

**Gemeente Houten**  
**Uitwerkingsplan**  
**Leebrug II 2e fase Noord**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

4 juni 2014  
Vastgesteld

Kenmerk 0321-09-T01  
Projectnummer 0321-09  
NL.IMRO.0321.0350LB2F2NOORD-VSUP



# Toelichting

Vastgesteld



## Inhoudsopgave

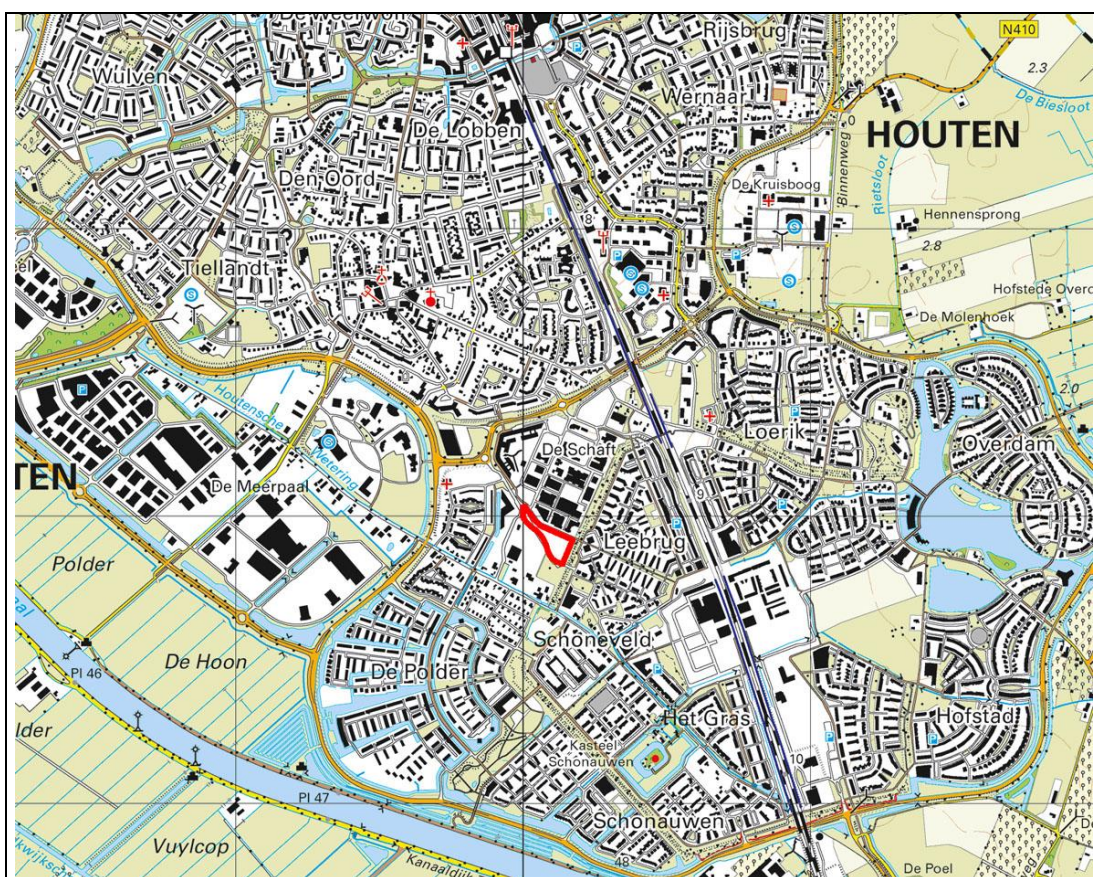
<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>2</b>
2.1.	Bestaande situatie	2
2.2.	Toekomstige situatie	3
2.2.1.	Stedenbouwkundige opzet	3
2.2.2.	Verkeer en parkeren	4
2.2.3.	Beeldkwaliteit	4
2.3.	Vigerende bestemmingsplannen	5
<b>3.</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>6</b>
3.1.	Algemeen	6
3.2.	Geluid	6
3.3.	Bodem	7
3.4.	Water	8
3.5.	Luchtkwaliteit	9
3.6.	Externe veiligheid	10
3.7.	Flora en Fauna	10
3.8.	Archeologie	11
3.9.	Bedrijvigheid	12
3.10.	Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	14
<b>4.</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>15</b>
4.1.	Algemeen	15
4.2.	Uitwerkingsplan	15
4.3.	Plansystematiek	15
4.4.	Regels	16
<b>5.</b>	<b>Handhaving</b>	<b>18</b>
5.1.	Algemeen	18
5.2.	Jurisprudentie	18
5.3.	Het gemeentelijk handhavingsbeleid	19
5.4.	Handhaving uitwerkingsplan	20
<b>6.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>21</b>
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	21
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

## 1. Inleiding

Leebrug was een buurtschap ten zuiden van Houten op het kruispunt van de Houtense Wetering, de weg Het Hout en de Leedijk. Door de realisatie van de VINEX-wijk Houten-Zuid is het buurtschap ingesloten door woningbouw en bedrijventerreinen en als gevolg daarvan als het ware opgenomen in de bebouwde kom van Houten. De woonbuurt Leebrug is inmiddels grotendeel gerealiseerd en voor een deel nog in ontwikkeling.

