingegaan op de situatie in Houten. Voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1950 woningen. Het overgrote deel van dit programma kan binnen de rode contouren worden gerealiseerd, met name op de VINEX-locatie Houten-Zuid en daarnaast op diverse binnenstedelijke locaties. De locatie Hofstad 4b Noord ligt binnen de (rode) contour van Houten-Vinex.

Conclusie

Ten aanzien van de Houtense situatie sluit de PRS aan bij de richting van het eerdere genoemde streekplan. Ook hier wordt ingezet op intensivering van bestaand stedelijk gebied. De plannen voor Hofstad 4b Noord voorzien hierin.

Provinciale ruimtelijke verordening

Op 21 september 2009 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. Ter plaatse van het plangebied gelden specifieke eisen op het gebied van cultuurhistorisch en archeologische waarden.

Het plan behelst een beperkte uitbreiding van een aantal voorzieningen waaronder een MFOA en een Park & Ride voorziening. Ten behoeve van het veiligstellen van de cultuurhistorische en archeologische waarden is in voorliggend bestemmingsplan een dubbelbestemming Archeologie opgenomen. Bij de realisatie van de voorzieningen dient voldaan te worden aan de eisen die gesteld worden in de archeologische bestemming.

Conclusie

Door het opnemen van een dubbelbestemming Archeologie worden eisen gesteld aan de ontwikkelingen in het plangebied ten aanzien van cultuurhistorie en archeologische waarden. Hierdoor sluit het plan aan bij voorwaarden die gesteld worden in de provinciale ruimtelijke verordening.

Regionaal Structuurplan 2005 – 2015

Het Regionaal Structuurplan (RSP) is een belangrijk instrument. Het geeft invulling aan de visie en ambities van de regio Utrecht op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling. Het legt afspraken vast over regionale doelen en verdeling van programma's en projecten en is daarmee het integraal afwegingskader voor ruimtelijke keuzes. Gekoppeld aan een duidelijk uitvoeringstraject biedt het RSP zicht op een daadwerkelijke realisatie van de geformuleerde visie en ambitie.

De onderdelen uit het RSP welke van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan, betreffen het openbaar vervoersbeleid en de cultuurhistorische waarden.

In het openbaar vervoerbeleid is het van belang dat een goed product wordt geboden, passend bij de vraag van (potentiële) reizigers. Dit betekent, goede bereikbaarheid en korte reistijden. De ontwikkeling van een Park & Ride voorziening ten behoeve van het treinstation Castellum sluit aan bij de vraag naar goede stationsvoorzieningen en stimuleert het gebruik van het openbaar vervoer in de regio.

Cultuurhistorische en archeologische waarden dienen te worden geïntegreerd en gebruikt om de identiteit en kwaliteit van gebieden te versterken. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van archeologische vondsten of historische landschappen bij ruimtelijke ontwikkeling. Het gebied Hofstad 4b Noord is voor een deel aangemerkt als archeologisch monument. Dit gegeven kan voor de ontwikkeling van de school een prima inspiratiebron zijn. Met name de ligging van een bronstijdvindplaats ter plaatse van het schoolplein kan een prima uitgangspunt zijn bij de inrichting van het schoolplein, waardoor archeologie en onderwijs met elkaar verbonden worden.

Conclusie

De ontwikkeling van een Park & Ride voorziening ten behoeve van treinstation Castellum zorgt voor een stimulering van het openbaar vervoersbeleid in de regio en draagt daarmee bij aan de ambities van de regio Utrecht op het gebied van openbaar vervoersbeleid. De ligging van het archeologisch monument en de bronstijdvindplaats dienen een inspiratiebron en uitgangspunt te zijn bij de inrichting en het ontwerp van MFOA.

2.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie “Houten 2015 – Van groei naar bloei”

Houten is in enkele decennia uitgegroeid van een brinkdorp tot een stad van bijna 50.000 inwoners. Na dit snelle groeiproces dient Houten zich te realiseren hoe de nieuwe bewoners de toekomst van hun stad graag zien. Leefbaarheid en samenleven betekent het versterken van sociale cohesie. De inrichting van woonwijken kan de sociale verbondenheid extra stimuleren. Ontmoetingsplekken, zoals scholen, speelplekken en parken zowel bebouwd als onbebouwd, zijn daarbij essentieel.

Als fietsstad bij uitstek beschikt Houten over uitstekende fietsverbindingen. Naast behoud wordt versterking van het langzaamverkeersnetwerk gezien als belangrijkste aandachtspunt voor de toekomst. Daarin past tevens een goede afstemming van de bereikbaarheid en inrichting van het wijkcentrum. Houten is al langere tijd een gewilde vestigingsplaats voor ondernemers, waarvoor niet alleen de ligging, maar ook een goede bereikbaarheid van belang zijn. Het is van economisch belang om dit imago ook in de toekomst te behouden.

Voor de bewoners van Houten-Vinex is het van belang dat het voorzieningenniveau op peil gebracht wordt. De demografische ontwikkelingen noodzaken echter om daarbij ook vooruit te kijken naar het behoud van voldoende draagvlak. Gezien deze cijfers is het realiseren van een MFOA zeer wenselijk.

Conclusie

De plannen voor een MFOA, een P&R-terrein ten behoeve van het station Castellum en het doortrekken van het bestaande fietspad richting Castellum voldoen aan de gestelde wensen van de gemeente Houten. Het noordelijk deel van Hofstad 4b zorgt hiermee dat, het voorzieningenniveau op peil blijft, het langzaamverkeersnetwerk versterkt wordt en sociale cohesie wordt gecreëerd.

Ruimtelijke visie Houten 2015: 'Leven-de Ruimte'

In de ruimtelijke visie Houten 2015: 'Leven-de Ruimte' wordt getracht antwoord te geven op een tweetal vragen:

- Wat voor soort gemeente wil Houten zijn in 2015?
- Hoe houdt men de stad Houten en haar platteland leefbaar, nu en in de toekomst?

De visie is tot stand gekomen door middel van een interactief proces met de bevolking van Houten. Als antwoord op de gestelde vragen heeft de gemeente een aantal doelen voor de toekomst geformuleerd. Voor de realisatie van het Hofstad 4b Noord is voornamelijk het doel voorzieningen van belang. Hoofddoel ten aanzien van de voorzieningen is de instandhouding van een gunstig evenwicht tussen bevolking en voorzieningen in de gemeente. Aangezien de demografische cijfers van Houten een behoefte aan uitbreiding van scholen laat zien, wordt hier in Hofstad 4b Noord op ingespeeld door op korte termijn een nieuwe MFOA te realiseren.

Conclusie

De ruimtelijke visie Houten 2015 zet onder andere in op instandhouding van een gunstig evenwicht tussen bevolking en voorzieningen in de gemeente. Door de realisatie van een MFOA wordt hier gehoor aan gegeven.

Gebiedsvisie Open Plekken Houten-Vinex

De gebiedsvisie heeft tot doel de resterende ruimte in Houten-Vinex op een evenwichtige en geïntegreerde wijze in te richten met de bestaande bouwclaims en bouw wensen. In die zin is de gebiedsvisie een aanvulling op het Integraal Programma van Eisen dat voor Houten-Vinex is opgesteld. Na een inventarisatie van de (woning)behoefte heeft het college van burgemeester en wethouders een besluit genomen t.a.v. het woon- en welzijnsprogramma voor de open plekken in Houten-Vinex. Voor Hofstad 4b Noord zijn de volgende punten van belang:

- ca. 200 parkeerplaatsen Park & Ride in de kop van Hofstad 4b: deze voorziening is nodig voor het station Castellum; de omvang van de parkeervoorziening moet nog definitief worden
- extra pp nodig voor woningen aan oostzijde fietsroute (=Hofstad 4a)
- mogelijkheid van onderwijsvoorziening op plek naast warmtekrachtcentrale
- reguliere programma voor woonwijk (speelplekken etc.)

Per locatie is aangegeven wat de gebiedsfactoren zijn en welk programma wordt voorgesteld. Bij de beschrijving van de 'open plek locatie' Hofstad 4 gaat men uit van de volgende gebiedsfactoren:

- archeologisch monument, onderzoek moet uitwijzen of (deels) behoud mogelijk is of opgraving noodzakelijk is

- rekening houden met externe veiligheid spoorzone
- rekening houden met de warmtekrachtcentrale
- geluidsproblematiek t.g.v. spoor en Rondweg

Conclusie

Door de geplande realisatie van een MFOA en de parkeerplaatsen van de Park & Ride houdt het plan rekening met de conclusies uit de 'Gebiedsvisie Open Plekken Houten-Vinex'. De gebiedsfactoren zoals archeologie, externe veiligheid en geluid zullen in Hoofdstuk 4 van dit document verantwoord worden.

Waterplan Houten 2006-2009

Het Waterplan Houten 2006-2009 geldt als een parapluplan waarin watergerelateerde plannen, verplichtingen, bestaande waterknelpunten en kansen bij elkaar komen. Het plan geeft aan welke problemen en kansen er liggen op watergebied en stelt maatregelen voor. Hiertoe zijn een viertal thema's benoemd die door de betrokken partijen belangrijk worden gevonden. Deze thema's zijn:

- duurzaam en integraal waterbeheer;
- water als ruimtelijke drager;
- aantrekkelijk water;
- samenwerking en communicatie.

