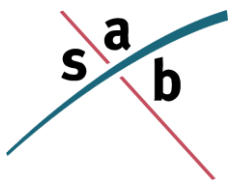




Bestemmingsplan De Steenen Poort

Ildn: NL.IMRO.0321.0360BPSTEENENPOORT-VAST
Status: vastgesteld





SAB
Postbus 479
6800 AL Arnhem
tel: 026 - 357 69 11
fax: 026 - 357 66 11

Projectnummer: 120503
Datum: 8 oktober 2013

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Bestaande en toekomstige situatie	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleid en regelgeving	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Regionaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	24
4	Omgevings- en milieuaspecten	31
4.1	Inleiding	31
4.2	Milieu-effectrapportage	31
4.3	Bedrijven en milieuzonering	33
4.4	Bodem	34
4.5	Water	35
4.6	Archeologie en Cultuurhistorie	40
4.7	Externe Veiligheid	47
4.8	Geluid	48
4.9	Luchtkwaliteit	49
4.10	Duurzaamheid	50
4.11	Natuur, Landschap en Flora & Fauna	51
4.12	Kabels en leidingen	54
4.13	Verkeer en parkeren	54
5	Plansystematiek	60
5.1	Algemeen	60
5.2	Enkelbestemmingen	62
5.3	Dubbelbestemming	63
5.4	Algemene regels	64
5.5	Overgangs- en slotregels	65
6	Handhaving en uitvoering	66
6.1	Algemeen	66
6.2	Jurisprudentie	67
6.3	Het gemeentelijke handhavingsbeleid	67
6.4	Handhaving Bestemmingsplan	68

7	Uitvoerbaarheid	71
7.1	Economische uitvoerbaarheid	71
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71

Bijlagen

Bodem

1. Bodemonderzoek oostelijk deelgebied (Warinenpoort)
2. Bodemonderzoek westelijk deelgebied (hockeyvelden)

Archeologie

3. Archeologisch vooronderzoek
4. Quick scan geulafzettingen
5. Evaluatierapport proefsleuvenonderzoek
6. Selectiebesluit westkant Stenen Poort

Akoestiek

7. Akoestisch onderzoek oostelijk deelgebied
8. *[vervallen]*

Natuur

9. Soortenonderzoek

Procedure

10. Nota inspraak en vooroverleg
11. Zienswijzennotitie

Beeldkwaliteit

12. Beeldkwaliteitplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente Houten is voornemens om de locatie De Steenen Poort te herontwikkelen met woningbouw. Het betreft een bestaand sportcomplex met onder meer kunstgrasvelden en een honkbalveld. De herontwikkeling van de locatie De Steenen Poort voldoet aan het toetsingskader voor zogenaamde 'veranderlocaties', zoals door de gemeenteraad vastgesteld.

De beoogde herontwikkeling van de locatie past echter niet binnen het bestemmingsplan. Om het plan te kunnen realiseren, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Om deze reden is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. In de navolgende hoofdstukken wordt het bestemmingsplan nader toegelicht.

1.2 Ligging plangebied

De locatie De Steenen Poort is gelegen binnen het bestaande stedelijke gebied van Houten en ook binnen de Rondweg. Het plangebied omvat het gehele sportcomplex De Steenen Poort, dat diverse kunstgrasvelden, een honkbalveld en bijbehorende bebouwing en verharding herbergt. Het sportcomplex valt uiteen in twee delen. Binnen het gebied ten oosten van de Warinenpoort zijn het honkbalveld, verenigingsgebouwen, een handbalveld en een parkeerterrein gelegen. Binnen het westelijke deelgebied zijn drie kunstgras-hockeyvelden gelegen, alsmede een verenigingsgebouw.

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele historische elementen te vinden, waaronder de poort (Steenen Poort) waarnaar het gebied genoemd is. Het plangebied wordt begrensd door de Vikingenpoort aan de noordzijde, de Daalderslag aan de westzijde en de Warinenpoort aan de oost- en zuidzijde.



Luchtfoto van de locatie met de contour van het plangebied

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Daarnaast komen in dit hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante ruimtelijke beleid. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van het plan aan de orde, oftewel de omgevings- en milieuaspecten. In hoofdstuk 5 worden de plansystematiek, de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 6 gaat nader in op het onderwerp handhaving en uitvoering. Hoofdstuk 7 tenslotte is gereserveerd voor de bespreking van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij dit laatste onderdeel worden te zijner tijd de vooroverleg- en inspraakreacties en zienswijzen besproken.

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke structuur

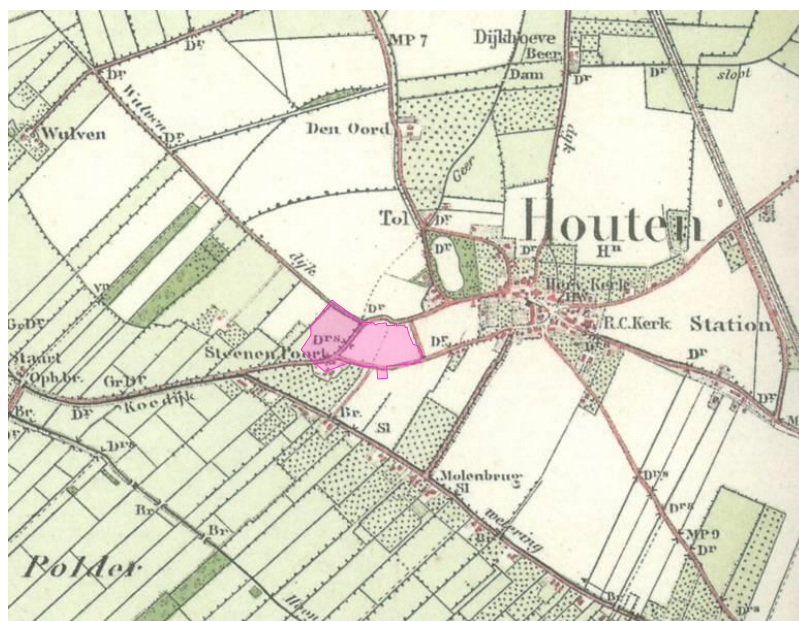
Historische ontwikkelingsgeschiedenis

De locatie Steenen Poort is gelegen in Houten. Houten is ontstaan rond de Brink in het Oude Dorp. Vanaf die brink vormden radiale uitvalswegen de verbinding met het omliggende gebied. Die verbindingswegen waren oorspronkelijk linten met verspreid gelegen boerderijen. Op de overgang van het hoge oeverwallenlandschap (Jutphase stroomrug) en de lagere komgronden bevindt zich nog steeds één van die boerderijen: de Steenen Poort. Dit was een versterkte boerderij met een gracht om het erf. De bewaard gebleven Steenen Poort verschafte de toegang tot het erf. De hogere gronden om de boerderij werden gebruikt voor akkerbouw en fruitteelt, de lagere gronden voor grasland en het vee. De Steenen Poort is nu een rijksmonument en vormt samen met de naastgelegen boerderij een opvallend en bijzonder ensemble in het gebied.

Naast de Steenen Poort en de boerderij zijn er ook veel van de historische linten bewaard gebleven. Deze linten doorsnijden en omzomen het plangebied van dit bestemmingsplan (Warinenpoort en tracé Wulfsedijk/Vikingenpoort). De linten maken deel uit van het spinnenwebachtige wegenpatroon zoals dat is ontstaan rondom het Oude Dorp van Houten.

De historische kaart laat de ligging te midden van historische routes en nabij het Oude Dorp duidelijk zien. Bij de aanleg van de rondweg om Houten werden deze historische structuren doorsneden.

De locatie is bijzonder te noemen, niet alleen vanwege het ensemble en de historische (wegen)structuur, maar ook door de aanwezigheid van een archeologisch monument, centraal in het plangebied.



Ligging plangebied op historische kaart (ca. 1900) met globale projectie plangebied

Bestaande situatie in Houten

De huidige kern Houten kan worden gekarakteriseerd als een forensengemeente. De gemeente heeft circa 48.000 inwoners, waarvan verreweg het grootste deel in de hoofdkern Houten woonachtig is. Houten is in de tweede helft van de vorige eeuw sterk gegroeid van een dorp tot een grote woonstad als gevolg van de aanwijzing van Houten als nationale groeikern.

In de huidige ruimtelijke structuur van Houten is de Rondweg, die vrijwel het gehele verstedelijkte gebied omsluit, een belangrijk structurerend element. Binnen de Rondweg zijn met name woongebieden gelegen, die vanaf de rondweg door 'inprikkers' (wijkontsluitingswegen) worden ontsloten. Dit geeft de stedenbouwkundige structuur van Houten een duidelijke opzet.