In het plangebied zijn in 2012 schoolwoningen gerealiseerd na toepassing van een projectafwijkingprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Begin 2014 bestaat het onderhavige plangebied voor het overige uit een braakliggende locatie ten zuiden van het bedrijventerrein De Schaft. In het plangebied zal de woonbuurt Leebrug worden afgerond met 11 rijenwoningen die door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) worden ontwikkeld en een appartementengebouw voor 12 tot 24 appartementen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Dit uitwerkingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor de reeds gerealiseerde schoolwoningen en de nieuwbouw in het plangebied.

## 2. Planbeschrijving

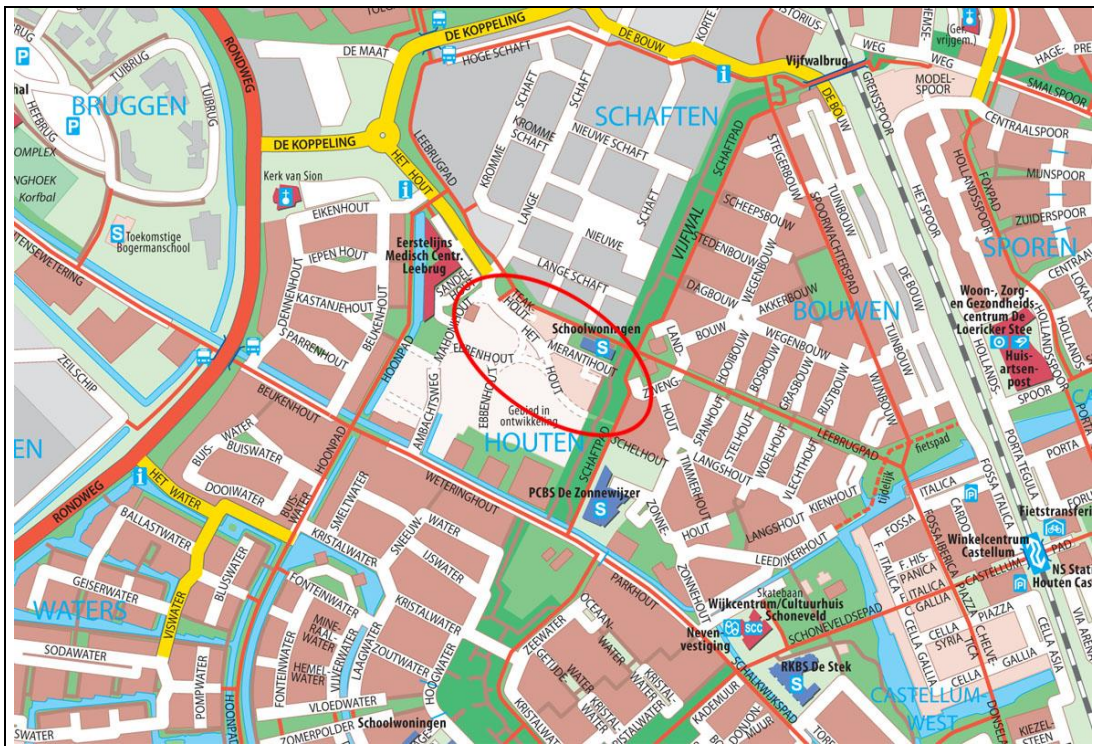
### 2.1. Bestaande situatie

Het plangebied is het laatste braakliggende deel van de woonbuurt Leebrug II. De locatie is onderdeel van de VINEX-wijk Houten-Zuid. Door de centrale ligging in de bebouwde kom van Houten ligt de locatie gunstig ten opzichte van voorzieningen en is de locatie goed bereikbaar met het openbaar vervoer en de auto.

Door toepassing van een projectafwijkingsprocedure op grond van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) zijn aan de noordoostzijde van het plangebied schoolwoningen gebouwd voor de RK Basisschool De Stek. De schoolwoningen omvatten 10 lokalen. Deze schoolwoningen zijn naar verwachting voor een periode van ongeveer 10 jaar nodig. Na deze tijd wordt de school verbouwd tot woningen.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het Leebrugpad. Dit is een langzaamverkeersroute door een groenzone tussen het bedrijventerrein Koppeling-DeSchaft en het plangebied. Aan de oostzijde wordt de plangrens gevormd door de Vijfwal, een groenzone die doorsneden wordt door het Schaftpad; ook dit is een langzaamverkeersroute. Aan de zuidkant vormt de hoofdontsluiting voor autoverkeer Het Hout de plangrens. Via deze weg wordt het plangebied vanaf de rondweg aan de westzijde ontsloten. De hoofdontsluiting voor het fietsverkeer vindt plaats via de oost-westfietsroute Weteringhout.