Bij wijziging van de functie in gebieden en/of inbreiding en uitbreiding, worden strenge watereisen gehanteerd. Overtollig water moet (rekening houdend met klimaatwijziging) in principe binnen het nieuw te ontwikkelen gebied worden opgelost volgens de kwantiteitstrits: vasthouden -bergen- afvoeren. Voor de stedelijke wateropgave is naast het oppervlaktewater ook grondwater, hemelwater en riolering van belang. De opgave is bijvoorbeeld om het grondwaterpeil zoveel mogelijk te handhaven, neerslag vast te houden, verbeterd gescheiden rioolstelsel aan te leggen en hemelwater af te koppelen. Ook zal het waterplan moeten leiden tot een impuls aan de beleving en het beheer van het water in en om Houten. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ecologische en recreatieve functie van het water wordt hierbij van belang geacht.

Het speelveld in Hofstad IVb Noord is beperkt, het bevat veel gesloten oppervlakten; de warmtekrachtcentrale (WKC), het P&R terrein en de nog te realiseren school. Het water infiltreert op deze oppervlakten niet of beperkt in de bodem. De WKC is een bestaand gebouw en is aangesloten op het verbeterd gemend riool. Het P&R terrein is voorzien van een IT-riool en watert af op de sloot gelegen langs de spoorlijn.

Maatregelen en conclusie

De school zal zoveel mogelijk afgekoppeld worden op de sloot parallel aan de spoorlijn of op de watergang van het Carré van Castellum. Het schoolplein zal worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding en er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk infiltratie. Daar waar het niet mogelijk is zal er aangesloten worden op het verbeterd gemend stelsel. De overstorten van dit stelsel komen uit bij de helofytenfilters aan de buitenzijde van de Rondweg en zullen geen invloed hebben op de waterberging en waterkwaliteit van het oppervlaktewatersysteem.

Waterbeheerplan 2010-2015

In oktober 2009 is het Waterbeheerplan 'Water voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld. Hierin is in grote lijnen het waterbeheer voor de betreffende periode beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Het waterbeheerplan bestaat uit drie onderdelen:

Strategie

In dit onderdeel wordt beschreven hoe wordt ingespeeld op maatschappelijke ontwikkelingen als klimaatverandering en verstedelijking. De visie voor de lange termijn en de ambities van het Hoogheemraadschap worden beschreven voor de planperiode. Dit vormt de basis voor de uitvoeringsstrategie

Beleids- en uitvoeringsplan

In het onderdeel beleids- en uitvoeringsplan zijn de ambities vertaald naar 4 beleidsthema's en 7 vernieuwende projecten. Per thema en project zijn de belangrijkste doelen en maatregelen opgenomen. De beleidsthema's zijn:

- veiligheid
- voldoende water
- schoon water
- recreatie, landschap en cultuurhistorie

Achtergronddocument

Het achtergronddocument heeft betrekking op de Europese Kaderrichtlijn Water (EKW), een richtlijn voor schoon water. Het bevat de verplichte uitwerkingen van de EKW en afspraken tussen overheden die er voor verantwoordelijk zijn.

Waterstructuurvisie

De bodem in Nederland blijft dalen en het klimaat verandert. Over vijftig jaar zijn deze effecten al duidelijk merkbaar. Het verhogen van dijken en het bouwen van grotere gemalen is niet meer voldoende; het water moet de ruimte krijgen. Regenwater moet niet direct afgevoerd worden via het riool, maar wordt vastgehouden. Bijvoorbeeld door het te laten infiltreren of te verzamelen in sloten. Overtollig water kan in speciale meren of aangewezen polders worden opgeslagen, zodat ook in droge tijden schoon water in voorraad is. Dit vasthouden, bergen en afvoeren is het leidend principe in de Waterstructuurvisie van het Hoogheemraadschap.

HOOFDSTUK 3: PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Hofstad 4b is één van de laatste open plekken van Houten. De locatie ligt in het zuidelijk deel van Houten-Vinex, aan de oostzijde van het spoor. In het Globaal Bestemmingplan Houten Vinex is de locatie Hofstad 4b opgenomen als Bedrijfsdoeleinden II. Uitgangspunt was dat het gebied een bedrijfsfunctie kreeg.



Afbeelding 5: luchtfoto Hofstad 4b, oostelijk van het spoor (situatie maart 2007)

In 2005 is in het Uitvoeringsprogramma van de Ruimtelijke Visie Houten als doel opgenomen om mogelijkheden voor woningbouw in Hofstad 4b te onderzoeken. In de Gebiedsvisie Lege Plekken Houten-Vinex die eind 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld, is Hofstad 4b opgenomen als één van de te herontwikkelen locaties. In het programma diende rekening gehouden te worden met een P&R, de ontwikkeling van ca. 230 woningen, extra parkeerplaatsen t.b.v. Hofstad 4a, archeologische randvoorwaarden en de mogelijkheid van een onderwijsvoorziening.

3.2 ruimtelijke opbouw

Ten aanzien van het programma voor de gehele wijk Hofstad 4b zijn onder andere in het verkenningsdocument en het projectplan de volgende uitgangspunten voor ontwikkeling geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn niet allemaal van toepassing op het noordelijk deel van Hofstad 4b.

Hieronder zijn dan ook enkel de relevante uitgangspunten genoemd:

- Archeologie: het is gewenst een driedeling in de oost-west richting aan te houden om daarmee bovengronds de archeologische ondergrond weer te geven. Voorts mogen percelen binnen het archeologisch monument niet kleiner zijn dan 2.500m².
- Opdeling in voorzieningen- en woningdeel. Het is gewenst om een tweedeling te maken in een noordelijk (voorzieningen) en een zuidelijk deel (woningen).

- Woningbouwprogramma: Woningen boven de school + overige ca. 280 woningen.
- Er ligt een hindercontour van 50 dB(A) rondom de Warmtekrachtcentrale.

ontwerp

De archeologische ondergrond speelt bij het ontwikkelen van een nieuw stedenbouwkundig plan voor Hofstad 4b een inspirerende rol. De noord-zuid gerichte archeologische driedeling (oeverwal, kronkelwaard, restgeul) kan de basis vormen voor de stedenbouwkundige zonering. De meest kwetsbare zone (de kronkelwaard) kan dan als groenzone ingericht worden waarbij het dienst doet als openbare buitenruimte en speelgelegenheid. Zo zal de groenzone een verbinding vormen tussen het noordelijk gelegen Carre en de aan de zuidzijde gelegen Vijfwal.

De driedeling is ook herkenbaar in de globale verkaveling voor het noordelijk deel van Hofstad 4b. Aan de westzijde, naast het spoor, ligt de warmtekrachtcentrale en daaromheen het P&R-terrein. Aan de oostkant ligt het fietspad met daarnaast de MFOA. Tussen P&R-terrein en de school in loopt de groene zone door, die uiteindelijk uitkomt in het Carré. Oostelijk van het fietspad is een groenplek/speelplek gesitueerd die ook door de scholen gebruikt kan worden.

Door de ligging nabij het spoor en de warmtekrachtcentrale dient rekening gehouden te worden met geluidhinder. De groene ruimte die nu tussen MFOA en de warmtekrachtcentrale gepland is dient ook als afstandsbuffer voor het geluid. Op dit onderdeel zal in het volgende hoofdstuk dieper ingegaan worden.



Afbeelding 6: ontwerp Hofstad 4b Noord

verkeer

De wijk wordt voor het autoverkeer vanaf de rondweg aan de zuidzijde ontsloten. Via de inrikker van 'Het Gras' rijdt men Hofstad 4 binnen. De hoofdontsluiting van Hofstad 4b, 'de Raaigras' loopt langs het spoor aan de westzijde van het gebied. De Raaigras dient tevens als toegangsroute naar het Castellum en het bijbehorende P&R-terrein. Ook wordt deze route gebruikt door de bus en zal deze dienst doen als primaire route voor het halen en brengen van kinderen naar de school. In tegenstelling tot andere buurtontsluitingswegen in Houten zal deze weg niet als 30-km weg worden ingericht maar als 50-km weg worden vormgegeven.

De hoofdontsluiting voor het fietsverkeer vindt plaats via de noord-zuidlopende fietsroute die op de grens ligt met het al gerealiseerde deel Hofstad 4a en het nieuw te realiseren Hofstad 4b. Gezien de functie van de Raaigras moet voorkomen worden dat de Raaigras een aantrekkelijke route voor fietsers wordt vanuit de wijk naar Castellum/station. De inrichting van het gebied zal er dan ook voor moeten zorgen dat fietsers vanuit Hofstad 4b snel naar de hoofdfietsroute worden geleid.