Ligging plangebied in ruimtelijke structuur Houten

Locatie Steenen Poort

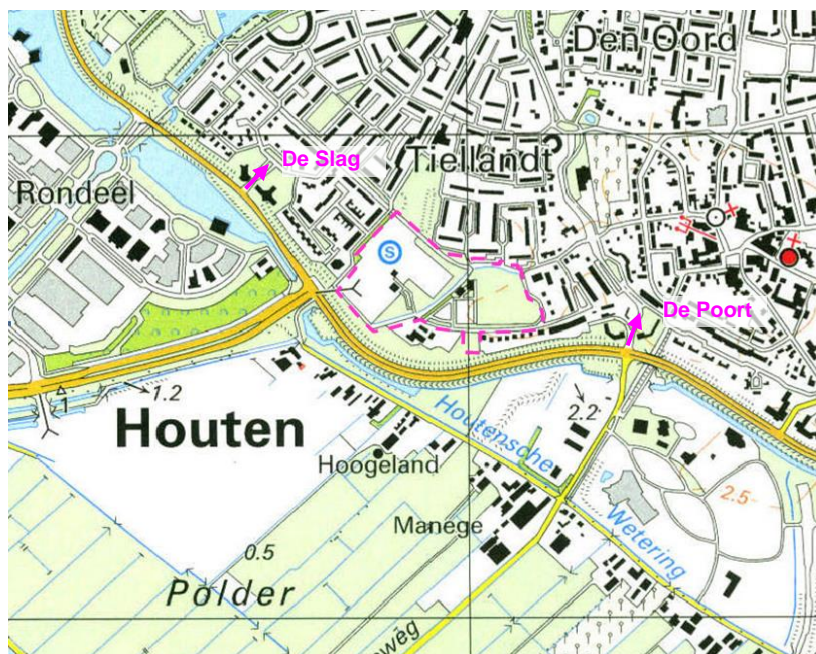
De locatie Steenen Poort ligt binnen de Rondweg en dus binnen het stedelijke gebied. Het maakt deel uit van de wijk Tielland, die in het zuidwestelijke kwadrant van Houten-Noord is gelegen. Dit is een woonwijk die in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw is gebouwd en vooral woningbouw in redelijke lage bebouwingsdichtheden herbergt.

Foto's van het plangebied en de omgeving



Het plangebied wordt gevormd door het bestaande sportcomplex Steenen Poort. Dit herbergt drie kunstgrasvelden (hockey), een honkbalveld, een handbalveld en bijbehorende bebouwing en verharding. Het sportcomplex vervult een belangrijke functie als sportvoorziening voor een groot deel van de bewoners van Houten.

Het sportcomplex is via het stelsel van fietspaden goed te bereiken vanuit heel Houten. Daarnaast is het sportcomplex goed bereikbaar per auto. Het plangebied is gelegen tussen de Vikingenpoort/Wulfse dijk/Tiellandtspad aan de noordzijde, de Daalder slag aan de westzijde en de Warinenpoort aan de zuid- en oostzijde.



Ligging plangebied op topografische kaart met aanduiding inprickers

2.1.2 Verkeersstructuur

Het plangebied is gelegen binnen de rondweg van Houten, deze ligt vrijwel direct ten zuiden van het plangebied. Binnen de kenmerkende verkeersstructuur van Houten, zijn de woongebieden binnen de rondweg te bereiken middels zogenaamde 'inprickers', de wijkontsluitingswegen. De locatie Steenen Poort ligt binnen twee buurten, die beide een eigen ontsluiting op de Rondweg hebben. Het oostelijke deelgebied van het plangebied is gelegen binnen de buurt de Poorten, die via de inprikker De Poort wordt ontsloten. Deze weg is bereikbaar via de Vikingenpoort. Deze loopt langs de noordzijde van het plangebied.

Het westelijke deelgebied ligt in de buurt De Slagen. Deze wordt ontsloten via de inprikker De Slag, vanwaar via de Guldenslag, de Daalder slag is te bereiken. Deze loopt langs de westzijde van het plangebied.

Het huidige sportcomplex is alleen te bereiken via de inprikker De Poort. Voor het gemotoriseerde verkeer is er vanuit de buurt De Slagen geen mogelijkheid op het sportcomplex te komen.

Het bestaande parkeerterrein van het sportcomplex is ten eerste via de noordkant te bereiken via de Vikingenpoort en de Warinenpoort. De Warinenpoort is vanaf de aan-

sluiting op de Vikingenpoort/Wulfsedijk een éénrichtingsweg. Direct na het parkeerterrein zit een knip in deze weg. Het sportcomplex is hiernaast te bereiken via de zuidkant (Warinenpoort en Chamavenpoort). Deze verbinding is in beide richtingen te berijden.

Voor fietsers- en voetgangers is het bestaande sportcomplex in beide richtingen vanuit de Warinenpoort bereikbaar. Ook is het sportcomplex te bereiken langs de noordzijde (via de Vikingenpoort/Wulfsedijk) en de westzijde (Daalderslag).

2.1.3 Functionele structuur

Het plangebied valt uiteen in twee deelgebieden. Het oostelijke deelgebied, oostelijk van de Warinenpoort, herbergt het sportcomplex een honkbalveld van honkbalvereniging de Houten Dragons, een handbalveld van Handbalvereniging Houten, een verenigingsgebouw en een parkeerterrein. Het westelijke deelgebied bestaat uit drie kunstgras-hockeyvelden van Hockeyclub Houten alsmede een verenigingsgebouw.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Inleiding

De toekomstige situatie van het plangebied wordt separaat beschreven voor het oostelijke deelgebied en voor het westelijke deelgebied. De reden hiervoor is dat er een belangrijk verschil is tussen beide deelgebieden. Voor het oostelijke deelgebied is reeds een stedenbouwkundig plan uitgewerkt op basis waarvan een betrekkelijk gedetailleerde bestemmingsregeling is ontwikkeld met eindbestemmingen. Voor het westelijke deelgebied is nog geen stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Om deze reden is ervoor gekozen hier te werken met een globale uit te werken bestemming.

2.2.2 Oostelijk deelgebied



Plancontour oostelijk deelgebied

Ruimtelijke structuur

Algemeen

In de toekomstige situatie wordt het plangebied ingevuld met woningbouw. Het betreft een woonbuurt met in totaal maximaal 40 woningen in het hogere segment. Er vindt een menging plaats tussen de verschillende woningtypes (vrijstaand, geschakeld, twee aaneengebouwd). Hiermee ontstaat een divers beeld.



Stedenbouwkundig plan

Planopzet

Bij het stedenbouwkundige plan staat het behoud van het karakter van de historische wegen voorop. Dit wordt ten eerste bereikt door het in stand houden van het bestaande groen en water langs deze routes. Verder wordt de nieuwe woonbebouwing aan deze routes ook direct gericht op deze wegen. De nieuwe woonbuurt maakt dus aan de noordelijke en zuidelijke rand front naar de bestaande straten en daarmee tegelijkertijd naar de direct aangrenzende woonbuurten aan de overzijde van zowel Warinenpoort als Vikingenpoort.

Achter de kavels aan de beide buitenranden zijn direct nieuwe kavels geprojecteerd (rug aan rug). Zo ontstaat er een middengebied waaraan ook woningen met voorzijden grenzen. Dit middengebied fungeert als centrale openbare ruimte voor de nieuwe buurt en krijgt het karakter van een groene wig. Vanuit die groene wig is er zicht op het toekomstige park ten westen van het plangebied. De groene wig biedt ruimte aan parkeren, verblijf, groen en spelen.

Vanaf de groene wig zijn verbindingen gerealiseerd met de omgeving. Aan de zuidzijde wordt er via een tweede wigvormige ruimte een verbinding gelegd met de Warinenpoort. Hierdoor wordt de bestaande buurt aan de zuidzijde beter betrokken bij de openbare ruimte van de nieuwe woonbuurt. Aan de noordzijde komt er een doorsteek voor langzaam verkeer die de nieuwe buurt met de bestaande buurt ten noorden van de Vikingenpoort verknoopt.

Groen karakter

De woonbuurt krijgt een groen en lommerrijk karakter. Zowel het woningbouwprogramma van vrijstaande woningen en tweekappers op grotere percelen als de inrichting van de openbare ruimte dragen daar aan bij. Bij de inrichting wordt gebruik gemaakt van de bestaande groene randen van het plangebied, die het gebied een bijzondere kwaliteit geven. Concreet betekent dit dat de karakteristieke bomenrijen langs de historische routes worden behouden. Verder wordt de waterstructuur uitgebreid, waarbij de bestaande waterloop aan de noordzijde wordt behouden en verder uitgebreid langs de westelijke zijde van het plangebied. Daarnaast zullen de centrale ruimte en het hofje een grotendeels groene inrichting krijgen. Tot slot zullen de erfafscheidingen uit groene hagen bestaan, zodat de overgang privé - openbaar ook bijdraagt aan de groene uitstraling.

Parkeren is binnen de groenvoorzieningen niet mogelijk, met uitzondering van de groenstrook langs de binnenrand van de Warinenpoort aan de zuid- en zuidoostzijde van het plangebied. In deze groenstrook zijn incidentele parkeerplaatsen mogelijk, in de vorm van 'parkeren op het gras'.

Groenelement zuidwestzijde

Aan de zuidwestelijke zijde wordt een groenelement gerealiseerd. Dit heeft ten eerste als doel om te dienen als waterbergingsvoorziening. Overigens is deze waterbergingsvoorziening voor onderhavig plan niet persé nodig: uit berekeningen van Openbare Werken in samenwerking met het HDSR is gebleken dat de thans reeds aanwezige bergingscapaciteit voldoende is.

Ten tweede dient het groenelement als ruimtelijke buffer richting het rijksmonument 'Steenen Poort' (poort alsmede historische boerderij) en blijft deze historische bebouwing vrij in de ruimte gesitueerd. Het groen vergroot de zichtbaarheid van het monument.

Verkeersstructuur

Autoverkeer

De ontsluiting van de woonbuurt in het oostelijke deelgebied vanaf de Rondweg vindt plaats via De Poort, de inrikker op de rondweg aan de oostzijde. Via De Poort kan men via Vikingenpoort en Warinenpoort het plangebied bereiken.

Aan de noordzijde van het plangebied worden de middelste vier kavels direct ontsloten op de Vikingenpoort, middels twee gecombineerde inritten. Aan de zuidzijde worden de woningen direct ontsloten op de bestaande woonstraat (de Warinenpoort). Door de situering van de inritten en de parkeerplaatsen blijven de bestaande bomen daarbij wel behouden.

Alle andere woningen worden ontsloten via de nieuwe woonstraat ('wig') die van oost naar west door het plangebied loopt en van waaruit het hofje te bereiken is, dat ook aansluit op de zuidelijke Warinenpoort.