Abfbeelding 2: Bestaande situatie.



## 2.2. Toekomstige situatie

### 2.2.1. Stedenbouwkundige opzet

De schoolwoningen zijn georiënteerd op het Leebrugpad. Het schoolplein ligt aan de zuid- en de westkant van de school. Na beëindiging van de schoolfunctie zal het schoolplein kunnen worden ingericht als tuin bij de woningen. Achter de school ligt een parkeerplaats waar voldoende ruimte is voor ouders die hun kinderen halen en brengen.

Op de locatie rondom de school zullen rijenwoningen aan het Merantihout door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeversschap (CPO) worden gebouwd. Daarom heeft het College van Burgemeester en Wethouders van Houten een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de Vereniging CPO Het Hout voor de ontwikkeling van 11 woningen aan het Merantihout. De woningen ten zuiden van de school hebben een zuidtuin en zijn gericht op de centrale parkeerplaats. De woningen aan de westkant van de school grenzen met hun achtertuin aan de school.

Afbeelding 3: Indicatieve verkaveling.





Op de locatie ten westen hiervan zal één appartementengebouw worden gebouwd, in de groene buffer tussen Leebrug en het bedrijventerrein Koppeling-De Schaft. Dit appartementengebouw omvat 12 tot 24 appartementen. De keuze in het aantal is afhankelijk van de marktomstandigheden.

### 2.2.2. Verkeer en parkeren

Uiteraard zal het aantal parkeerplaatsen worden afgestemd op het aantal woningen. Hiervoor gelden in het plandeel Leebrug II 2e fase (zie paragraaf 2.3) de parkeernormen uit afbeelding 4. Voor het plandeel Koppeling-De Schaft geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning.

Afbeelding 4: Parkeernormering.

type woning	aantal parkeerplaatsen per woning
bejaardenwoning	0,8
seniorenwoning	1,2
huur (laag)	1,3
huur (hoog) en koop (laag)	1,5
koop (midden)	1,7
koop (duur)	1,9

Voor de ontsluiting van het gebied zal gebruik worden gemaakt van de bestaande ontsluitingswegen. De hoofdontsluiting vindt plaats via Het Hout naar De Koppeling. Het Hout heeft een beperkte ontsluitende functie en kent een maximum snelheid van 30 km/uur. Vanaf De Koppeling vindt verdere ontsluiting plaats naar de Rondweg van Houten. In het Akoestisch onderzoek Leebrug II HoutenVINEX (Goudappel Coffeng, 2011) is de verkeersgeneratie van de gehele ontwikkeling bepaald. Hierbij is tevens een verkeersverdeling opgesteld. Hieruit blijkt dat de verkeersintensiteit, na de ontwikkeling van Leebrug II als geheel, op Het Hout ter hoogte van het Hoonpad (nabij de aansluiting op De Koppeling) maximaal circa 5.500 mvt/etmaal bedraagt. Ter hoogte van de aansluiting op de Schelhout bedraagt deze intensiteit nog slechts 2.700 mvt/etmaal. Dergelijke intensiteiten zijn passend bij wegen met een beperkt ontsluitend karakter. Op het Merantihout en het Teakhout zal alleen sprake zijn van bestemmingsverkeer. De kruispunten tussen deze zijwegen en Het Hout bieden voldoende capaciteit om het verkeer te kunnen verwerken.