HOOFDSTUK 4: MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN & ARCHEOLOGIE

4.1 Inleiding

Door de beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied, het benoemen van de van toepassing zijnde beleidskaders en de verbeelding van de toekomstige ontwikkelingen, is een basis gelegd voor het toekennen van bestemmingen. Daarbij dient echter rekening gehouden te worden met milieuaspecten. Enerzijds dient te worden nagegaan hoe de bodemkwaliteit en ecologische- en archeologische aspecten zich verhouden tot de voorgenomen ontwikkelingen. Anderzijds moet worden onderzocht welke milieueffecten te verwachten zijn in verband met de nieuwe plannen. Het gaat dan met name om bodemgesteldheid, de verkeersaantrekkende werking, geluidsaspecten, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Voor de beschrijving van de milieutechnische aspecten wordt gebruik gemaakt van verschillende onderzoeksrapporten, waarbij afbeeldingen en passages uit die onderzoeken worden aangehaald of geciteerd.

4.2 Bodem

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

In opdracht van de gemeente Houten is door Grontmij een verkennend bodemonderzoek¹ verricht voor het gebied Hofstad 4b Noord. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit (grond en grondwater) ter plaatse van de onderzoekslocatie. Het onderzoek is niet bedoeld om de exacte aard en omvang van eventuele verontreinigingen aan te geven. Een deel van het plangebied viel buiten de grens van het bodemonderzoek. Voor dit deel is begin 2012 alsnog aanvullend onderzoek verricht. De resultaten hiervan worden in een volgende alinea besproken.

Op basis van het eerste verkennend bodemonderzoek kan voor het grootste deel van het plangebied het volgende geconcludeerd worden: In de grond is zintuiglijk, verspreid over de gehele locatie, puin waargenomen in zowel de boven- als ondergrond. In de zintuiglijk verontreinigde bovengrond is in een mengmonster DDE aangetroffen in een gehalte boven de achtergrondwaarde en in een ander mengmonster is zink in een gehalte boven de achtergrondwaarde aangetroffen. In de zintuiglijk schone bovengrond zijn geen parameters in een verhoogd gehalte aangetroffen. In zowel de zintuiglijk verontreinigde als de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen parameters in een verhoogd gehalte aangetroffen. Op basis van het historisch voorkomen van fruitteelt nabij de locatie is de bovengrond onderzocht op chloorhoudende bestrijdingsmiddelen. In één mengmonster van de bovengrond is DDE in een gehalte boven de achtergrondwaarde aangetroffen. Dit resultaat

¹ Verkennend bodemonderzoek, Hofstad 4 te Houten; Grontmij b.v. Proj.nr : 273869; Datum : 26 maart 2009

komt overeen met het resultaat uit een eerder onderzoek van Grondslag uit 2008. In het grondwater zijn barium, nikkel en xylenen in een gehalte boven de streefwaarde aangetroffen. Wegens een verhoogde rapportagegrens voor naftaleen wordt in twee grondwatermonsters de streefwaarde voor naftaleen overschreden. Op het maaiveld en in de bodem is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Begin 2012 is ook de bodem waarvoor nog geen verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd, ter plaatse van de toekomstige Brede School, onderzocht². Als gevolg van de voormalige aanwezigheid van een boomgaard werden verhogingen aan OCB's verwacht. In het onderzoek zijn deze verhogingen echter niet aangetoond, noch in de grond, noch in het grondwater. De verwachting dat verhogingen aan metalen en PAK aanwezig zijn als gevolg van verhoogde achtergrond concentraties is bevestigd. In het grondwater is een lichte verhoging aan barium aangetoond. Deze kan worden toegeschreven aan verhoogde achtergrondconcentraties. In de grond zijn geen verhogingen aangetoond. De lichte verhoging in het grondwater vormt echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. De onderzoeksresultaten vormen dan ook geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning en nieuwe bestemming.

Conclusies en aanbevelingen

Door middel van de uitgevoerde bodemonderzoeken is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Geen van de geanalyseerde parameters overschrijdt de tussenwaarde, de waarde waarboven nader onderzoek noodzakelijk is. Nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. De milieuhygiënische bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van de locatie (school en gymzaal). Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de bouw vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van de rapporten worden afgevoerd naar een grondbank of – depot. Indien grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit.

4.3 Flora en Fauna

In de Flora- en faunawet is de bescherming van planten- en diersoorten geregeld. In verband met de haalbaarheid van dit bestemmingsplan moet worden aangetoond dat deze wet de bestemmingen die in dit plan zijn opgenomen niet onmogelijk maakt.

Door het bureau De Groene Ruimte is voor een viertal plannen binnen Houten Vinex (te weten Castellum, Hofstad 4b, Leebrug II 2^e fase en Beusichemseweg) in 2007 een Quickscan³ uitgevoerd. Aangezien dit onderzoek al in 2007 is uitgevoerd is begin 2012 een actualiserende quickscan uitgevoerd. De resultaten hieruit worden besproken na de resultaten van de quickscan uit 2007. Uit de quickscan van 2007 zijn voor Hofstad 4b de volgende elementen naar voren gekomen:

² Verkennend bodemonderzoek Brede School Hofstad IV aan de Raaigras te Houten; Grondslag bodemkwaliteitsbureau; Project 13792-C; Datum: 8 februari 2012

³ Quickscan 4 planlocaties; Bureau De Groene Ruimte; Proj: QSHouten-con7Ph.wpd; Datum: april 2007

De natuurwaarde van het terrein is van een zeer algemeen soort. Terreinen als deze bieden wat extra ruimte voor natuur binnen een stedelijke of anderszins sterk gecultiveerde omgeving. Ze bieden uitwijkmogelijkheden voor verschillende soorten zoals vogels en kleine zoogdiersoorten. In dit opzicht lijkt de planlocatie van enige betekenis voor de Haas. Ook kan een terrein als dit van enige betekenis zijn als broedbiotoop voor een aantal weidevogels en soorten die binnen sterk verruimd terrein broeden (fazant). Daarvan werden echter geen waarnemingen gedaan.

Flora- en faunawet

Ten aanzien van de eisen die de Flora- en Faunawet stelt worden voor het gebied Hofstad 4b de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan, welke in de verdere planvorming worden meegenomen.

- In de planlocatie Hofstad 4b zijn, met uitzondering van vogels, geen streng beschermde soorten waargenomen waarvoor ontheffing is vereist. Deze worden ook niet verwacht.
- De planlocatie is niet van groot belang als broedgebied; broedgevallen zijn echter niet uit te sluiten; voor het verstoren van broedgevallen wordt echter in principe geen ontheffing verleend.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden dient te worden nagegaan of daardoor vaste verblijfplaatsen worden verstoord of streng beschermde dieren worden verstoord. Dit betreft alle (voorbereidende) werkzaamheden, bijvoorbeeld:
 - **Bouwrijp maken:** In verband met mogelijke aanwezigheid van broedgevallen wordt aanbevolen om kort voordat de het terrein bouwrijp wordt gemaakt of er andere werkzaamheden worden uitgevoerd, het terrein te controleren op broedgevallen. Speciale aandacht verdienen daarbij de rietbegroeiingen (Rietgors), het kleidepot (Oeverzwaluw), de centrale laagte (Watersnip) en wilgenstruwelen. Indien broedgevallen worden aangetroffen, dient ter plekke te worden nagegaan hoe verstoring kan worden voorkómen (voor verstoring van broedgevallen wordt slechts in zeer uitzonderlijke noodsituaties ontheffing verleend).
 - **Archeologisch onderzoek:** Afhankelijk van de wijze waarop dat wordt uitgevoerd, dient gehandeld te worden; zie ook "bouwrijp maken".
 - **Vellen beplantingen:** Bij vellen van beplantingen dient zeker te zijn dat zich daarin geen broedgevallen of verblijfplaatsen van nesttrouwe vogels bevinden; dat zou kunnen worden gecombineerd met de aanbevolen veldcheck in verband met bouwrijp maken.
- Voor alle soorten (beschermde en niet beschermde) geldt vanuit de Flora- en faunawet de algemene zorgplicht:
 - Werkzaamheden moeten zo worden uitgevoerd dat planten en dieren, op en buiten de werklocatie, zo min mogelijk worden verstoord;
 - de periode van uitvoering dient zo gekozen te worden, dat dieren zo min mogelijk worden verstoord. Zo mogen geen bewoonde vogelnesten worden verstoord. Aanwezige dieren (algemene soorten, en soorten zonder bijzondere beschermingsstatus) worden weggevangen of op een onschadelijke wijze verdreven naar een geschikt biotoop.
- Aanbevolen wordt om de bouwplanning tijdig ecologisch te laten toetsen; daarbij wordt nagegaan of de voorgenomen werkzaamheden beschermde soorten dreigt te verstoren en zo ja, hoe daar zowel ecologisch als vanuit de Flora- en faunawet mee kan worden omgegaan. De eventueel daaruit voortvloeiende voorzorgsmaatregelen kunnen als een

“ecologisch werkplan” worden gebundeld en vervolgens in de totale bouwplanning worden geïmplementeerd.

Begin 2012 is er door Eco-line een actualiserende quickscan⁴ uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek komen grotendeels overeen met de resultaten van de quickscan van 5 jaar daarvoor. Er worden nu echter wel bodembroeders verwacht en de kans op de aanwezigheid van amfibieën is ook aanwezig.

Geconcludeerd wordt dat wanneer met werkzaamheden wordt gestart in de zomer, voorafgaand een veldonderzoek noodzakelijk is. Daarnaast verdient het aanbeveling om bij sloop van de school in de periode tussen april en september, voorafgaand waarnemingen te doen met een batdetector, om de aanwezigheid van deze dieren uit de hoogste beschermingscategorie uit te kunnen sluiten.