Fietsverkeer en voetgangers

Wat betreft de ontsluiting voor het fietsverkeer en voetgangers zal worden aangesloten op de bestaande infrastructuur. Aan de westzijde vormen het Tiellandtspad en Daalderlag een primaire verbinding, aan de oostzijde De Poort en Lupine-Oord. De Wulfsedijk en Vikingenpoort vormen een secundaire fietsverbinding.

De nieuwe woonbuurt wordt voor het fietsverkeer en de voetgangers ontsloten aan alle vier de zijden van het plangebied. Aan de noordzijde wordt een directe verbinding gerealiseerd tussen het binnengebied en de Vikingenpoort en de Eburonenpoort. Aan de noordzijde wordt aangesloten op de fietsstraat die hier gerealiseerd wordt door de gemeente Houten.

Openbaar vervoer

Er zijn twee bushaltes in de nabijheid van het plangebied gelegen. Onderhavig plan biedt de kans dat deze bushaltes meer worden benut in de toekomst.

Parkeren

Het parkeren wordt verspreid binnen het plangebied gerealiseerd, deels in openbaar gebied en deels op de particuliere percelen.

Verkeerseffecten en parkeerbalans

In paragraaf 4.13 wordt nader ingegaan op de verkeerseffecten van onderhavig plan en de parkeerbalans.

Functionele structuur

Het woningbouwprogramma is als volgt samengesteld:

Functioneel programma	
Vrijstaande woningen	16 woningen
Twee-aan-één gebouwde woningen - tweekappers: 18 woningen - geschakeld met garages: 6 woningen	24 woningen
Totaal	40 woningen

De verschillende woningtypes worden gemengd door elkaar heen gerealiseerd in het plangebied.

Beeldkwaliteit

Inleiding

Voor het oostelijk deel van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan De Steenen Poort is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is een vervolg op de stedenbouwkundige opzet en inrichting en gaat in op de verschijningsvorm en de belevingswaarde van de woningen en de woonomgeving.

Status

Omdat de gemeente Houten geen welstandsnota hanteert, kunnen niet alle beeldkwaliteitscriteria als formeel toetsingskader worden gehanteerd. Het beeldkwaliteitsplan vormt echter meer dan slechts een inspiratiedocument. Het beeldkwaliteitplan vormt het toetsingskader waaraan woningontwerpen van de ontwikkelaar worden getoetst.

Relatie met dit bestemmingsplan

Het beeldkwaliteitplan is onderdeel van het onderhavige bestemmingsplan. Om deze reden is het beeldkwaliteitplan als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Sommige aspecten uit het beeldkwaliteitplan zijn vertaald naar de regels van dit bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan gaat echter ook in op zaken die niet vastgelegd kunnen worden in de regels van het bestemmingsplan.

Beeldkwaliteit woningen

In het beeldkwaliteitplan is de planopzet vertaald naar stedenbouwkundige en architectonische richtlijnen op het niveau van de woningen. Er worden woningen beoogd met een traditionele hoofdvorm, een warme en robuuste uitstraling en een dorpsse schaal, passend in hun groene omgeving. In het beeldkwaliteitplan zijn hieromtrent diverse beeldkwaliteitseisen opgenomen.

Het is hierbij wel de intentie om binnen dat wensbeeld voldoende vrijheid en flexibiliteit te bieden aan architecten en toekomstige bewoners. Een letterlijke blauwdruk of verplichting tot een specifieke stijl legt het beeldkwaliteitplan dan ook niet op.

Beeldkwaliteit openbare ruimte en overgangen

Ook inzake de openbare ruimte en de overgangen worden beeldkwaliteitseisen geformuleerd. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Het behoud en de versterking van het groene karakter;
- Het benadrukken van de historische lijnen;
- Het creëren van een hoogwaardige binnenruimte in de vorm van de scheg en het woonhof.

2.2.3 Westelijk deelgebied



Plancontour westelijk deelgebied

Voor het westelijke deelgebied is nog geen stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Wel zijn er enkele algemene uitgangspunten opgesteld. Deze worden onder meer besproken in de notitie 'Verkenning Herontwikkeling Stenen Poort'. Hieronder wordt kort ingegaan op de uitgangspunten:

Behoud groene randen en waardevol groen

Het plangebied kenmerkt zich door de waardevolle groene randen, die zich kenmerken door opgaand groen, bomenrijen, brede grasbermen, singels en enkele waterlopen. Deze randen geven het gebied een kwaliteit, die bij de toekomstige invulling behoudenswaardig is. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk behouden van deze randen en deze te gebruiken als groene omlijsting van de nieuwe woonbuurt.

Ook bevindt zich binnen het westelijk deelgebied groen tussen de bestaande sportvelden. Deze groenranden hebben minder waarde, uitsluitend als structurerend stedenbouwkundig element. Om deze reden geldt het uitgangspunt deze groenranden zoveel mogelijk te behouden.

Park ter hoogte van archeologisch monument

Ter hoogte van het archeologische monument is geen bebouwing mogelijk. Hier wordt een park gerealiseerd, dat de woonontwikkelingen in het oostelijke en westelijke deelgebied van elkaar scheidt. Het park dient hiernaast als groen verblijfsgebied voor zowel de nieuwe woonbuurten als de bestaande woonbuurten.

Ruimtelijk is dit park ook van belang aangezien hiermee de directe omgeving van het rijksmonument de Stenen Poort (poortgebouw en boerderij) wordt vrij gehouden van bebouwing. Hiermee wordt de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument niet geschaad en wordt dit monument beter beleefbaar en zichtbaar gemaakt vanuit de nieuwe woonbuurt.

Aansluiten op stedelijk weefsel van de omringende woonbuurten

De nieuwe woonbuurt in het westelijk deelgebied moet aansluiten bij het bestaande stedelijke weefsel. Er moet aansluiting worden gezocht bij de woonbuurten in de omgeving, de woonstraten Eburonenpoort en Keltenpoort ten noorden van het gebied en de Schellingslag en Grootslag ten westen van het plangebied. Er dient aandacht te zijn voor een goede aansluiting op het appartementencomplex aan de Grootslag/Daalderslag, dat met haar hoogte een bebouwingsaccent vormt in de wijk.

Aansluiten op bestaande infrastructuur

Ook moet worden aangesloten op de bestaande infrastructuur in de omgeving. Wat betreft het gemotoriseerde verkeer dient het westelijke deelgebied te worden ontsloten via de Daalderslag, de Guldenslag en inprikker de Slag. Het is niet de bedoeling dat voor de ontsluiting de Grootslag en de Schellingslag worden gebruikt.

Wat betreft fiets- en voetgangersverkeer moet worden aangesloten op de bestaande structuur. Dit betekent een aansluiting op zowel de Daalderslag als de Wulfsedijk aan de noordzijde.

Bebouwingsstructuur

Door het robuuste groene raamwerk en het bestaande groen binnen het westelijke deelgebied te gebruiken als 'contramal', ontstaan twee woonvelden. Deze woonvelden dienen te passen binnen de bestaande verkavelingsstructuur van het slagenland-schap met een overwegende noordoost-zuidwestrichting. Bij de uitwerking van de verkaveling dient hiermee rekening te worden gehouden.

Woningbouwprogramma

Er wordt echter uitgegaan van een accent op sociale woningbouw voor het westelijke deelgebied van het plangebied van de Steenen Poort. Dit mede aangezien in het oostelijke plandeel vooral ruimte wordt geboden voor de duurdere woningcategorieën. Er is echter nog geen specifiek functioneel woningbouwprogramma uitgewerkt. De woningbouwtypes vrijstaand, tweekapper en rijwoning zijn in principe allemaal mogelijk.

Bebouwing

De nieuwe bebouwing dient qua schaal en aard te passen bij de omgeving. De nieuwe woonbuurt dient hiernaast qua opzet en dichtheid te passen binnen de omgeving. In de overige Houtense woonbuurten is sprake van een gemiddelde woningdichtheid van 21 woningen per hectare. Voor het bestemmingsvlak waarop de uit te werken bestemming van toepassing is, wordt van een hogere woningdichtheid uitgegaan, om twee redenen:

- Ten eerste betreft het terrein waarbinnen de woningen zijn gelegen 'netto' woon-gebied, dus zonder de omliggende ontsluiting en het hiernaast gelegen beoogde park.
- Ten tweede ligt het accent binnen deze woonbuurt op sociale woningbouw. Hierbij is sprake van enigszins hogere dichtheden.

Om bovenstaande redenen is het reëel van een hogere dichtheid uit te gaan. Uitgaande van een woningdichtheid van maximaal 34 woningen per hectare, zijn maximaal 60 woningen mogelijk.

Parkeren

Er dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.

Kaartbeeld

Onderstaand is een kaart weergegeven die de uitgangspunten voor het westelijke deelgebied in beeld brengt. Hier staat ook het oostelijke deelgebied op aangegeven, maar hier is zoals is besproken in paragraaf 2.2.2, reeds een meer specifieke verkaveling voor uitgewerkt.



Kaartbeeld stedenbouwkundige uitgangspunten locatie De Steenen Poort

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden. Bij deze veranderende omstandigheden kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de economische crisis, klimaatverandering en de toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- *Nationaal belang 5*: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - *Nationaal belang 6*: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - *Nationaal belang 7*: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Toets plan

Dit bestemmingsplan betreft de realisatie van een kleinschalige woonbuurt binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt geen nationaal belang geschaad.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Algemeen

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen.

Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij allereerst om enkele specifieke onderwerpen, zoals de kustfundamenten, het IJsselmeer, de electriciteitsvoorziening en de ecologische hoofdstructuur.

Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Dit betekent voor gemeenten en provincies dat de noodzaak voor en mogelijkheden om binnen dan wel buiten bestaand bebouwd gebied in een nieuwe ontwikkeling te voorzien met hun voor en nadelen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Conform artikel 3.1.6 Bro), moet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt, voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toets plan

De regels die zijn opgenomen in het Barro zijn niet van toepassing op onderhavig plangebied. Wel moet er worden getoetst aan de ladder duurzame verstedelijking. Het volgende kan worden gesteld:

1. Het regionale woningbeleid is vastgelegd in de Regionale Structuurplan Utrecht, zoals dat in paragraaf 3.3 wordt besproken. Onderhavig plan past binnen deze regionale structuurvisie. Het draagt bij aan de taak het huidig woningtekort terug te dringen, binnenstedelijke locaties middels herstructurering of transformatie te ontwikkelen, en te voorzien in de groeiende behoefte aan 'binnenstedelijke' woonmilieus.
2. Het onderhavige plan betreft een transformatie van bestaand stedelijk gebied.
3. Dit aspect is niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

In de structuurvisie staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van ruimtelijke ordening. De huidige structuurvisie, de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten.

De provincie Utrecht geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang achten, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe zij uitvoering geven aan dit beleid. Deels wordt uitvoering gegeven aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie zijn de volgende provinciale belangen vastgelegd:

Duurzame leefomgeving

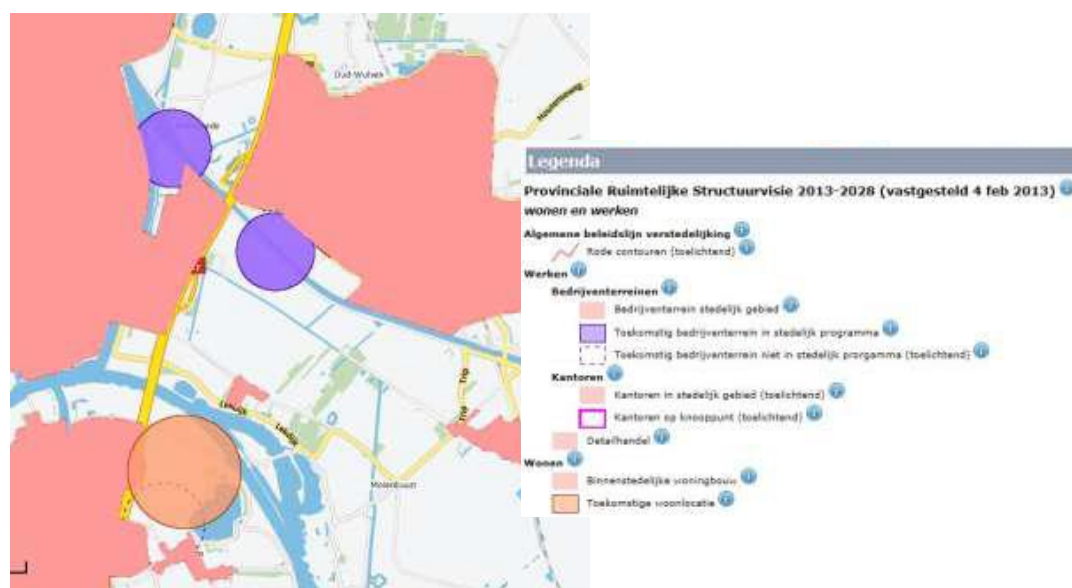
- Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie.
- Behoud van de strategische grondwatervoorraden.
- Ruimte voor duurzame energiebronnen.
- Anticiperen op de langetermijneffecten van klimaatverandering.
- Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.
- Behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur en de aardkundige waarden.

Vitale dorpen en steden

- Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling.
- Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
- Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
- Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer.

Landelijk gebied met kwaliteit

- Uitnodigende stadlandzones die stad en land verbinden en met een adequaat recreatieaanbod.
- Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden.
- Een economisch vitale en duurzame landbouwsector.
- Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).
- Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.



Kaartbeeld Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het bestaande stedelijke gebied. Het herontwikkelen van binnenstedelijke gebieden met woningbouw past goed binnen de algemene uitgangspunten van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis van dit artikel kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. Hieronder vallen de bestemmingsplannen (inclusief de uitwerkings- en wijzigingsplannen), besluiten o.g.v. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarbij afgeweken wordt van een bestemmingsplan, beheersverordeningen en projectuitvoeringsbesluiten op basis van de Crisis en herstelwet.

In deze verordening zijn specifieke eisen gesteld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Voor ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied zijn geen specifieke regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

3.3 Regionaal beleid

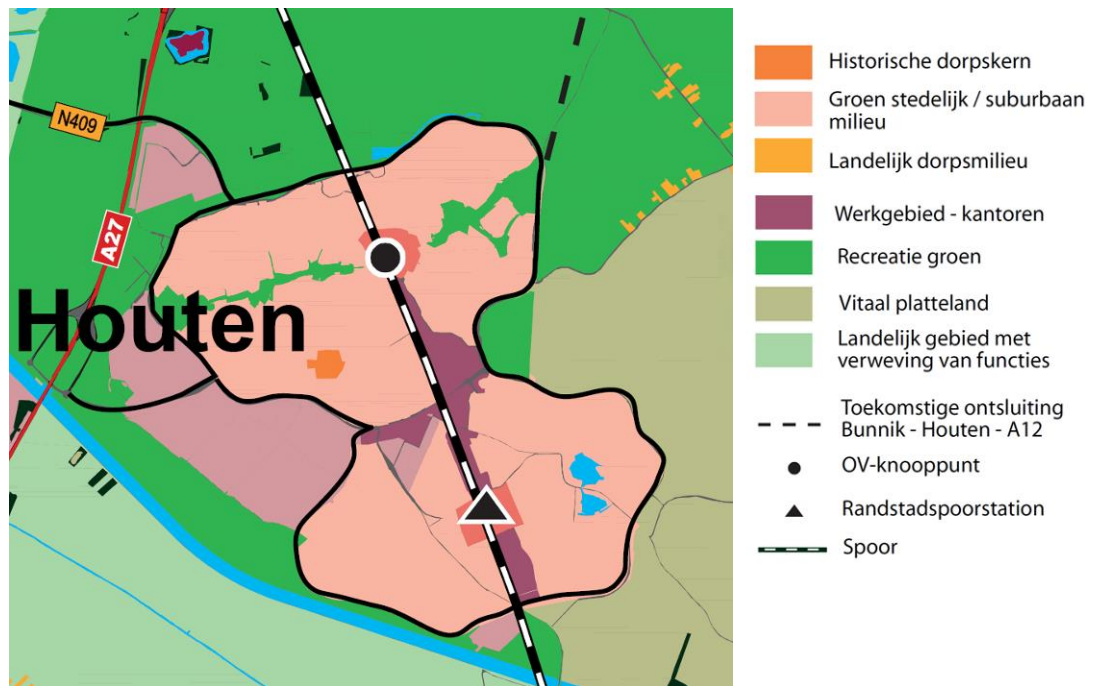
Regionaal Structuurplan Utrecht

Op 21 december 2005 is het Regionaal Structuurplan Utrecht vastgesteld. In dit plan is in grote lijnen weergegeven hoe de regio Utrecht zich in de periode 2005-2015 moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid.

In de Wet ruimtelijke ordening is het instrument regionaal structuurplan niet langer opgenomen. Het RSP heeft onder de Wro dezelfde status gekregen als een provinciale structuurvisie. De inhoud van het door de samenwerkende gemeenten vastgestelde RSP blijft geldig tot 2015.

Plankaart

Op de plankaart is de locatie aangeduid als 'groen stedelijk / suburbaan milieu'. Hier is de woonfunctie dominant, met een lage graad van functiemenging in een stedelijke omgeving. In deze gebieden zijn veel grondgebonden woningen met tuin of flatwoningen in een groene setting gelegen. Fiets en auto zijn belangrijke vervoermiddelen, alsmede het openbaar vervoer.



Plankaart uit Regionaal Structuurplan Utrecht

Wonen

De regio heeft zich tot taak gesteld het huidige woningtekort terug te dringen. In het concept Provinciaal Regionaal Structuurplan 2013-2028 is vastgelegd dat de regio Utrecht in de periode tot 2028 40.000 woningen zal gaan bouwen. In de hele provincie moet de woningproductie ongeveer 60.000 bedragen in de genoemde periode om de groei van het aantal huishoudens tegemoet te komen. Dit staat los van het huidige berekend woningtekort (anno 2012) van ongeveer 13.000 woningen, dat deels is ontstaan door de terugval in woningproductie vanwege de financieel-economische crisis. De regio legt de nadruk op binnenstedelijke locaties, die via herstructurering of transformatie tot stand moeten komen. Hiernaast zijn nieuwe uitbreidingslocaties noodzakelijk, om de woningbouwopgave te kunnen realiseren.

Binnenstedelijke locaties betreffen met name enkele grootschalige transformatielocaties en vele kleinschalige transformatie-, herstructurering- en/of inbreidingslocaties. De locaties zijn relatief klein van omvang, maar komen wel tegemoet aan de groeiende behoefte aan 'binnenstedelijke' woonmilieus.

Toetsing

Onderhavig plan past binnen het RSP. Het woningbouwprogramma dat binnen het plangebied wordt gerealiseerd past binnen het karakter van de groen-stedelijke sub-urbane woonmilieus. Hiernaast betreft onderhavig plan een binnenstedelijk inbreidings- en transformatie-project, waar de regio de nadruk op legt.

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie Houten 2015

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

Toetsing

Onderhavig plan is niet strijdig met de Strategische Visie Houten 2015.