### 2.2.3. Beeldkwaliteit

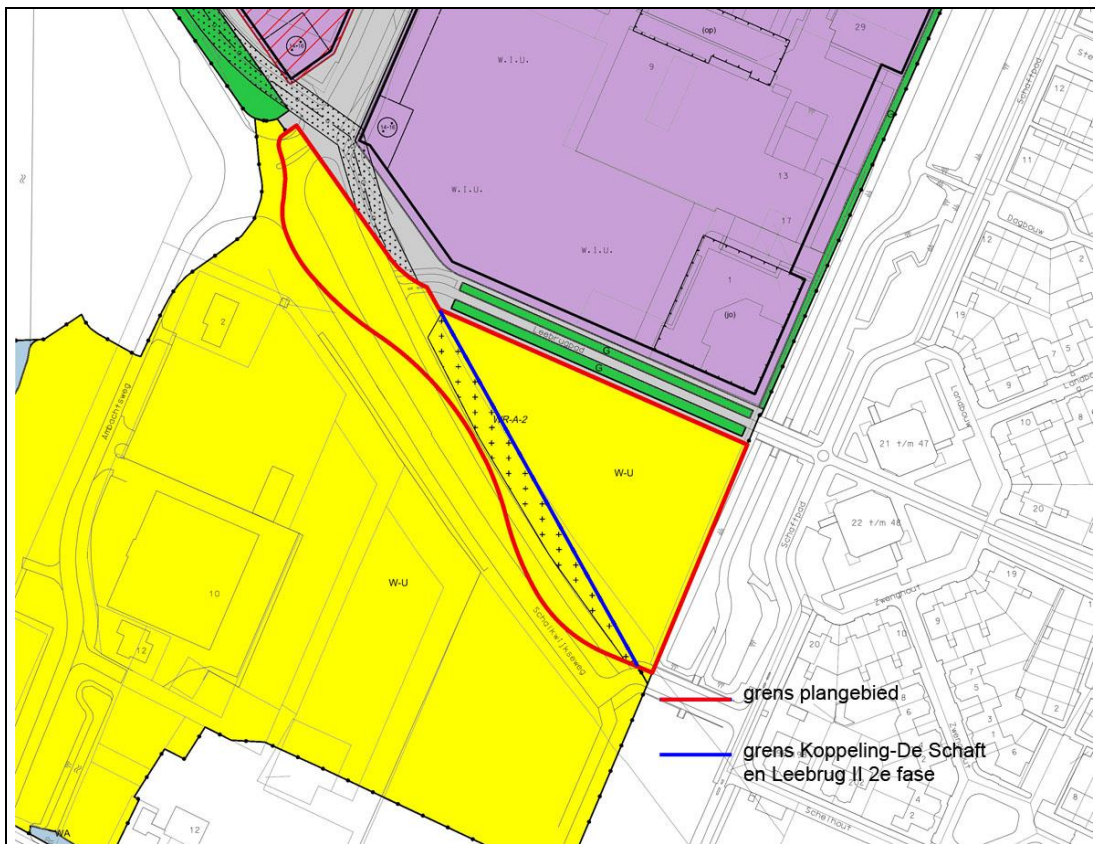
In juni 2011 is de vernieuwde Welstandsnota van de gemeente Houten vastgesteld. De bestaande welstandsnota uit 2004 is ingetrokken. De nieuwe welstandsnota is van toepassing is bij zogenoemde excessen: zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Het welstandstoezicht is hiermee tot een minimaal niveau teruggebracht in het kader van deregulering.

Het beeldkwaliteitsplan Leebrug II, 2e fase van 4 november 2011 is een inspiratie voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

### 2.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen. Voor het grootste deel, een driehoek aan de noordoostzijde, is dit het Bestemmingsplan Koppeling-De Schaft dat op 12 mei 2009 door de gemeenteraad van Houten is vastgesteld. Voor het overige vigeert het bestemmingsplan Leebrug II 2e fase dat op 23 januari 2013 is vastgesteld.

Afbeelding 5: Fragment plankaart/verbeelding vigerende bestemmingsplannen.



In beide bestemmingsplannen heeft het plangebied de bestemming "Wonen – Uit te werken". Daarbij is de redactie van de bestemmingsomschrijving op elkaar afgestemd. De gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met beroep en bedrijf aan huis, geluidswerende voorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, uitgezonderd zendmasten, verkeer en verblijf, water en voor alle overige voorzieningen die functioneel tot een woongebied behoren. De uitwerkingsregels in beide bestemmingsplannen verschillen wel onderling maar leveren geen beperkingen op voor het onderhavige uitwerkingsplan. In het bestemmingsplan Leebrug II 2e fase heeft een strook grond een archeologische dubbelbestemming. Hier dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In het plangebied Koppeling-De Schaft is uitwerking pas toegestaan nadat archeologisch onderzoek is uitgevoerd. In paragraaf 3.8 is een samenvatting van het uitgevoerde archeologisch onderzoek opgenomen.

### 3. Onderzoek

#### 3.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aan het slot van dit hoofdstuk zal dan ook één van bovenstaande conclusies worden getrokken.

#### 3.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Derhalve is akoestisch onderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd. In dit onderzoek is de geluidsbelasting ten gevolge van de gezoneerde wegen Het Hout en De Koppeling onderzocht. Voor Het Hout geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Voor deze weg is daarom op grond van artikel 74, lid 2 van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Er kan daarom ook géén hogere waarde procedure gevolgd worden voor wegverkeerslawaaï afkomstig van deze weg. In het akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de (nieuwe) 30 km/uur-wegen echter wel beschouwd.

Geconstateerd is dat er ten gevolge van het verkeer op De Koppeling en Het Hout geen overschrijdingen van de geluidsnormen zullen voorkomen in het onderhavige plangebied. Deze woningen kunnen dan ook zonder aanvullende geluidbeperkende maatregelen worden gerealiseerd.

Voor de situatie langs de 30 km/uur-wegen is bepaald waar zich mogelijk geluidsknelpunten zullen voordoen. Hiervoor is gekeken naar de gecumuleerde geluidsbelastingen. Op basis daarvan kan gesteld worden dat voor de meeste woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (in het onderzoek: categorie 'goed'). Aan deze situaties hoeft geen nadere aandacht te worden besteed. Enkele woningen vallen in de categorie 'voldoende'. De optredende geluidsbelastingen zijn echter ruimschoots lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De woningen moeten verder voldoen aan een maximaal toelaatbare binnenwaarde van 33 dB. Dit is een aandachtspunt bij de te verlenen omgevingsvergunning.