Er zijn geen planten gevonden die in aanmerking komen voor een bijzondere beschermde status.

Conclusies

Door middel van de Quickscan Flora- en Fauna uit 2007 is een eerste inzicht verkregen in de natuurwaarde van het plangebied. De natuurwaarde van het terrein is van een zeer algemeen soort. Vanwege de datum van het verrichte onderzoek, is in het Flora- en faunaonderzoek geactualiseerd. Ook in de geactualiseerde quickscan wordt geconcludeerd dat er vanuit ecologisch oogpunt geen bezwaren zijn.

4.4 Geluidhinder

Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij geluidgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd binnen geluidszones, moeten de grenswaarden voor 'nieuwe situaties' van de Wet Geluidhinder in acht worden genomen. Door bureau Goudappel Coffeng is in 2010 een verkennend onderzoek⁵ uitgevoerd waarbij onder andere de verkeerslawaaï- en spoorweglawaaï-effecten onderzocht zijn ten behoeve van het gehele plan Hofstad 4.

In het kader van het ontwerp bestemmingsplan is in april 2012 door Goudappel Coffeng een akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de te realiseren MFOA.

Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidszone bevindt, met uitzondering van:

- Wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/h

De breedte van de zone hangt af van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk, dan wel buitenstedelijk gebied. Voor het Raai gras, bestaande uit twee rijstroken, betreft dat een geluidszone van 200 meter. De beoogde locatie van de MFOA is hier binnen gelegen.

⁴ Ecologische Quick-scan Hofstad 4B Noord; Eco-line, Ecologisch onderzoek en –advies; 1 februari 2012

⁵ Verkenning geluidscontouren Hofstad 4, Goudappel Coffeng, 15 april 2010, HTN397/Kmc/CONCEPT

⁶ Brede School Hofstad 4, Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï; Goudappel Coffeng; 11 april 2012; HTN469/Kmc/6365

Voor nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen langs reeds bestaande wegen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op plaatsen waar door omstandigheden niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kunnen B&W een hogere grenswaarde vaststellen, tot een maximum van 63 dB.

Conclusie

De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt 42 dB. Deze geluidsbelasting is berekend op de westgevel van het bouwvlak, op een hoogte van 10 meter (representatief voor de 3^e bouwlaag). Met een maximale geluidsbelasting van 42 dB wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Railverkeerslawaai

Het spoortraject ter hoogte van het plangebied (traject 729 uit het akoestisch boekje ASWIN) kent een geluidszone van 500 meter aan weerszijden van het spoor. De beoogde locatie van de MFOA is binnen deze zone gelegen.

Voor de MFOA geldt met betrekking tot railverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 53 dB. De maximale ontheffingswaarde die kan worden aangevraagd is 68 dB. De hoogst gemeten geluidsbelasting bedraagt 62 dB. Ook in dit geval betreft het de westzijde van het bouwvlak, op een hoogte van 10 meter. De maximaal berekende geluidsbelasting op de begane grond (waar de school zal worden gerealiseerd) bedraagt 54 dB. Daarnaast zijn er nog een aantal punten waarbij de geluidsbelasting weliswaar lager is, maar de voorkeursgrenswaarde van 53 dB wel wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt echter niet overschreden. Onderzoek naar geluidsbeperkende maatregelen is echter wel noodzakelijk.

Bronmaatregelen

Bronmaatregelen zijn mogelijk in de vorm van raildempers. De geluidsreductie is echter ca. 3 dB, waardoor niet op alle waarneempunten de geluidsbelasting kan worden gereduceerd tot op of onder de voorkeursgrenswaarde. Daarnaast is het toepassen van raildempers, gezien de kosten, niet reëel te achten.

Overdrachtsmaatregelen

Langs het spoor zijn reeds geluidsschermen van 1,5 meter aanwezig. Hogere schermen kunnen leiden tot een verdere reductie. Het is echter niet aannemelijk dat de recent aangelegde schermen worden verhoogd ten behoeve van de MFOA.

Conclusie

Bron- en overdrachtsmaatregelen lijken niet reëel. Er wordt dan ook geadviseerd om voor de MFOA hogere grenswaarden aan te vragen bij het college van B&W. Daarbij is het van belang om te voldoen aan de maximale binnenwaarde conform het bouwbesluit. Voor theorielokalen geldt een maximale binnenwaarde van 28 dB, voor theorievaklokalen is dit 33 dB. Voor overige ruimtes geldt een binnenwaarde van 38 dB. De gevelisolatie van het nieuwe gebouw wordt geacht hiervoor afdoende te zijn.

4.5 Luchtkwaliteit

De kwaliteit van de buitenlucht moet voldoen aan de kwaliteitseisen die zijn gesteld in titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). De normen zijn gebaseerd op de Europese Richtlijn luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit wordt getoetst aan de hand van grenswaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Getoetst moet worden of het project “Niet In Betekenende Mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering.

Om te voldoen aan het stempel “Niet In Betekenende Mate” moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- < 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg

Het voorliggende plan valt niet onder de bovenstaande voorwaarden (woningen/bruto vloeroppervlakte) om in aanmerking te komen voor het stempel “Niet In Betekenende Mate”.

Het bestemmingsplan Hofstad 4b Noord maakt een MFOA van ca. 4.000 á 5.000m² en een Park & Ride terrein met ca. 230 parkeerplaatsen mogelijk. De verwachting is dat een Park & Ride terrein met ca. 230 parkeerplaatsen minder verkeersbewegingen genereert dan een woonwijk met 1.500 woningen. Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van een MFOA van ca. 4.000 á 5.000m². Ook hier wordt verwacht dat het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk minder is dan een kantoor-/bedrijfsterrein met 100.000m² bruto vloeroppervlak.

Doordat het voorgestelde plan minder ingrijpend is dan de hiervoor genoemde voorwaarden (1.500won. / 100.000m² bvo) kan gesproken worden van ‘een klein project’ dat geen wezenlijke invloed heeft op de luchtkwaliteit. Indien een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering. Op basis hiervan is het aannemelijk dat de voorliggende ontwikkeling “Niet In Betekenende Mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De luchtkwaliteit ter plaatse van de school voldoet ruimschoots aan de grenswaarden. Daarnaast is de bijdrage van de emissie van de WKC aan de concentratie NO₂ onderzocht. Hieruit is gebleken dat de invloed van de WKC op de luchtkwaliteit verwaarloosbaar is.

conclusie

Het project draagt “Niet In Betekenende Mate” bij aan de luchtverontreiniging.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. De risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot gevaarlijke stoffen in inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het Bevi heeft als doel zowel

individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen in een inrichting. Voor het transport van gevaarlijke stoffen vormt de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de daaraan verbonden Regelingen het beleidskader. In het externe veiligheidsbeleid wordt uitgegaan van een risicobenadering welke is onder te verdelen in het „plaatsgebonden” risico en het „groepsrisico”.

Het plaatsgebonden risico geeft burgers in hun directe woonomgeving een minimaal beschermingsniveau. Het groepsrisico heeft tot doel dat de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers expliciet wordt afgewogen en verantwoord. Woningbouw en andere gevoelige bestemmingen (waaronder de MFOA) zijn niet toegestaan binnen de 10⁻⁶ risicocontour van het plaatsgebonden risico rond transportroutes (of opslagplaatsen) van gevaarlijke stoffen (weg, spoor, water, buisleidingen).

Door bureau DHV is een oriënterend onderzoek⁷ naar de externe veiligheid voor het gehele gebied Hofstad 4b uitgevoerd. In dit onderzoek is geconcludeerd dat alleen het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Utrecht – Den Bosch een relevante risicobron voor het bestemmingsplan Houten Hofstad 4b Noord is.

Plaatsgebonden risico

Volgens het DHV-onderzoek is uit eerdere berekeningen aan het spoortraject in Houten (weliswaar op andere locaties) gebleken dat er langs deze transportas in zowel de huidige als de toekomstige situatie geen risicocontour aanwezig is voor het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar. Het Eindrapport Werkgroep Basisnet Spoor van 20 september 2011 stelt eveneens dat er voor dit spoortraject geen 10⁻⁶-risicocontour is. Daarom hoeft voor dit plan geen rekening gehouden te worden met een risicocontour voor het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor het plan.

Groepsrisico

In het kader van het Basisnet Spoor zijn door AVIV risicoberekeningen uitgevoerd (rapport nr. 112136, d.d. 13-12-2011). Daaruit blijkt dat bij Houten het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt. Op verzoek van de gemeente heeft AVIV het effect van de realisatie van de Brede School op het eerder berekende groepsrisico nader onderzocht (Notitie 122218, d.d. 02-03-2012).

Volgens dit nadere onderzoek zijn de groepsrisicocurven voor zowel de situatie zonder als met de Brede School vrijwel identiek. Voor beide situaties bedraagt het berekende groepsrisico 0,63 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico is dus lager dan de oriëntatiewaarde, terwijl de toename van het groepsrisico minder dan 10% bedraagt. Op grond van artikel 7 van het ontwerp Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) dat naar verwachting medio 2012 in werking zal treden is daarom een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico niet vereist.