Ruimtelijke Visie Houten 2015

De Ruimtelijke Visie Houten 2015 'Leven-de Ruimte' is op 26 april 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van Houten en is een nadere uitwerking van de Strategische visie Houten 2015. In de ruimtelijke visie wordt antwoord gegeven op de volgende hoofdvragen:

- Wat voor een gemeente willen we zijn in 2015?
- Hoe houden we onze stad en ons platteland leefbaar, nu en in de toekomst?

Wat betreft het beoogde verstedelijkingsbeeld wordt gesteld dat wordt aangesloten op de doelstelling zoals verwoord in onder meer de nota 'Keuzen op hoofdlijnen' en de nota 'Wonen': 'Voorzien in een woningbehoefte tot 2015 van ca. 1000 woningen door middel van benutting van transformatielocaties, verdichting van Castellum en Centrum, inbreidingslocaties binnen de huidige Rondweg en voor de behoefte van de kleine kernen.' Dit wordt gezien als de woningbouwopgave voor de gemeente Houten tot 2015. Dit betekent dat ruimte wordt gegeven aan beperkte groei. Door circa 1.000 woningen te bouwen wordt een deel van de eigen woningbehoefte opgevangen en wordt de regio ontlast. De ruimte voor extra woningen mag echter niet ten koste gaan van landelijk gebied. Ruimte dient gevonden te worden binnen de bestaande bebouwingskernen.

Ook is er veel aandacht voor het groen. Gesteld wordt dat de groene structuren bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Houten en zorgen voor een prettig woon- en leefklimaat. Dit groen wordt beschermd tegen bouwactiviteiten en andere ingrepen.

Het gaat dan om het zogenaamde ‘bestemd groen’ binnen de Rondweg; de (groen)structuren.

Toetsing

Onderhavig plan past binnen de Ruimtelijke Visie Houten 2015, aangezien het een verstedelijkingsproject binnen bestaand stedelijk gebied en binnen de Rondweg betreft.

Kwaliteitsleidraad Veranderlocaties Houten Noord

Deze nota is opgesteld naar aanleiding van de verwachting dat op verschillende locaties binnen Houten Noord mogelijk een functieverandering plaatsvindt. Houten wil actief inspelen op deze functieveranderingen als gevolg van de veranderende behoeften van inwoners, maar ook de huidige kwaliteiten behouden.

Daarom heeft de gemeente besloten allereerst kwaliteitscriteria op te stellen voor mogelijke veranderlocaties, die de huidige en toekomstige kwaliteiten borgen. Als er in de toekomst een locatie beschikbaar komt voor verandering (bijvoorbeeld bij vertrek van een school of sportclub) dan geven de criteria aan langs welke lijnen en binnen welke kwaliteitskaders deze locatie ontwikkeld kan worden.

De kwaliteitsleidraad vormt in feite de eerste fase van de zoektocht naar locaties waar functieveranderingen kunnen plaatsvinden, de zogenaamde veranderlocaties. Het is een toetsingskader dat de tand des tijds kan doorstaan en toegepast kan worden op elke veranderlocatie.

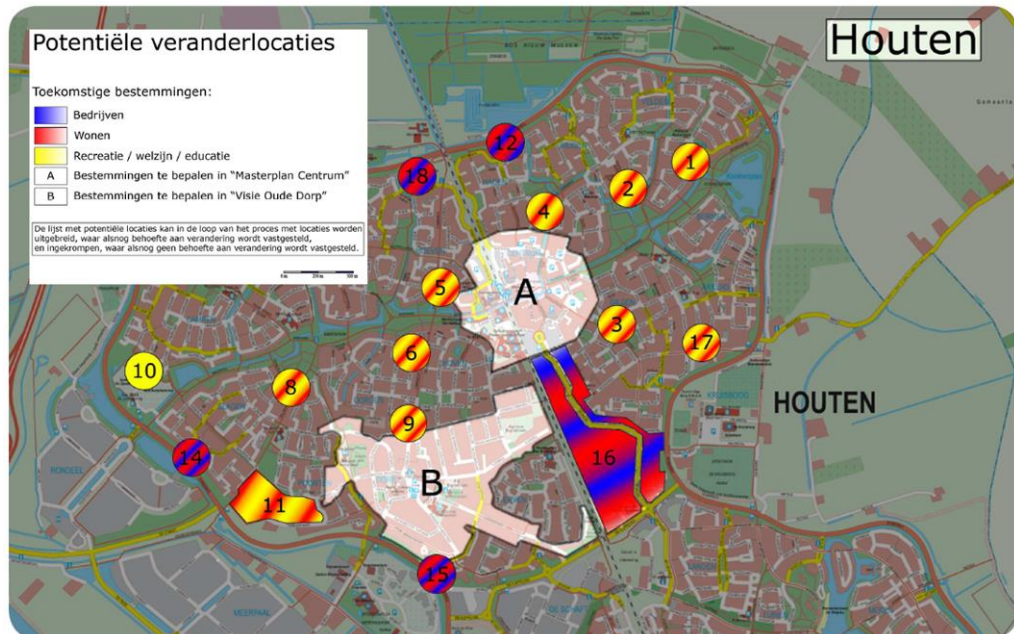
Het doel van de Kwaliteitsleidraad Veranderlocaties Houten Noord is hiermee aldus: ‘nadere kaders te stellen aan toekomstige visies en plannen voor Houten Noord’.

Criteria

In de kwaliteitsleidraad worden aan toekomstige visies en plannen voor toekomstige veranderlocaties in Houten Noord criteria gesteld. Deze betreffen de volgende aspecten:

- Algemene en procesmatige criteria
- Ruimtelijke criteria
- Functionele criteria
- Milieucriteria
- Verkeerscriteria
- Criteria voor de inrichting van de openbare ruimte
- Financiële criteria

Ook wordt specifiek ingegaan op reeds bekende veranderlocaties. De locatie Steenen Poort wordt hierbij specifiek genoemd. Deze staat als locatie 11 op de overzichtskaart aangeduid. Ook wordt deze locatie specifiek besproken. Hieronder is de betreffende tekst integraal opgenomen.



Steenen Poort

Het gebied rond de Steenen Poort is een historisch belangwekkend deel van Houten. Niet alleen het gebouwde erfgoed is waardevol (rijksmonument), in de bodem zit archeologisch erfgoed. Voor het gebruik van het gebouwencomplex zelf kan verwezen worden naar een aanbeveling die in de Cultuurhistorische Quickscan is gedaan (zie aanbevelingen functies): “Veel historische bebouwing in Houten-Noord is, door er een openbare functie aan toe te kennen, niet alleen ruimtelijk maar ook functioneel opgenomen in het weefsel van de groeikern. Continueer dit gebruik en versterk dit.” Zo zouden de bestaande gebouwen direct rond de Steenen Poort in de toekomst bijvoorbeeld een functie kunnen krijgen die overeenkomt met de kleinschaligheid van het boerderijcomplex (bijv. verkoop streekeigen producten). Het gaat echter niet alleen om de bestaande gebouwen, maar vooral om de inrichting van het omliggende terrein. Bij het ontwerpen van dit deel van Houten is bewust de keuze gemaakt alle sportterreinen en dus open ruimte rond het Steenen Poortcomplex te leggen.

Bij een eventuele herontwikkeling van dit gebied:

- dient het boerderijcomplex als uitgangspunt voor het ontwerp genomen te worden, zo heeft het bijvoorbeeld een bepaalde ruimte om zich heen nodig om de oorspronkelijke agrarische functie tot zijn recht te laten komen.
- dient het rijksmonument in zijn waarde gelaten te worden door openheid op dit terrein, en
- dienen mogelijkheden te worden gecreëerd voor een functiewijziging richting hoofdzakelijk wonen.

Toetsing

De kwaliteitsleidraad veranderlocaties is nadrukkelijk als basis gebruikt bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan, zoals dat is besproken in paragraaf 2.2.

Visie voorzieningen Houten

Een belangrijke voorwaarde voor het goed functioneren van de gemeente Houten is een adequaat niveau van maatschappelijke voorzieningen. Beleidsmatig zijn de ambities voor de gemeente Houten vooral gericht op een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau voor de eigen bewoners. Houten heeft geen specifieke regionale ambities alhoewel de kern (detailhandel) en het buitengebied (recreatie) wel voorzien in een regionale behoefte. In het kader van de visievorming is het bestaande voorzieningenapparaat geïnventariseerd. Hieruit blijkt dat Houten beschikt over een uitgebreid stelsel van voorzieningen op het vlak van onderwijs, kinderopvang, BSO, sportvoorzieningen etc. De kwaliteit van die voorzieningen is over het algemeen ook goed, al blijft er op onderdelen voldoende te wensen over. De doorgaande ontwikkeling leidt op onderdelen tot het uit de pas lopen van vraag en aanbod. Daarbij zijn er duidelijke verschillen tussen Houten-Noord, Houten-Zuid en de kleinen kernen. De combinatie van de beleidsmatige ambities, de inventarisatie en de behoeftebepaling leiden tot diverse voorstellen voor de fysieke voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, zorg en recreatie.

Inmiddels is een deel van deze voorstellen reeds uitgevoerd. Daarbij moet worden gedacht aan de realisatie van een nieuwe VMBO-school binnen deelgebied Kruisboog. Ook wordt uitvoering gegeven aan de voorstellen met betrekking tot kinderopvang. Recent zijn de twee nieuwe kinderdagverblijven binnen de Weteringhoek gerealiseerd. Dit past binnen het steven om deze functies te clusteren nabij sportvoorzieningen.

Toetsing

Onderhavig plan is niet strijdig met de visie voorzieningen Houten.