### 3.3. Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Daarom is een verkennend bodem-, asbest- en asfaltonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd. Het doel van het verkennend bodem- en asbestonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater. Het doel van het asfaltonderzoek is om de eventuele hergebruiksmogelijkheden van het asfalt te bepalen.

Ten tijde van het onderzoek was ter plaatse van het geprojecteerde appartementengebouw asfaltverharding aanwezig. Uit de analyseresultaten blijkt dat de concentratie PAK kleiner is dan 10 mg/kg. Conform de CROW-publicatie 210 "Richtlijn omgaan met vrijkomend asfalt" is hier sprake van nietteerhoudend asfalt en is het asfalt geschikt voor warm hergebruik. De grond

---

<sup>1</sup> Goudappel Coffeng, Akoestisch onderzoek Leebrug II Houten-VINEX, Kenmerk HTN458/Bxt/6353, Deventer, 14 november 2011

<sup>2</sup> CSO Adviesbureau, Verkennend bodem-, asbest- en asfaltonderzoek Locatie Ambachtsweg 10 e.o. te Houten, 11L173, Bunnik, 27 juni 2011

onder de asfaltverharding is tot 0,3 m-mv zintuiglijk verontreinigd met asfaltbrokjes. Analytisch zijn echter geen verontreinigingen aangetoond.

Op de onderzoekslocatie van de school was een dunne laag asfalt aanwezig met een dikte van circa 5 cm. Het asfalt betreft vermoedelijk hetzelfde asfalt als ter plaatse van de asfaltverharding die hierboven genoemd is. Plaatselijk bevinden zich onder de asfaltverharding brokjes asfalt in de zandlaag tot 0,3 m-mv. In de bovengrond tot 0,4 m-mv is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. In de ondergrond zijn voor geen van de geanalyseerde stoffen verhoogde gehalten aangetoond. Mogelijk is de lichte verontreiniging met minerale olie gerelateerd aan de voormalige stalling van caravans en campers die plaats heeft gevonden op de (voormalige) asfaltverharding. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium en (cis,trans) 1,2-dichloorethenen gemeten. Mogelijk zijn de licht verhoogde gehalten aan minerale olie gerelateerd aan de voormalige stalling van caravans en campers die plaats heeft gevonden op de (voormalige) asfaltverharding ter plaatse van onderhavige onderzoekslocatie. De licht verhoogde gehalten aan minerale olie brengen geen risico's met zich mee. Gesteld kan worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik van de locatie als school.

Voor de locatie van de geprojecteerde was plaatselijk eveneens een verharding met asfalt aanwezig met een dikte van circa 10 cm.

Uit het onderzoek blijkt dat de vaste grond in het onderhavige plangebied geschikt is voor de toekomstige bestemming wonen, school, wegen en groenvoorziening. Licht verontreinigde grond kan niet zonder restricties buiten de onderzoekslocatie worden toegepast.

### 3.4. Water

In 2001 hebben het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen de 'Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw' (WB 21) ondertekend met als doel het verkrijgen van een duurzaam watersysteem. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de 'watertoets': de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen dienen de waterbeheerder in een vroegtijdig stadium te betrekken bij het planvormingsproces. Deze waterbeheerder brengt vervolgens een 'wateradvies' uit. Het Hoogheemraadschap 'De Stichtse Rijnlanden' hanteert als uitgangspunt voor bouwplannen het zogenaamde 'standstillbeginsel'. Dit beginsel houdt in dat ruimtelijke plannen geen verslechtering van de waterhuishouding tot gevolg mogen hebben.

In de situatie, die hier aan de orde is, is sprake van een ontwikkelingsgericht uitwerkingsplan, waarin de huidige planologische mogelijkheden worden overgenomen. Met een uit te werken bestemming worden woningen mogelijk gemaakt, met een maximum van 35 woningen per hectare. De locatie en grootte van de woningen zijn in het voorliggend uitwerkingsplan nader uitgewerkt.

In het rapport detaillering watersysteem HoutenZuid 2007 is de waterhuishouding ontworpen voor HoutenZuid. Deze waterhuishouding is inmiddels gerealiseerd. De hierin voorziene waterberging is voldoende voor de compensatie van verharding en de berging en afvoer van water. Bij dempingen zal het oppervlak waterberging moeten worden gecompenseerd. Verder wordt conform het Gemeentelijk Riolerings Plan (GRP) ernaar gestreefd dat minimaal 20% van het verhard gebied in Houten wordt afgekoppeld van het gemengd stelsel.