⁷ Plan Houten Hofstad 4b, onderzoek externe veiligheid; DHV; dossier : BA2143-101-100; januari 2012

Het groepsrisico wordt als volgt beperkt onderbouwd:

- De gebiedsinrichting sluit op gelijkwaardige wijze aan bij de bestaande infrastructuur in de omgeving. Daarmee is geborgd dat het spoor langs beide zijden goed bereikbaar is voor hulpdiensten en dat er voldoende van het spoor af gerichte vluchtwegen zijn.
- Er wordt voorzien in voldoende opstelplaatsen voor hulpverleningsvoertuigen.
- Het vigerende beleid voor bluswatervoorzieningen langs het spoor wordt toegepast.
- De mate van zelfredzaamheid wijkt niet significant af ten opzichte van de bestaande bebouwde gebiedsdelen langs het spoor in Houten.

Conclusie

De enige relevante risicobron voor het bestemmingsplan Hofstad 4b Noord is het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Volgens de gegevens van het Basisnet Spoor is er geen risicocontour voor het plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar. Daarmee wordt dus voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

Voor het groepsrisico zijn berekeningen uitgevoerd op basis van de uitgangswaarden voor het Basisnet Spoor. Daaruit blijkt dat het groepsrisico 0,63 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. De berekeningen hebben aangetoond dat door de realisatie van de Brede School het groepsrisico niet merkbaar toeneemt en ook dan een waarde van 0,63 maal de oriëntatiewaarde heeft. Omdat het groepsrisico kleiner is dan de oriëntatiewaarde en tevens met minder dan 10% toeneemt, is geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico vereist.

4.7 Bedrijven & Milieuzonering

Door middel van de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en instellingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunningen worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten (woningen). Deze afstanden zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. Een overschrijding van de wettelijke norm (qua geluidbelasting, stof, geur en gevaar) is echter niet toelaatbaar. Bij vergroting of vestiging van een nieuw bedrijf of wanneer een gevoelige bestemming gerealiseerd wordt nabij een bestaand bedrijf, wordt deze getoetst aan de hand van de door de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeente) samengestelde lijst. Bedrijven zijn in de VNG-publicatie ingedeeld in een vijftal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies.

In het plangebied bevindt zich de warmtekrachtcentrale 'De Vijfwal' (WKC). De warmtekrachtcentrale is een bedrijf uit milieucategorie 3.2. De activiteiten van de warmtekrachtcentrale kunnen beperkingen tot gevolg hebben op de ontwikkeling van bestemmingen in het plangebied. De bijbehorende grootste richtafstand bedraagt 100m. Deze afstand is ingegeven vanwege geluid. Voor het aspect geur bedraagt de afstand 30 m. Voor de aspecten stof en gevaar respectievelijk 10 en 50 m.

Een school is zowel een milieugevoelige als milieubelastende functie. De MFOA zelf beschikt ook over een milieucontour van 30 meter op basis van geluid ten opzichte van nabij gelegen woonbebouwing.

De MFOA bevindt zich in een zone waar verschillende functies (bedrijvigheid warmtekrachtcentrale, onderwijs en wonen) op korte afstand van elkaar gesitueerd zijn. Doordat de MFOA is gesitueerd binnen een gebied met een dergelijke functiemenging kan hier het omgevingstype 'gemengd gebied' uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' aan worden toegekend. Voor functies binnen het gebiedstype 'gemengd gebied' kan de toepassing van kleinere richtafstanden gerechtvaardigd worden. De richtafstanden uit voornoemde VNG publicatie kunnen in dat geval voor zowel de warmtekrachtcentrale als de MFOA met één categorie worden teruggebracht. Dit betekent dat de volgende richtafstanden voor de warmtekrachtcentrale en de MFOA in acht genomen kunnen worden:

Warmtekrachtcentrale:

- Geluid : 50m
- Geur : 10m
- Stof : 0m
- Gevaar : 30m

MFOA:

- Geluid: 10m

De afstand van de school tot de woningen bedraagt meer dan 10m. Een milieucontour van 10 meter rond de MFOA zal niet zorgen voor knelpunten ten opzichte van omliggende (woon)bebouwing.

Voor de warmtekrachtcentrale geldt een richtafstand tot de school van 50m ten aanzien van het aspect geluid en 30m ten aanzien van gevaar. Voor het aspect geluid is door bureau Witteveen + Bos een onderzoek⁸ uitgevoerd. De resultaten uit het onderzoek worden hieronder weergegeven.

Geluid

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan waarbij geluidgevoelige bestemmingen mogelijk zijn, dient een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd te worden. Voor industrielawaai betekent dit normaliter een maximale gevelbelasting van 50 dB(A) etmaalwaarde.

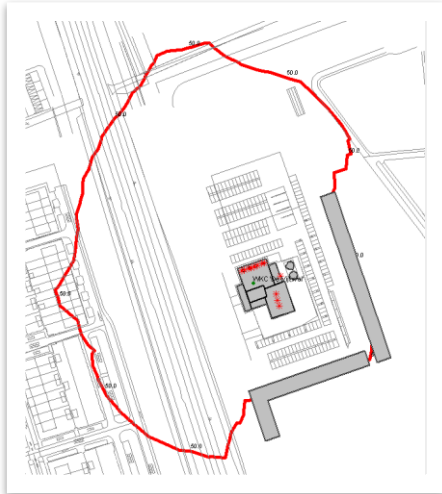
De warmtekrachtcentrale valt onder het Activiteitenbesluit. Hiervoor gelden de grenswaarden 50/45/40 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode gemeten op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen. In dit akoestisch onderzoek is derhalve ook uitgegaan van een te toetsen geluidbelasting van 50 dB(A) etmaalwaarde, waarbij ook voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat.

De bedrijfsvoering binnen deze inrichting is volcontinue. De relevante geluidbronnen bestaan voornamelijk uit de geluidemissie als gevolg van afzuigingen, ventilatievoorzieningen, roosters en

⁸ Aanvullend akoestisch onderzoek, WKC De Vijfwal; Witteveen+Bos; proj.nr.HTN60-2; 02-04-2010

uitlaten. Daarnaast vinden binnen de inrichting geen incidentele verhoging van de geluidemissie plaats. Piekniveaus van de activiteiten zijn derhalve (behoudens incidenten) niet aan de orde.

Op 21 mei 2008 en 24 juni heeft Witteveen+Bos geluidmetingen (emissiemetingen) verricht op het terrein van de inrichting. Uit de metingen blijkt dat ter plaatse van de MFOA (op ca. 40m afstand van de geluidsbron) voor de representatieve bedrijfssituatie niet wordt voldaan aan de grenswaarde in alle perioden. De overschrijding bedraagt maximaal 2 dB(A) in de dagperiode, 7 dB(A) in de avondperiode en 12 dB(A) in de nachtperiode. De overschrijding wordt voornamelijk veroorzaakt door een drietal koelventilatoren, maar ook de ventilatoren hebben een relevante bijdrage.



Afbeelding 7: ligging van de 50dB geluidcontour warmtekrachtcentrale, deels over de locatie van de MFOA

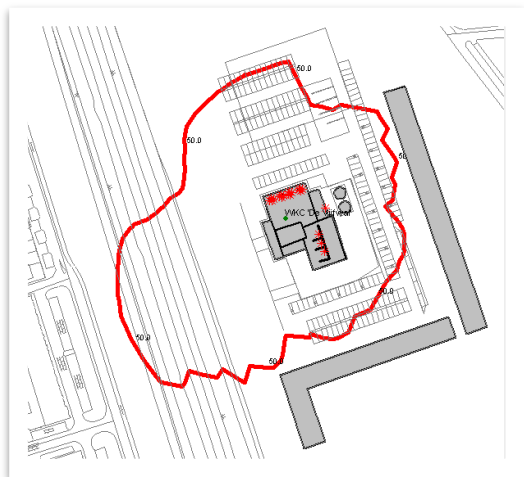
Uit de bovenstaande afbeelding blijkt dat er op een afstand van 40 m uit de oostelijke en zuidelijke gevel van de warmtekrachtcentrale geen bebouwing gerealiseerd kan worden tenzij geluidreducerende maatregelen getroffen worden. Hierbij moet in eerste instantie gedacht worden aan maatregelen aan de ventilatievoorzieningen, zoals het plaatsen van eventuele geluiddempers, het realiseren van afscherming aan de zuidoostzijde van de bronnen of een combinatie van beiden. Binnen de inrichting treden (behoudens incidenteel) geen piekniveaus op. Het toetsen van het piekgeluid aan de betreffende geluidnormen is daarom niet aan de orde.

Maatregelen

Voor het oplossen van de overschrijding zijn de volgende toe te passen maatregelen bedacht:

- het plaatsen van 16 geluiddempende ventilatieroosters ten behoeve van 4 dakaanzuig-ventilatieunits;
- het plaatsen van een geluidafschermwand van 16 m lang en 2,5 m hoog met drie zijwanden van 5 m lang en 2,5 m hoog.