Ruimtelijke kwaliteit

Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad besloten Houten welstandsvrij te verklaren. Voortaan worden omgevingsvergunningen (voor bouwen) niet meer getoetst op welstand. Ter uitvoering van dit besluit is de welstandsnota uit 2004 ingetrokken. Tegelijkertijd is een nieuwe welstandsnota vastgesteld. Deze nota is een feitelijke excessenregeling. Alleen bij zaken waaraan een groot aantal mensen zich ergert zal de gemeente optreden.

Besloten is om de beeldkwaliteit, daar waar mogelijk, te sturen via beeldkwaliteitplannen. Bij nieuwe ontwikkelingen, waarbij de aanvraag niet in het bestemmingsplan past, wordt getoetst aan het beeldkwaliteitplan. Ook voor onderhavig plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Toetsing

Onderhavig plan dient te passen binnen het beeldkwaliteitplan, dat voor de ontwikkeling wordt opgesteld. Dit wordt besproken in paragraaf 2.2.

Beleidsplan archeologie

Op 4 december 2007 heeft het college het definitieve beleidsplan archeologie vastgesteld. De kern van het archeologiebeleid is de Archeologische Maatregelenkaart. In de toelichting van deze kaart is te lezen hoe de kaart gebruikt moet worden. Kort samengevat is op deze kaart te zien waar archeologisch waardevolle gebieden zijn of worden verwacht. Het beleidsplan is gebaseerd op de uitgangspunten van de Wet op de archeologische monumentenzorg en het eerder vastgestelde monumentenbeleid Gevoerd Erfgoed.

Toetsing

Bij onderhavig plan is rekening gehouden met het archeologiebeleid. In paragraaf 4.6.1 wordt hier nader op ingegaan.

Prostitutiebeleid

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

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

Het paraplubestemmingsplan Prostitutie is op 3 april 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Houten en goedgekeurd op 17 juli 2007. Het plan paste de gebruiksbepalingen uit de vigerende bestemmings- en uitwerkingsplannen aan, waardoor seksinrichtingen worden uitgesloten. In het paraplubestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt, waarbij de Houtense bedrijventerreinen aangegeven zijn als mogelijke locaties waar middels een afwijkingsbevoegdheid van het bevoegd gezag één prostitutiebedrijf gevestigd zou kunnen worden. Deze terreinen zijn onderling ook weer vergeleken op geschiktheid.

Uit de ruimtelijke afweging blijkt dat Doornkade de eerste voorkeur (de minste belemmeringen) heeft bij de eventuele vestiging van een prostitutiebedrijf. Zijn op deze locatie onverhoopt geen mogelijkheden, dan dient er binnen Het Rondeel of De Meerpaal gezocht te worden naar een potentiële locatie. In het paraplubestemmingsplan wordt geen voorkeur gegeven aan één van beide terreinen en worden ze beide (in gelijke mate) voorgedragen. De locatie Koppeling-de Schaft vormt ruimtelijk gezien het minst geschikte bedrijventerrein, maar wordt niet helemaal uitgesloten. De locatie komt ech-

ter pas voor vestiging in beeld als binnen de andere bedrijventerreinen geen betere alternatieven voor handen zijn.

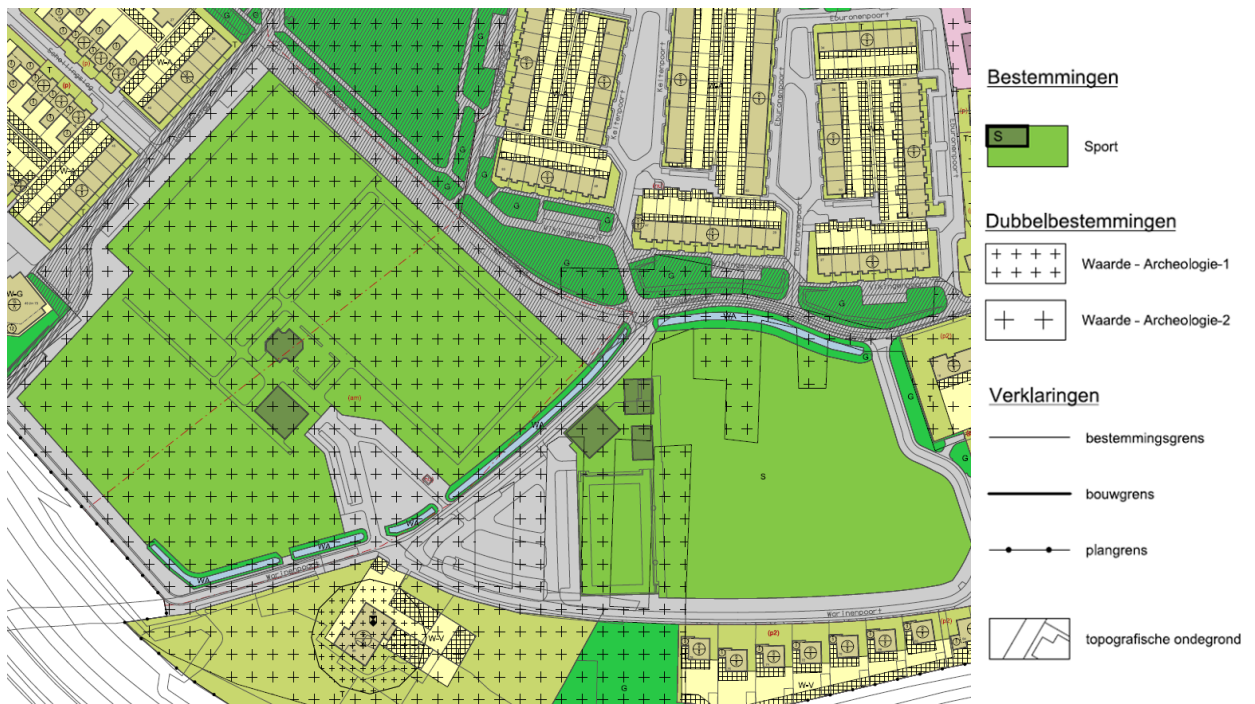
Toetsing

De regeling uit het vigerende paraplubestemmingsplan is overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan "Tiellandt" van de gemeente Houten vigerend. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 november 2009.

Hieronder is een uitsnede uit de plankaart opgenomen.



Uitsnede uit plankaart vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied geldt voor het grootste deel de bestemming 'Sport'. De gronden hier zijn bestemd voor het uitoefenen van sportactiviteiten, met daaraan ondergeschikt onder meer een sportkantine. Gebouwen mogen alleen worden gerealiseerd binnen de vijf op de plankaart aangeduide bouwvlakken (grijze vlakken).

Voor het parkeerterrein in het midden van het plangebied geldt een bestemming 'Verkeer'. Voor de groenrand aan de noordzijde, tegen de Vikingenpoort, gelden de bestemmingen 'Groen' en 'Water'. Ten slotte is voor delen van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-2' van toepassing. Deze ziet toe op instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Bij bouwplannen groter dan 500 m2 dient vooraf archeologisch onderzoek te worden verricht.

Opvallend is verder dat in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan reeds genoemd wordt dat hier mogelijkheden voor herontwikkeling met woningbouw zijn. Gesteld wordt dat deze worden onderzocht (met respect voor archeologische waarden) en dat er nog geen concrete plannen zijn: vandaar dat deze nog niet zijn uitgewerkt in de regels en plankaart van het vigerende bestemmingsplan.

Onderhavig plan is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk, hoofdzakelijk omdat de beoogde woningen niet toegestaan zijn binnen de bestemmingen 'Sport', 'Groen' en 'Verkeer'. Om die reden is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Na onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan vervangt dit plan het betreffende gedeelte van het genoemde vigerende bestemmingsplan.

4 Omgevings- en milieuaspecten

4.1 Inleiding

In een bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan milieu- en omgevingsaspecten. Vooral bij de ontwikkeling van nieuwe functies is het erg belangrijk om te weten of bijvoorbeeld de bodem wel schoon is of dat de luchtkwaliteit wel goed is. In dit bestemmingsplan worden nieuwe functies mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een ontwikkelingsgericht karakter. De nadruk in dit hoofdstuk ligt dan ook op het beschrijven van de mogelijke gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor het milieu en andere omgevingsaspecten. Er wordt aandacht besteed aan de volgende thema's:

- Milieu-effectrapportage;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Bodem;
- Water;
- Archeologie en Cultuurhistorie;
- Externe Veiligheid;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Duurzaamheid;
- Natuur, Landschap en Flora & Fauna;
- Kabels en leidingen;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Verkeer en parkeren.

4.2 Milieu-effectrapportage

Algemeen

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

Bij het Besluit m.e.r. zit een bijlage, die uit vier onderdelen bestaat; de onderdelen A, B, C en D. Om te beoordelen of er een m.e.r.-procedure nodig is, zijn vooral de onderdelen C en D van belang. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is. Onderdeel D bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. In de onderdelen C en D worden per activiteit de drempelwaarden beschreven. Deze worden uitgedrukt in aantallen, grootte, lengtes of oppervlakten.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van een woonbuurt van circa 40 woningen (oostelijk deel) en circa 60 woningen (westelijk deel). In bijlage D komt de categorie "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject" (D 11.2) voor. De drempelwaarden liggen (onder meer) bij 2.000 woningen. De drempelwaarden in

onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden (zie artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit m.e.r.). Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit, wanneer deze onder de drempelwaarden zit, daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij in het bijzonder moet worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Een dergelijke beoordeling wordt een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd.

In categorie 11.2 wordt het bestemmingsplan als besluit genoemd. Er dient dus te worden bepaald of er bij het besluit ter vaststelling van het bestemmingsplan sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, waardoor een nadere m.e.r.-beoordeling nodig is.

Bij het bepalen van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wordt, conform de Bijlage III van de Europese Richtlijn, ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit wordt verricht;
- de kenmerken van het potentiële effect.