Omdat het plangebied te ver van oppervlaktewater ligt is afkoppeling van regenwateraansluitingen van het gescheiden rioolstelsel Koppeling de Schaft niet mogelijk. Het geplande appartementengebouw en het bijbehorende parkeerterrein zullen worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel van de Schaft. De overige bouwlocatie van het plan is al grotendeels bouw- en woonrijp gemaakt. De nog aan te leggen wijkstluitsweg Het Hout heeft meer dan 1500 motorvoertuigen per etmaal te verwerken. Directe afkoppeling naar open water is daar niet mogelijk. Daar waar de naastgelegen berm groot genoeg is, zal het regenwater worden geïnfiltreerd. Infiltratie in het gebied van de Vijfwal zal lastig zijn omdat de Vijfwal circa 1.50 meter hoger ligt dan de aangrenzende bebouwing. Leebrug II 2e fase heeft geen regenwaterleiding waarop regenwater vanuit Leebrug II 2e fase noord zou kunnen worden aangesloten. De regenwaterleidingen in het gebied zullen worden uitgevoerd als IT-riool. Op 17 februari 2014 heeft HDSR per e-mail met deze oplossingen ingestemd.

Op 12 maart 2012 zijn verder afspraken tussen de gemeente en het Waterschap vastgelegd met betrekking tot de waterhuishouding bij kleine ontwikkelingslocaties in HoutenZuid. Deze afspraken dienen als lokaal waterbeleid gehanteerd te worden.

### **3.5. Luchtkwaliteit**

De Eerste Kamer is 9 oktober 2007 akkoord gegaan met de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november in werking getreden, samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat er in het plangebied in totaal maximaal 35 woningen worden gerealiseerd, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

### 3.6. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Op de Risicokaart van de provincie Utrecht zijn in de ruimere omgeving van de locatie geen risicovolle activiteiten aangegeven. Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 BEVI) ook is er geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk (artikel 13 BEVI).

### 3.7. Flora en Fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder an-

dere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. Derhalve is een ecologische natuurverkenning<sup>3</sup> uitgevoerd.

#### *Gebiedsbescherming*

Toetsing aan de Natuurbeschermingswet (2005) is niet relevant, omdat het plangebied geen deel uitmaakt van een Natura 2000-gebied of een beschermd Natuurmonument en er in de wijde omtrek evenmin dergelijke gebieden aanwezig zijn. Het gebied maakt ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De wettelijke gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

#### *Soortenbescherming*

In de Flora- en faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

Er zijn in het plangebied geen streng beschermde soorten waargenomen, met uitzondering van vogels, waarvoor ontheffing is vereist. Voorafgaand aan werkzaamheden dient te worden nagegaan of daardoor vaste verblijfplaatsen of streng beschermde dieren worden verstoord. Voor alle soorten geldt vanuit de Flora- en faunawet de algemene zorgplicht.

### **3.8. Archeologie**

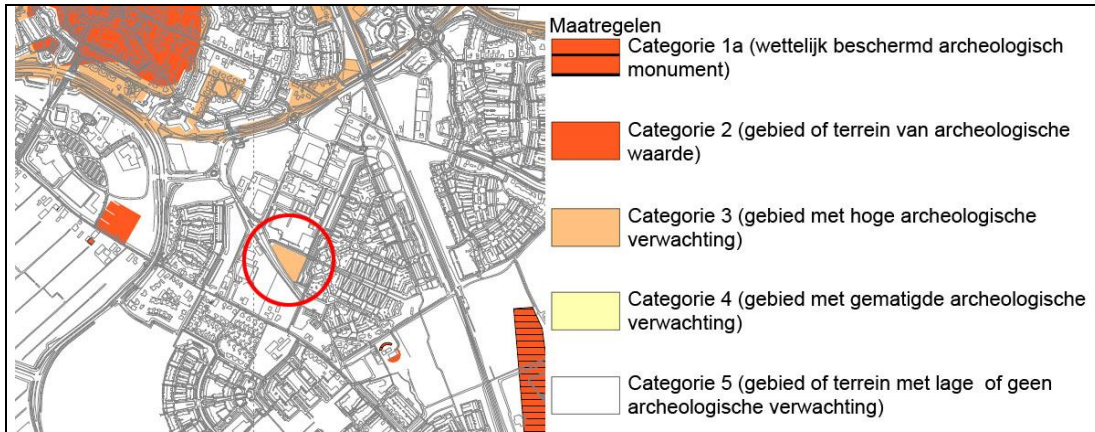
Een groot deel van het plangebied is een 'gebied met hoge archeologische verwachting' op de archeologische maatregelenkaart die op 4 december 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het betreft een categorie-2 terrein (zie afbeelding 6). De maatregel die gekoppeld is aan deze categorie is dat onderzoek geëist kan worden als ingrepen groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> én dieper gaan dan 0,5 meter. In het bestemmingsplan Koppeling-De Schaft is in verband daarmee bepaald dat uitwerking pas mag plaatsvinden nadat archeologisch onderzoek is uitgevoerd. In het bestemmingsplan Leebrug II 2e fase is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Inmiddels is opdracht gegeven voor een karterend archeologisch booronderzoek. In dit uitwerkingsplan is vooralsnog een archeologische dubbelbestemming opgenomen om de mogelijke archeologische waarden te beschermen.