Door de te nemen maatregelen zal de grootte van de geluidscontour afnemen, zie hiervoor ook Afbeelding 8. Uit het onderzoek en de berekeningsresultaten blijkt dat na het treffen van de voorgestelde maatregelen, de geluidscontour de geluidgevoelige bestemming (MFOA) niet overschrijdt en daarmee binnen de normen blijft.



Afbeelding 8: Geluidcontour 50 dB(A) na het treffen van maatregelen

Gevaar

Ten aanzien van het aspect gevaar geldt voor een bedrijf in gemengd gebied met milieucategorie 3.2 (warmtekrachtcentrale) een richtafstand van 30m ten aanzien van gevoelige bestemmingen. De schoolbebouwing ligt op een afstand van minimaal 31m tot aan de silo-bebouwing en op ca. 40m afstand tot aan de warmtekrachtcentrale zelf.

De met de WKC samenhangende gevaaraspecten betreffen de opslag van brandbare vloeistoffen en de bufferopslag van heet water. Hoewel geen vereiste, is de brandweer hierover om advies gevraagd. De opslag van vloeibare brandstof vindt binnen plaats, waardoor deze geen gevaar oplevert voor de omgeving. De opslag van heet water vindt in de 12 meter hoge voorraadbuffers plaats. Deze zijn voorzien van een over- en onderdrukbeveiliging. De bufferopslag is op beton gefundeerd en de MFOA bevindt zich niet binnen de omvalzone ervan. Daarmee wordt de situatie als voldoende veilig beoordeeld.

Geur

Door de jaren heen zijn er bij de gemeente sporadisch klachten binnen gekomen met betrekking tot geurhinder in de wijken ten oosten van de WKC. Er is echter geen sprake van een regelmatig klachtenpatroon. Het is niet uit te sluiten dat gebruikers van de MFOA enige mate van geurhinder ondervinden. Gezien de ervaringen zal dit zich echter dermate weinig voordoen, dat dit geen belemmering vormt voor de realisatie van de MFOA.

Conclusie

Bij de realisatie van de voorgenomen plannen zijn een tweetal milieucontouren op het gebied van milieuzonering van belang. Op het aspect geluid dient rekening gehouden te worden met een richtafstand van 50m en voor gevaar een afstand van 30m ten aanzien van milieugevoelige functies.

Uit onderzoek naar de geluidsbelasting van de warmtekrachtcentrale blijkt dat na het nemen van maatregelen (geluiddempende ventilatieroosters, geluidsscherm) het aspect geluid geen knelpunt meer is voor realisatie van de MFOA. Daarnaast is er een overschrijding van de geluidsbelasting vanwege het railverkeerslawaai, die in dat geval maatgevend zijn voor het voldoen aan de

geluidsnormen. Ten aanzien van het aspect gevaar geldt dat de schoolbebouwing op minimaal 31m afstand van de silo-bebouwing geplaatst is en op minstens 40m afstand van de warmtekrachtcentrale zelf. Geurhinder kan een rol spelen. Gezien ligging van de MFOA buiten de contour en de geringe klachten in het verleden vormt geur echter geen belemmering voor de ontwikkelingen.

Bij de uitvoering van de plannen dienen de voorgestelde maatregelen geïmplementeerd te worden. Indien invulling gegeven is aan de te nemen maatregelen zullen er in het plangebied en in de nabije omgeving daarvan, geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden met een milieubelasting die leidt tot hinder voor de aanwezige gevoelige functies in en in de nabijheid van het plangebied.

4.8 Watertoets

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de ruimte voor water niet beperken. Er is juist meer ruimte voor water nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling in de 21e eeuw op te vangen. Dat is de boodschap van het Nationaal Bestuursakkoord Water. In dit akkoord is daarom onder andere besloten om een zogenaamde watertoets in te stellen. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en evenwichtig in beschouwing worden genomen bij ruimtelijke afwegingen. Deze paragraaf is daar het gevolg van.

Indien het niet mogelijk is nadelige effecten op de waterhuishouding te voorkomen, is compensatie van de effecten nodig. Compensatie van eventuele negatieve effecten op de waterhuishouding dient binnen het plangebied plaats te vinden. Zo nodig kan de grens van het plangebied worden aangepast. Indien dit op grote bezwaren stuit, is compensatie elders in het watersysteem vereist.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Op grond van het waterschapsreglement is het waterschap 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-Zuid is in samenwerking met het HDSR een integraal waterplan gemaakt voor geheel Houten-Vinex en omgeving. Conform dit waterplan zal er gestreefd worden om het afgekoppeld watervlak zo groot mogelijk te maken. Afkoppeling van de school kan op de sloot parallel aan het spoor. Om de infiltratie in het gebied te bevorderen wordt het schoolplein uitgevoerd in een waterdoorlatende verharding. Verder is in het gemeentelijk rioleringsplan het uitgangspunt voor nieuwbouw vastgelegd om minimaal 20% af te koppelen. Dit zal voor het bouwplan van de school een eis van de gemeente (en het waterschap) zijn. Hierbij is wel het uitgangspunt dat wordt voldaan aan het rapport "Detaillering watersysteem Vinex-Houten" (Grontmij 2000) en de geactualiseerde tekening uit 2007.

Conclusie

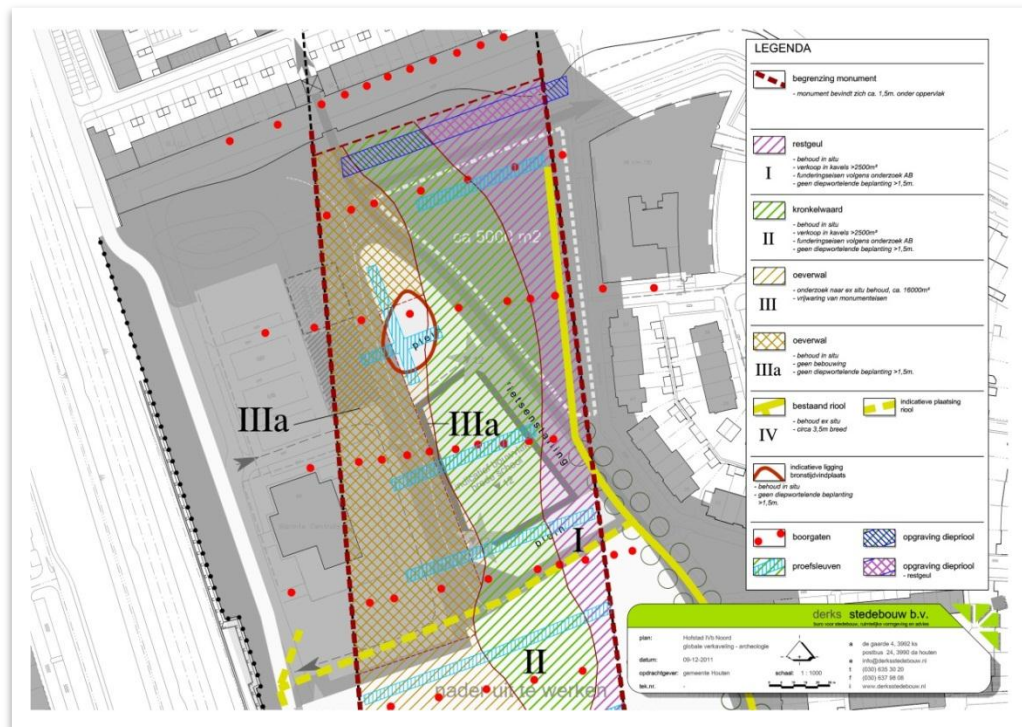
Door het zoveel mogelijk afkoppelen van de school en waterdoorlatende verharding toe te passen op het schoolplein wordt er voldaan aan de uitgangspunten. Tevens is de verwachting dat er meer groen en in filterbaar oppervlak in de rest van Hofstad IVb komt.

4.9 Archeologie

Onder het grootste deel van Hofstad 4b bevindt zich een archeologisch wettelijk beschermd rijksmonument met nederzettingssresten uit de Bronstijd tot en met de Romeinse tijd. Wettelijk beschermde terreinen vormen de topcategorie archeologische terreinen in Nederland en vallen onder bevoegd gezag van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Dat betekent dat alle grondverstorende ontwikkelingen in het gebied monumentvergunningplichtig zijn. In het verleden zijn met de Rijksdienst afspraken gemaakt over ontwikkelingen op Hofstad 4b. De ontwikkelingen kunnen plaatsvinden mits voorafgegaan door gedegen archeologisch onderzoek, of gepaard gaan met maatregelen voor in-situ behoud (bebouwen met behoud van archeologische waarden in de ondergrond).

Het terrein is onder te verdelen in drie zones die over de gehele lengte van het terrein lopen. Van oost naar west zijn dat:

- 1) de oeverwal, dit was in de oudheid het hoger gelegen deel van het landschap waarop mensen zich vestigden en waar nederzettingssporen verwacht kunnen worden.
- 2) de kronkelwaard of overgangszone, dit was een gebied dat de overgang markeerde tussen oeverwal en restgeul (drooggevalen rivierbedding met incidentele reactivering) en waar sporen van activiteiten kunnen worden verwacht die te maken hebben met voedselvergarig, ambachtelijke werkzaamheden of deponering van afval.
- 3) de restgeul, deze geul bevat reeds aangetoond grote hoeveelheden afvalmateriaal die iets kunnen zeggen over materiaalgebruik (aardewerk), voedselgebruik (dierlijk bot, botanische resten) en over intensiteit van bewoning. Over het algemeen is het vondstmateriaal goed bewaard gebleven doordat het zich grotendeels onder grondwatervniveau bevindt.