De kenmerken van het project

Het project betreft de herinvulling van een bestaande locatie binnen de bebouwde kom van Houten, waarbij een sportcomplex plaats maakt voor een kleinschalige woonbuurt. In de huidige situatie zijn binnen het plangebied hockeyvelden, een honkbalveld, een handbalveld, verenigingsgebouwen en een parkeerterrein gelegen. In de toekomst gaat het om circa 100 woningen.

Bij het project worden de bestaande waarden gerespecteerd. De bomenrijen langs de Warinenpoort en Vikingenpoort blijven gehandhaafd. De bestaande watergang langs beide straten wordt eveneens gehandhaafd en verder uitgebreid.

De plaats waar de activiteit wordt verricht

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Houten. Het plangebied wordt omsloten door bestaande verstedelijking.

Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De kenmerken van het potentiële effect

In de volgende paragrafen van hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt aangetoond dat onderhavig plan past binnen de gestelde normen voor de diverse milieuaspecten. Tevens is er geen sprake van ontwikkelingen en activiteiten in de nabijheid van het plangebied, die kunnen leiden tot cumulatieve milieueffecten.

Wat betreft 3 aspecten wordt een nadere argumentatie passend geacht:

- Verkeer: Het project heeft een verkeersaantrekkende werking. Uitgaande van 5,7 vervoersbewegingen per woning per etmaal op een werkdag, gaat het om circa 559 motorvoertuigen per etmaal. Gesteld kan worden dat de bestaande verkeersintensiteiten van het sportcomplex verdwijnen. Deze worden voor een werkdag en zondag (excl. zaterdag) geschat op 160 motorvoertuigen per etmaal en voor een zaterdag op 950 motorvoertuigen per etmaal. Met onderhavig plan is dus sprake van een toename van de verkeersintensiteiten op de werkdagen (399 motorvoertuigen) en zondagen, maar een afname op de zaterdagen (391 motorvoertuigen). De verkeersdruk wordt dus gelijkmatiger over de week verdeeld.

- Milieuhinder: Wat betreft hinder is een verbetering van de situatie te verwachten. In de huidige situatie is sprake van een sportcomplex, dat conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) een indicatieve hindercirkel heeft van 50 meter ("veldsportcomplex (met verlichting)", SBI2008-code 931H). In de toekomstige situatie vervalt deze hinder aangezien er woningen voor het sportcomplex in de plaats komen. Woningen brengen geen hinder met zich mee. Gesteld kan worden dat de nieuwe functie (woningen) beter past bij de omgeving (die tevens met name bestaat uit woningen) dan de huidige functie (sportcomplex).
- Archeologie: Het plangebied ligt in een gebied waar archeologische waarden worden verwacht. Gesteld kan echter worden dat er binnen het plangebied divers onderzoek is uitgevoerd en dat hieruit blijkt dat er met onderhavig plan geen archeologische waarden verstoord. In het westelijke deelgebied van het plangebied bevindt zich een archeologisch monument, dat wordt gerespecteerd.

Conclusie

Op grond van het voorgaande komt het bevoegd gezag tot de conclusie dat er geen nadelige milieugevolgen te verwachten zijn, waardoor een nadere m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een bouwplan dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Er dient dus te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid in het plangebied.

Toetsing

Vraag 1

Onderhavig plan betreft een woningbouwontwikkeling. Dit leidt niet tot hinder voor de omgeving. Hiermee is vraag 1 beantwoord.

Hieraan kan worden toegevoegd dat feitelijk sprake is van een verbetering van de situatie, omdat in de huidige situatie sprake is van een sportcomplex. In de toekomstige situatie vervalt de hinder die deze functie met zich meebrengt, aangezien er woningen voor het sportcomplex in de plaats komen. Woningen brengen geen hinder met zich mee. Gesteld kan worden dat de nieuwe functie (woningen) beter past bij de omgeving (die tevens met name bestaat uit woningen) dan de huidige functie (sportcomplex).

Vraag 2

Wat betreft vraag 2 kan worden gesteld dat het plangebied is omgeven door bestaande woningen. Wat dit betreft hoeven geen belemmeringen te worden verwacht.

4.4 Bodem

Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Onderzoek oostelijk deelgebied

Inleiding

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het oostelijk deelgebied¹. De aanleiding voor het bodemonderzoek wordt gevormd door de voorgenomen bestemmingswijziging: men is voornemens om het terrein te ontwikkelen tot woningbouw. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee het bepalen of er mogelijk belemmeringen zijn voor de beoogde bestemmingswijziging en afgifte van de omgevingsvergunning (bouw).

Resultaten

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de paardenwei verhogingen aan bestrijdingsmiddelen (OCB's) kunnen worden verwacht is deels bevestigd. In de bovengrond is een lichte verhoging aan de OCB's parameter DDE aangetroffen. In het grondwater zijn geen verhogingen aan OCB's aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de voormalige boomgaard weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de onderzoekslocatie verhogingen aan metalen en/of PAK worden verwacht als gevolg van verhoogde achtergrond concentraties, is bevestigd. Er zijn in de grond en het grondwater lichte verhogingen aan metalen aangetoond. Deze kunnen worden toegeschreven aan verhoogde achtergrondconcentraties en vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

De onderzoeksresultaten vormen volgens het onderzoeksbureau milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging en de afgifte van een omgevingsvergunning (bouw).

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit.

Conclusie

De bodem is voor het oostelijk deelgebied in voldoende mate onderzocht. Er zijn geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

¹ Verkennend bodemonderzoek Warinenpoort 'Stenen Poort' te Houten, Grondslag, 21 november 2012, kenmerk 19063

Onderzoek westelijk deelgebied

Inleiding

Voor het westelijke deelgebied is een indicatief bodemonderzoek verricht naar de kwaliteit van de stabilisatielaag en onderliggende bodem ter plaatse van de drie hockeyvelden in het westelijk deelgebied²

Dit onderzoek is uitgevoerd in verband met de herontwikkeling van de locatie. Voor het onderzoek is afgeweken van het Besluit Bodemkwaliteit (BBK). Dit onderzoek vormt derhalve geen wettig bewijsmiddel en heeft een indicatief karakter.

Resultaten

Er zijn strak langs twee hockeyvelden twee sleuven gegraven. Uit het indicatieve onderzoek blijkt dat beide partijen van de stabilisatielaag niet geschikt zijn voor hergebruik en dienen te worden afgevoerd naar een erkende acceptant. Inzake de onderliggende bodemlaag onder de stabilisatielaag wordt geconcludeerd dat de partijen kunnen worden afgevoerd naar een gronddepot of mogelijk worden hergebruikt in een gebied waarvoor een bodemkwaliteitskaart is opgesteld.

Conclusie

Het indicatieve onderzoek geeft een eerste indruk van de bodemkwaliteit ter plaatse van het westelijke deelgebied. Uit het indicatieve onderzoek blijken geen belemmeringen die herontwikkeling van het gebied onmogelijk zouden maken. Hiermee is voortsnog de bodemkwaliteit voldoende onderzocht. Te zijner tijd dient er nog wel een volwaardig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.5 Water

4.5.1 Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het wateradvies van de waterbeheerder.

4.5.2 Beleidskader

In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Houten en het waterschap HDSR (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden) gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitsstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitsstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

² Briefrapport Resultaten indicatieve keuring stabilisatiemateriaal en grond project, buro Grondslag, 5 juli 2012, kenmerk 19063

- Rijksbeleid: Vierde nota waterhuishouding, Waterbeheer 21e eeuw, Nationaal bestuursakkoord water, Nationaal Waterplan;
- Provinciaal waterbeleid: Provinciaal waterhuishoudingsplan;
- Gemeentelijk waterbeleid: Gemeentelijk Rioleringsplan, Waterplan Houten;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerplan 2010-2015 “Water voorop!”, Beleidsregels 2010 Keur 2009, Waterstructuurvisie 2002.

Hieronder wordt kort ingegaan op het relevante waterbeleid.

Rijksbeleid

Vierde Nota waterhuishouding

In 1998 is een eerste aanzet gegeven voor het nieuwe waterbeleid in deze nota. De hoofddoelstelling van de vierde nota waterhuishouding is “het hebben van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd”.

Waterbeheer 21ste eeuw

Dit advies is in 2000 uitgebracht door de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw. De volgende principes moeten bij de inrichting van stedelijk en landelijk gebied worden gehanteerd:

- Geen afwenteling in de ruimte en/of tijd;
- Het principe: vasthouden, bergen, afvoeren;
- Het principe: schoonhouden, scheiden, zuiveren.

Concreet betekent dit dat hemelwater moet worden afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem, dat er voldoende berging moet plaatsvinden in oppervlaktewater en een verplichte watertoets wordt uitgevoerd ingevolge artikel 3.1.1 Bro.

Nationaal Bestuursakkoord Water (2003)

Dit akkoord bevat een uitwerking van het waterbeleid 21ste eeuw en bevat afspraken over veiligheid, wateroverlast, watertekorten, verdroging, verzilting en water(bodem)kwaliteit. Daarnaast is afgesproken dat de planexploitatie bij nieuwe ontwikkelingen de kosten voor realisatie van de nodige waterberging betaalt. Er zijn werknormen opgenomen waarbij is vastgelegd dat in het stedelijk gebied niet vaker dan één keer per 100 jaar vanuit het oppervlaktewater het maaiveld mag overstromen.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. De hoofddoelstelling van het Nationaal Waterplan is ‘Nederland, een veilige en leefbare Delta, nu en in de toekomst’ en het is een eerste uitwerking van het Deltaprogramma.