---

<sup>3</sup> GroenTeam, Natuurverkenning Leebrugpad te Houten, Moordrecht, 28 oktober 2011



Afbeelding 6: Archeologische maatregelenkaart gemeente Houten (Bron: www.houten.nl).



### 3.9. Bedrijvigheid

#### *Algemeen*

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
  - In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een mi-

lieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

■

**Afbeelding 7: Omgevingstype.**

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

■ omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Ten noorden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Koppeling-De Schaft. Gelet op de ligging van het plangebied wordt dit gekenmerkt als gemengd gebied. Derhalve zijn de richtafstanden met één afstandsstap verlaagd.

Het bestemmingsplan Koppeling-De Schaft staat op het bedrijventerrein alleen categorie 1 en 2 bedrijven toe. Binnen het plangebied komen enkele categorie 3-bedrijven voor. Deze zijn positief bestemd met dien verstande dat bij algehele bedrijfsbeëindiging alleen bedrijven met een lagere milieubelasting en natuurlijk categorie 1 en 2 bedrijven terug mogen komen. Bovendien zijn deze categorie 3-bedrijven allemaal op een afstand van minimaal 50 meter gesitueerd vanaf de dichtst bij te realiseren woning in het onderhavige plangebied.

Tegenover die woningen aan de overzijde van het Leebrugpad mogen zich uitsluitend bedrijven uit categorie 1 (= bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken) en uit categorie 2 (= bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in

gebieden met gemengde functies) vestigen. Dit type bedrijvigheid doet geen afbreuk aan het woon- en leefklimaat in het onderhavige plangebied.

De VNG-Brochure Bedrijven- en Milieuzonering adviseert een afstand van 30 meter tussen een schoolplein en woningen in verband met geluidhinder. In dit plan is dat maar 10 meter. Omdat in een periode van 10 tot 15 jaar de schoolwoningen als woningen zullen worden verkocht, is er sprake van een acceptabele situatie. Daarbij is de school nu al aanwezig en moet de woningen nog worden gebouwd. De vereniging en haar leden is nadrukkelijk gewezen op het feit dat er een schoolplein op korte afstand van de woningen is en zij hebben aangegeven dat zij het een acceptabele situatie vinden. Voor de school geldt dat ook bij hen vooraf bekend was dat er woningen dicht bij de school gebouwd zouden worden. Tenslotte is deze situatie ook zo vastgelegd in het door de raad vastgestelde verkaveling. Op basis daarvan mag geconcludeerd worden dat sprake is van een woon- en leefklimaat.

### **3.10. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

## **4. Juridische planbeschrijving**

### **4.1. Algemeen**

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Dit uitwerkings- en wijzigingsplan is daarnaast gebaseerd op het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012).

De bestemmingen in het voorliggende uitwerkingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij recente vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Houten en bij het Handboek Digitale uitwisseling Bestemmingsplannen Gemeente Houten.

### **4.2. Uitwerkingsplan**

Het digitale uitwerkingsplan Leebrug II 2e fase Noord is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0321.050LB2F2NOORD-VSUP) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0321-09-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

### **4.3. Plansystematiek**

Voor het plangebied is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Burgemeester en wethouders hebben voor een aantal ondergeschikte onderdelen de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan, dan wel nadere eisen te stellen.

De verbeelding bevat tezamen met de regels het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De analoge verbeelding is getekend op een digitale ondergrond schaal 1:1.000. Op deze ondergrond is de omliggende bebouwing ook aangegeven. Door middel van coderingen en/of arceringen zijn de bestemmingen aangegeven.

#### 4.4. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

##### *Inleidende regels*

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2). Voor zover er geen aanpassingen noodzakelijk zijn, zijn de desbetreffende regels uit het bestemmingsplan Koppeling-De Schaft van toepassing verklaard.

##### *Bestemmingsregels;*

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Groen (artikel 3), Tuin - Voortuin (artikel 4), Verkeer-wegverkeer (artikel 5), Wonen - Aaneengesloten (artikel 6), Wonen - Gestapeld (artikel 7) en Waarde - Archeologie 2. De belangrijkste aanpassingen van de gebruikelijke regelingen worden hieronder apart toegelicht.

##### ▪ Woonbestemmingen

Overeenkomstig het Handboek Digitale uitwisseling Bestemmingsplannen Gemeente Houten zijn de woningen bestemd op basis van de woningtypologie. Dat betekent dat er twee woonbestemmingen zijn voor respectievelijk aangesloten en gestapelde woningen. Die gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met een beroep aan huis. In de bouwregels van de afzonderlijke bestemmingen is bepaald voor welke categorie er gebouwd mag worden. Het perceel aan de straatzijde is bij alle woningen bestemd als "Tuin - Voortuin". In deze bestemming mogen uitsluitend ondergeschikte bouwwerken worden gerealiseerd. De schoolwoningen zijn door middel van een aanduiding op de verbeelding mogelijk gemaakt.