Afbeelding 10: Archeologische zonering ter plaatse van Hofstad 4b Noord

Om de archeologische waarde van het plangebied niet te verstoren zijn in overleg met het Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) kaders bepaald voor Hofstad 4b met betrekking tot in-situ behoud. Deze kaders zijn ook van toepassing op het noordelijk deel van Hofstad 4b en zijn als volgt:

- Uit te geven percelen mogen niet kleiner zijn dan 2500m². Vlakdekkend onderzoek over een dergelijk oppervlak op één moment moet mogelijk zijn.
- Er dient archeologiesparend onderhoud te worden (heipaal type grondvervangend met mantel) in een grid dat eventueel toekomstig archeologisch onderzoek nog mogelijk maakt (6x4 of 5x5 m).
- Wanneer delen opgegraven worden (ex-situ behoud), dan dient dit te gebeuren in aaneengesloten stukken (geen postzegelarcheologie).
- Aanleg van riolering en aanplant van bomen op het monument bij voorkeur in reeds verstoorde delen (daar waar reeds proefsleuvenonderzoek is geweest) of in ophogingslaag. Wanneer dit niet mogelijk is moet er van tevoren opgegraven worden. Bij aanleg riolering in delen van terrein die in-situ behouden worden dient de verstoring zo minimaal mogelijk te blijven (zo ondiep en zo smal mogelijk).
- Aangetroffen Bronstijdsites (2) dienen ofwel ingepast te worden zonder aantasting (niet doorheen heien), of opgegraven te worden.
- Voorkeur voor behoud in-situ van 2/3 terrein, en behoud ex-situ van 1/3 terrein. Groter dan 2/3 in-situ is mogelijk, kleiner is bespreekbaar.

Naast de gestelde randvoorwaarden zijn de volgende aanvullende opmerkingen gemaakt:

- In-situ behoud betekent dat de monumentenstatus voor die gebieden gehandhaafd blijft
- Het gehele maaiveld is opgehoogd met ongeveer 1m (eind jaren '90)
- Kunstmatige veranderingen in het grondwaterpeil zijn monumentvergunningsplichtig

Onderzoek

Op het terrein zijn reeds enkele archeologische onderzoeken uitgevoerd die inzicht hebben gegeven in de aard van het terrein en de geomorfologische opbouw. Opeenvolgend:

- 1982: fosfaatkartering en begrenzing monument;
- 1994: proefsleuven en booronderzoek door de toenmalige Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB, nu RCE);
- 2004: proefsleuven voor het tracé van dieprijoleringen over de breedte van het monument. Hierin werd de restgeul aangetroffen en materiaal uit de IJzertijd en Romeinse tijd;
- 2007: booronderzoek van RAAP waarin de geomorfologie van het terrein goed in kaart werd gebracht;
- 2008/9: proefsleuvenonderzoek van BAAC met sleuven over het gehele terrein in breedterichting. Er werden naast sporen uit de IJzer- en Romeinse tijd ook twee sites uit de Bronstijd aangetroffen.

Op basis van uitgevoerde onderzoeken zijn de begrenzingen van oeverwal, kronkelwaard en restgeul redelijk nauwkeurig te trekken. Opgraven in de restgeul is in tijd en geld gemeten het meest intensief. De geul kan enkele meters diep zijn en zit vol met sporen en vondstmateriaal. Het op een verantwoorde manier opgraven en uitwerken daarvan zal veel tijd en geld kosten. Dit geldt in veel mindere mate voor de oeverwal, en in mindere mate voor de kronkelwaard. Het verdient daarom aanbeveling het gravend onderzoek te beperken tot de oeverwal en deels kronkelwaard, en te proberen zoveel mogelijk de restgeul in-situ te behouden.

De tot nu toe vergaarde kennis over het gebied, en de gemaakte afspraken hebben geleid tot het maken van een archeologische beleidskaart voor Hofstad 4b. In de bijlage is een fragment van deze kaart voor het noordelijk deel van Hofstad 4b opgenomen. Op de kaart staan de geomorfologische eenheden aangegeven, delen waarin gestreefd wordt naar behoud in situ, delen waarin kan worden opgegraven en locaties waar riolering moet worden aangelegd. Tevens zijn aangegeven de in 2008/9 aangetroffen Bronstijd vindplaatsen, deze horen tot de interessantste vondstcomplexen van dit terrein, en locaties van reeds uitgevoerde archeologische onderzoeken. Deze kaart heeft gediend als onderlegger voor het stedenbouwkundig ontwerp waarin geprobeerd is invulling te geven aan de inkaderende eisen voor in-situ behoud. Eventuele aanplant van bomen of plaatsing van riolering en leidingzones dient bij voorkeur in reeds verstoorde grond te gebeuren, bijvoorbeeld daar waar in het verleden reeds proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd. Wanneer dit niet mogelijk is zal er opgegraven moeten worden.

4.10 Verkeer

Door bureau Goudappel Coffeng is in juli 2011 een onderzoek⁹ naar de verkeersaspecten in Hofstad 4b uitgevoerd. Het onderzoek behandelt Hofstad 4b als geheel en gaat voor een deel specifiek in op de ontwikkeling van de MFOA en het P&R terrein. Ten aanzien van de algemene verkeersuitgangspunten wordt het volgende gesteld:

⁹ Gebiedsontwikkeling Hofstad 4b, verkeersaspecten; Goudappel Coffeng; kenmerk: HTN397/Tmh; 15 juli 2011

Algemene uitgangspunten

De ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats via de inrikker Het Gras. Deze weg splitst zich in:

- het Kamgras (naar Hofstad 4a en Hofstad 3)
- het Raaigras (de ontsluiting voor Hofstad 4b en het Castellum).

De ontsluitingsweg voor Hofstad 4b, het Raaigras, heeft ook een functie voor de ontsluiting van Castellum. De weg wordt daarom uitgevoerd als een 50 km/h-weg met voorrang. In verband met de verkeersveiligheid (om te hoge snelheden te voorkomen op lange rechtstanden) worden er met regelmaat snelheidsremmende maatregelen in de Raaigras genomen. Deze moeten zodanig vormgegeven dat bussen wel met enig comfort kunnen passeren. De ontwerpsnelheid ligt op 40 km/u. De verwachte etmaalintensiteit op een gemiddelde werkdag bedraagt bijna 3.000 mvt.

Vanwege de geluidoverlast van deze weg op de woonomgeving en de geluidzone van de spoorweg waarin niet gebouwd kan worden, krijgt de ontsluitingsweg van het Gras naar het Castellum een tracé tussen de spoorlijn en de bebouwing. Hiermee ontstaat ook de mogelijkheid om de weg een exclusiever 'auto-karakter' te geven en daarmee de fiets te weren. Langs de Raaigras wordt dan ook geen fietsroute gerealiseerd. De overige wegen in het gebied worden vormgegeven conform de standaard woonstraten in Houten in een verblijfsgebied, met een snelheidsregime van 30 km/u. Het maatgevende voertuig is een vuilniswagen.

De hoofdontsluiting voor het fietsverkeer vindt plaats via de noord-zuidlopende fietsroute die op de grens ligt met het al gerealiseerde deel Hofstad 4a en het nieuw te realiseren Hofstad 4b. Gezien de functie van de Raaigras moet voorkomen worden dat de Raaigras een aantrekkelijke route voor fietsers wordt vanuit de wijk naar Castellum/station. De inrichting van het gebied zal er dan ook voor moeten zorgen dat fietsers vanuit Hofstad 4b snel naar de hoofdfietsroute worden geleid.

In het gebied is al een P&R-terrein gesitueerd. Deze blijft gehandhaafd ten behoeve van station Castellum. Hiervoor moeten maximaal 120 parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarnaast is afgesproken dat er 50 extra plekken worden gereserveerd om groei van het P&R-gebruik op te kunnen vangen. Deze kunnen in eerste instantie 'groen' worden ingericht.

Over het gedeelte ten aanzien van de MFOA en het P&R terrein wordt specifiek het volgende verwoord.

School

In het noord-oostelijke deel van Hofstad 4b is in de proefverkaveling de locatie voor een school bedacht. Deze locatie heeft een goede verbinding met de groene ruimte naar Castellum toe. Aan de oostzijde wordt de schoolkavel begrensd door de hoofdfietsroute naar het Castellum. Daarmee is de schoolkavel voor fietsverkeer zeer goed bereikbaar. De scheiding tussen fietsers en autoverkeer zorgt ook voor verkeersveilige routes voor fietsers naar school. Het is belangrijk dat bij de inrichting van het gebouw en de kavel de fietsenstallingen aan de zijde van het fietspad liggen en er een toegang vanaf de hoofdfietsroute naar het schoolplein komt.