##### ▪ Openbare bestemmingen

Voor het openbaar gebied zijn er drie bestemmingen. Het openbaar groen heeft de bestemming "Groen" gekregen. De wegen en parkeerplaatsen hebben de bestemming "Verkeer - Wegverkeer". Binnen deze bestemmingen mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd die noodzakelijk zijn voor die bestemmingen.

##### ▪ Waarde - Archeologie 2

Voor een gedeelte van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Bodemingrepen zijn hier uitsluitend toegestaan indien deze kleiner zijn dan 500 m<sup>2</sup> of gelden voor een diepte minder dan 50 cm beneden het maaiveld. Indien dit niet kan worden vermeden, moet eerst archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, alvorens bodemingrepen mogelijk zijn.

### *Algemene regels*

In de regels van het uitwerkingsplan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Voor zover er geen aanpassingen noodzakelijk zijn, zijn de desbetreffende regels uit het bestemmingsplan Koppeling-De Schaft van toepassing verklaard. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 9) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 11). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk bestemmingsplan verplicht. Omdat in artikel 1.1.1 van het Bro een uitwerkingsplan wordt gelijkgesteld aan een bestemmingsplan geldt dit dus ook voor een uitwerkingsplan.

De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

De algemene afwijkingsregels (artikel 10) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10% voor zover dat van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken of noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het gebruik van een bestaand bijgebouw ten behoeve van wonen of het plaatsen van een tijdelijke woonunit bij een woning, mits onder meer de medische/sociale urgentie wordt aangetoond.

### *Overgangs- en slotregels*

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 11). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

## 5. Handhaving

### 5.1. 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

Handhaving is overigens veel meer dan feitelijk optreden. Er bestaat een onderscheid tussen preventieve en repressieve handhavinginstrumenten. Onder preventieve instrumenten vallen onder andere communicatie, voorlichting en vormen van (financiële) ondersteuning als subsidieverlening. Vormen van repressieve instrumenten zijn onder meer controle, toezicht en opsporing plus het hanteren van sancties als bestuursdwang, dwangsom (bestuursrecht) en boetes (strafrecht).

### 5.2. 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.

### 5.3. Het gemeentelijk 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 de 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 beoogt een betere en snellere dienstverlening van de overheid aan burgers en bedrijven. Door integrale vergunningverlening en handhaving ontstaat een doelmatige manier van werken en levert op termijn een besparing op. Voor wat betreft de nieuwe werkwijze onder de Wabo zal gebruik gemaakt blijven worden van het Vergunningenoverleg. Daarnaast zal het Handhavingsoverleg een prominentere rol gaan krijgen.

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

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



Doordat steeds meer toezicht plaats zal (moeten) gaan vinden, zullen veel mogelijke overtredingen eerder ("tijdens de rit") ontdekt worden. Of en in hoeverre dit gevolgen zal hebben voor het naleefpercentage, valt op voorhand niet te zeggen. In zijn algemeenheid kan echter wel gezegd worden dat handhavingsacties afnemen en voorkomen worden naarmate het toezicht toeneemt. Het is de bedoeling dat zo veel mogelijk burgers en bedrijven door een strikt toezicht bij een eerste controle blijken te voldoen aan alle regels. Hieruit vloeit het zogenaamde naleefpercentage voort. Is eenmaal vastgesteld dat er sprake is van een overtreding waarop handhaving moet volgen, dan voorziet het beleid in een driestappenplan waarlangs de doelen van de handhaving (ongedaan maken onwenselijke/onveilige situatie) kunnen worden bereikt. Het driestappenplan bestaat uit:

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

#### **5.4. Handhaving uitwerkingsplan**

Als het uitwerkingsplan van kracht wordt, worden de bouwplannen getoetst aan de regels van dit plan. Een belangrijk aspect van de handhaving is de naleving van de in het plan opgenomen spelregels.

## **6. Uitvoerbaarheid**

### **6.1. Economische uitvoerbaarheid**

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De gronden van onderhavig uitwerkingsplan zijn op dit moment in eigendom bij de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan voor deze delen is daarom niet noodzakelijk. Eventuele kosten worden verhaald door de verkoop van grond. De kosten en risico's van ontwikkeling komen te liggen bij een partij die de woningen zal realiseren.

Het kostenverhaal wordt hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het uitwerkingsplan door de raad van de gemeente Houten.

### **6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het uitwerkingsplan is op de gebruikelijke manier ter visie gelegd. In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan worden verzonden aan een aantal instanties. De resultaten van dit overleg zijn in een separate bijlage bij het uitwerkingsplan verwerkt.