Aan de zijde van het P&R-terrein wordt de school voor autoverkeer ontsloten. Een goede inrichting van dit terrein zorgt ervoor dat kinderen veilig vanuit de auto naar het schoolplein kunnen lopen. Het is van belang dat de route via de Raaigras de ontsluiting van de school voor autoverkeer vormt. Voorkomen moet worden dat routes via andere wegen een alternatief gaan vormen.

Park & Ride terrein

Ten behoeve van het gebruik van treinstation Houten Castellum is in Hofstad 4b een claim gelegd om een P&R-terrein te realiseren. Hiervoor is aan de noordzijde, zo dicht mogelijk bij de entree naar Castellum een parkeerterrein in de verkaveling opgenomen. Er is voldoende ruimte om hier het parkeren voor P&R op te lossen. Aangezien aangrenzend ook de school en woningen zijn gesitueerd kan door middel van dubbelgebruik van plekken, een efficiëntieslag worden gemaakt. Vanuit het P&R-terrein loopt een voetpad langs de Raaigras, die route voor voetgangers vormt tussen P&R en station.

Conclusie

Het onderzoek van Goudappel Coffeng benadrukt een goede scheiding tussen het fietsverkeer en het autoverkeer. Daarom zal de MFOA voor het fietsverkeer zo veel mogelijk aan de oostzijde (kant van het fietspad) worden ontsloten en voor het autoverkeer aan de westzijde (P&R-terrein). Ten aanzien van het P&R terrein wordt geconcludeerd dat het terrein voldoende ruimte biedt om het parkeren voor treinstation Castellum op te lossen. Door dubbelgebruik kan hier zelfs een efficiëntieslag worden gemaakt. Ook is er afgesproken dat er 50 extra plekken worden gereserveerd om groei van het P&R-gebruik op te kunnen vangen. In het bestemmingsplan zijn deze reserveplekken al middels een aanduiding gereserveerd.

HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Keuze planmethodiek

Het bestemmingsplan is gericht op de ontwikkeling van een terrein in het gebied Hofstad 4, gelegen oostelijk van de spoorbaan Den Bosch – Utrecht, even ten zuiden van het centrumgebied Castellum. Het gebied ligt binnen het Globaal Bestemmingsplan Houten Vinex.

In het gebied bevinden zich een warmtekrachtcentrale en een parkeerterrein ten behoeve van treinreizigers van het station Castellum. Het bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van een brede school (MFOA – multifunctionele onderwijsaccommodatie) en een kinderopvang. Daarnaast maakt het plan vergroting van het aanwezige parkeerterrein mogelijk.

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. Daarnaast is bij het opstellen van dit bestemmingsplan het Handboek Digitale Uitwisseling Bestemmingsplannen van de gemeente Houten (oktober 2010) gebruikt.

5.2 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 bestemming 'Bedrijf' (artikel 3) is opgenomen voor de bestaande warmtekrachtcentrale aan het Raaigras.

De bestemming 'Groen' (artikel 4) heeft betrekking op de noord-zuid gelegen strook tussen aan de westzijde de warmtekrachtcentrale en het parkeerterrein en aan de oostzijde het terrein waarop de nieuwbouw van de brede school is geprojecteerd. Deze strook vormt een groene scheiding tussen beide functiegebieden.

Aan de noordzijde, grofweg tegen de stadsgracht van het gebied Castellum aan, verbreedt de groenstrook zich.

Aan de noordzijde, grofweg tegen de stadsgracht van het gebied Castellum aan, verbreedt de groenstrook zich. Hier is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die op die locatie aanvullende voorzieningen in de vorm van gymnastieklokalen en extra fietsenstallingen voor de school.

In het kader van de wijzigingsbevoegdheid zal de inrichting van dit gebied verder worden uitgewerkt. De maximum bouwhoogte is bepaald op 9 meter en het gebied mag voor maximaal 50% worden bebouwd. Toepassing van deze bevoegdheid dient de wettelijk voorgeschreven procedure te worden doorlopen.

De bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 5) is gelegd op de locatie voor de brede school (MFOA). Behalve deze onderwijsvoorziening maakt het bestemmingsplan ook kinderopvang (waaronder buitenschools) ondergeschikt aan de school mogelijk. Gekozen is voor een ruime bestemmingsomschrijving waardoor op termijn ook andere maatschappelijke voorzieningen zijn toegelaten.

De gebouwen zullen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd en uit maximaal 3 bouwlagen bestaan (ten hoogste 12 meter). Het gebouwencomplex zal een groot deel van het bouwvlak beslaan. Daarbuiten worden geen gebouwen toegelaten.

De bestemming 'Verkeer-Wegverkeer' (artikel 6) is opgenomen voor de verkeersruimte in het plangebied. Dit betreffen de bestaande wegen, zoals de Raaigras aan de westzijde en het Hofstadpad en het Vedergras aan de oostzijde van het plangebied.

Het parkeerterrein rondom de warmtekrachtcentrale is door middel van een aanduiding specifiek bestemd voor het parkeren van auto's voor het treinstation Castellum.

De functieaanduiding "waterberging" is opgenomen om de aanleg van voldoende waterberging in een ondergrondse gebouwde voorziening, mogelijk te maken.

De bestemming 'Water' (artikel 7) betreft een waterberging langs de spoorbaan. Deze waterberging zorgt er voor dat opvangcapaciteit van regenwater in dit gebied op peil blijft.

De bestemming 'Waarde – Archeologie - 1' (artikel 8) heeft tot doel de hoge archeologische waarde van de ondergrond duidelijk te maken. Omdat sprake is van een archeologisch monument geldt hiervoor de beschermende werking van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

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

Met de Anti-dubbeltelregel (artikel 9) wordt geregeld dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het opnemen van deze regel is op grond van artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht.

De Algemene gebruiksregels (artikel 10) vormen een aanvulling op het in de Wabo neergelegde algemene verbod om gronden en opstallen in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit betreft een algemene bepaling die in alle bestemmingsplannen van de gemeente Houten wordt gebruikt.

Ook de Algemene afwijkingsregels (artikel 11) worden standaard toegepast. De bepaling biedt de mogelijkheid om voor kleinschalige afwijkingen van het bestemmingsplan alsnog toestemming te kunnen verlenen.

In Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels – zijn in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven standaardregels voor het Overgangsrecht bouwen en gebruik (artikel 12).

Tot slot bepaalt artikel 13 op welke wijze de regels aangehaald kunnen worden (naamgeving).

HOOFDSTUK 6: HANDHAVING EN UITVOERING

6.1 Algemeen

De aspecten van de handhaving, de handhaafbaarheid alsmede van de integrale veiligheid spelen bij het maken en uitvoeren van nieuwe (bestemmings)plannen een steeds belangrijker wordende rol. In het kader van de fundamentele herziening van belangrijke wetten zoals de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft het Ministerie van VROM 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).

6.2 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.

6.3 Het gemeentelijke handhavingsbeleid

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

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 wetswijzigingen is er steeds vaker sprake is van meldingen en steeds minder vaak van vergunningen. Toetsen en controles vinden daardoor steeds vaker gedurende of na een bepaalde ontwikkeling plaats. En hoewel aanvankelijk de indruk bestond dat, door de afname van het aantal vergunningen, de werkdruk zou verminderen, is het tegendeel waar. Er zullen dus keuzes gemaakt moeten worden. Mede om die reden 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.

HOOFDSTUK 7: UITVOERBAARHEID

7.1 Inspraak

De gemeente Houten heeft een gemeentelijke inspraakverordening, die bepaalt hoe inwoners en belanghebbenden worden betrokken bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In de verordening staat onder andere aangegeven dat het voorontwerp van bestemmingsplannen te inzage wordt gelegd. Het voorontwerp bestemmingsplan Hofstad IVb Noord heeft vanaf 16 februari tot en met 15 maart ter inzage gelegen voor inspraakreacties. Gedurende deze periode zijn er geen inspraakreacties ontvangen.

7.2 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) aan een aantal overlegpartners van de gemeente Houten toegestuurd. Drie instanties hebben daadwerkelijk gereageerd:

instantie	reactie
Vitens	Geen opmerkingen op het bestemmingsplan
VRU	In haar brief stelt de VRU dat het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) 'onverkort van toepassing' is met betrekking tot (de verantwoording van) het groepsrisico. <u>Reactie</u> <i>Dit is onjuist. In de beoordeelde situatie gaat het om de risico's ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Hierop is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en daaraan verbonden regelgeving van toepassing.</i> <i>Met de aanvullende berekeningen door AVIV is de omvang van het groepsrisico inmiddels inzichtelijk gemaakt.</i> <i>De onderschrijving door de VRU van de in het voorontwerp door DHV geponeerde globale adviespunten is niet meer actueel.</i>
HDSR	Positieve advies, enkele aanpassingen benodigd aan de waterparagraaf. Deze zijn in vooroverleg aangepast en doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

7.3 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plangebied is, behalve het perceel van de warmtekrachtcentrale gemeentelijk eigendom. Voor de exploitatie van het gebied is een grondexploitatie vastgesteld op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening van voor 2008. De haalbaarheid van de bestemming Maatschappelijk is verzekerd, omdat

in de gemeentebegroting de kosten voor een investering in een MFOA zijn gereserveerd. Met deze gegevens wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

BIJLAGEN

- Archeologische beleidskaart voor Hofstad 4b Noord