Provinciaal beleid

Provinciaal waterhuishoudingsplan

Dit plan geeft invulling aan de diverse beleidsstukken op nationaal en Europees niveau. Per functie worden de doelstellingen in het waterbeheer aangegeven. De

nieuwbouw van de Steenen Poort valt binnen de functie nieuw stedelijk gebied. Bij nieuwbouw moeten worden gestreefd naar een duurzaam stedelijk waterbeheer met daarop afgestemde inrichting en beheer van de bebouwde omgeving. Aandachtspunten hierbij zijn:

- Aanpak diffuse bronnen;
- Voorkomen en beperken van grondwateroverlast;
- Ecologie;
- Rioleringsplan.

Gemeentelijk waterbeleid

Waterplan Houten 2006-2009

Het Waterplan Houten 2006-2009 'Een integrale visie op water tot 2030' is een breed gedragen integrale watervisie voor het grondgebied van de gemeente Houten. In het waterplan komen watergerelateerde plannen, verplichtingen, bestaande waterknooppunten en waterkansen bij elkaar. Ook worden maatregelen voorgesteld, die worden afgewogen in verplichting en ambitie, in relatie tot nut en financiering. Naast de plan-eigenaren gemeente Houten en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, zijn de provincie Utrecht, Hydron Midden-Nederland en Rijkswaterstaat Utrecht planpartners. Thema's die van belang zijn voor het streefbeeld 2030 zijn: duurzaam en integraal waterbeheer; water als ruimtelijke drager; aantrekkelijk water; samenwerking en communicatie. Deze thema's zijn voor de periode tot 2015 onderverdeeld in streefbeelden en concrete maatregelen, zoals kennis (in het functioneren) van het complete watersysteem, toepassing van de trits vasthouden-bergen-afvoeren en waterneutraal bouwen.

Verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan 2010-2013.

Gemeenten zijn wettelijk verplicht te beschikken over een geldig GRP (gemeentelijk rioleringsplan). Het GRP beschrijft het rioleringsbeleid (incl. uitvoeringsplan) voor de komende planperiode en de onderbouwing van de hoogte van de rioolheffing. Nieuw voor het GRP 2010-2013 van de gemeente Houten is dat dit is uitgebreid tot een zogenaamd "verbreed GRP". Vanaf 1 januari 2008 hebben gemeenten niet alleen zorgplichten voor de oorspronkelijke rioleringsstaken maar ook voor grondwater. In het GRP dienen gemeenten expliciet aandacht te besteden aan de zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater.

Om de rioleringszorg, en daarmee samenhangend het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, in de toekomstige planperiode goed uit te voeren, zijn de volgende doelen geformuleerd.

- Doelmatige inzameling van stedelijk afvalwater.
- Doelmatig transport van stedelijk afvalwater (met voldoende afvoercapaciteit).
- Doelmatige inzameling van hemelwater (voor zover niet door de particulier).
- Doelmatige verwerking van ingezameld hemelwater (met voldoende afvoercapaciteit).
- Zorgen (voor zover mogelijk) dat het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert.

Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn:

- de rioleringsplan als totaal moet voldoende afvoercapaciteit hebben;
- maximaal 1x per 2 jaar water op straat door extreme regenval;
- de gemeente heeft een zorg voor het afvloeiende hemelwater van particuliere terreinen;

- duurzaamheid vormt een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente Houten bij de verwerking van hemelwater waardoor afkoppelen of het “niet aansluiten” een goed beleidsinstrument vormt.

Beleid Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Waterbeheerplan

Het waterbeheerplan van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2010-2015 is het vigerende beleid van het waterschap. Hierin staat de strategie beschreven om zorg te dragen voor mooi, schoon en veilig water voor nu en later (duurzaam waterbeheer). De veiligheidsnorm voor waterkeringen is aangescherpt voor gebieden die de laatste jaren verstedelijkt zijn. Ook wordt in overstromingsgevoelige gebieden waterveilig gebouwd, bijvoorbeeld door woningen op hogere plekken te bouwen. De infiltratie van regenwater op de Heuvelrug is zo veel mogelijk hersteld. Daardoor hebben zich, onder invloed van kwel, aan de voet van de Heuvelrug bijzondere plantensoorten gevestigd.

De functie van waterleverancier voor de eigen regio, de Vecht en het westelijk gebied is versterkt. Het watersysteem is robuust en dynamisch, waarbij wateroverlast en wattertekort binnen maatschappelijk acceptabele grenzen liggen. In het stedelijk gebied heeft water een belangrijke toegevoegde waarde voor de leefomgeving. De stedelijke wateropgave is op zodanige wijze ingevuld, dat wateroverlast en slechte waterkwaliteit niet meer voorkomen.

4.5.3 Waterparagraaf

Algemeen

Inhoud plan

Door de herinrichting van het gebied de Stenen Poort zullen de huidige sportvelden en de parkeerplaats verdwijnen en komen er woningen voor in de plaats. Daarom is berekend of er door deze veranderingen ook extra waterberging noodzakelijk wordt conform de eisen van de Watertoets. Een eventuele toename van verhard oppervlak leidt namelijk tot een versnelde afvoer van regenwater waardoor ongewenste peilstijgingen kunnen ontstaan.

Zowel voor het huidige grondgebruik als voor de te verwachten nieuwe situatie is berekend hoeveel "extra" verharding er is ten opzichte van een geheel blanco uitgangssituatie met alleen onverhard en ongedraineerd oppervlak. Wanneer er in de nieuwe situatie meer "extra" verhard oppervlak is dan op dit moment dan eist de regelgeving dat er meer waterberging komt (gelijk aan 15% van de toename aan verhard oppervlak). Het waterschap hanteert hierbij de volgende trits als uitgangspunt: vasthouden-bergen-(vertraagd)afvoeren.

De resultaten van de berekeningen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Berekening eventuele noodzaak van meer waterberging			
		Afstroming als percentage van de neerslag (uitgangspunt is gemiddeld)	te comp. extra verharding (3)
Huidige situatie			
doorlatende grondslag (2)			
- Kunstgrassportvelden (gedraineerd)	3x 7.434 = ca. 22.300	66% (1)	
Honkbalveld:			
- Gras (gedraineerd)	ca. 9.300	51%	
- Gravelgedeelte (gedr.)	ca. 2.200	66%	
Parkeerplaats + handbalveld + gebouwtje	ca. 5.500	100%	
Gebouwen hockeyclub	ca. 1.575	100%	
Wegen e.d.	ca. 7.500	100%	
Overig (groen (incl. sloten))	ca. 20.300	0%	
Totaal	68.681 m²		35.488 m²

Toekomstig grondgebruik in het gebied (3)			
Groen + water (48%)	ca. 32.595	0%	
Bebouwing ca 5.000 + 3.675	ca. 8.675	100%	
Wegen e.d. (1 8%)	ca. 12.689	100%	
Overig (tuinen)	ca 14.722	0%	
Totaal	68.681 m²		21.364 m²

- (1) De genoemde percentages zijn afgeleid van het artikel "Watertoets voor sportvelden" van Oranjewoud (o.a. tabel 1)
- (2) Zie Afkoppelvisie regenwater gemeente Houten; hoofdstuk 2 bodemopbouw (2005).
- (3) Na het verwijderen van het sportcomplex en de aanleg woningen+ park, waarbij is uitgegaan van ontwerpvariant 1 met de meeste verharding (18% wegen en trottoirs en 34% uitgeefbaar (bebouwing en tuinen).

Uit de berekeningen blijkt dat in de nieuwe situatie minder afstroming van regenwater naar het oppervlaktewater (al of niet via de riolering) is te verwachten dan in de huidige situatie. Dit komt door het grote oppervlak aan gedraineerde sportvelden en de parkeerruimte wat thans nog aanwezig is. Er hoeft daarom geen toename van verharding gecompenseerd te worden. Er zijn ook geen extra waterbergende voorzieningen nodig in de nieuwe situatie als het afstromende regenwater naar de huidige greppels en sloten geleid kan worden.

Het is de bedoeling om het oppervlak aan verharding door de bouw van woningen, wegen, trottoirs e.d. bijna geheel "af te koppelen" en dus niet aan te sluiten op de riolering. Gestreefd wordt naar volledig afkoppelen van het verhard oppervlak, maar hoeveel daadwerkelijk mogelijk is, is nog in onderzoek. De inschatting is dat minimaal 75 % afkoppelen haalbaar is.

Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, dienen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) te worden toegepast voor dank, dakgoot en regenpijp indien hemelwater vanaf deze oppervlakken (in) direct wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Binnen het plan wordt ruimte gerealiseerd voor water. Ten eerste wordt de bestaande watergang langs de Warinenpoort en Vikingenpoort behouden en verder uitgebreid. Hiernaast wordt in de zuidoosthoek van het plan een groenelement gerealiseerd waar ruimte is voor waterberging (in de vorm van een wadi).

De aanwezige watergangen in het plangebied staan via een duiker in verbinding met de zuidelijker gelegen Rondwegslot. Bij hoog water kan hierop worden geloosd.

Er bevinden zich geen belangrijke dijklichamen en watergangen in het gebied.

Watertoets

Over de hiervoor opgenomen waterhuishoudkundige aspecten van het plan is overleg geweest met het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het waterschap heeft aangegeven hiermee akkoord te zijn.

Westelijk deel plangebied

Voor het westelijke deelgebied zal bij de uitwerking van de globale bestemming een specifieke waterparagraaf uitgewerkt worden. Uitgangspunt is dat binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende waterberging. Om dit te borgen, is het realiseren van voldoende waterberging nadrukkelijk als voorwaarde opgenomen bij de uitwerkingsregels van de uit te werken bestemming, dat moet worden voorzien in voldoende waterberging.

4.5.4 Conclusie

Het aspect 'water' leidt niet belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.6 Archeologie en Cultuurhistorie

4.6.1 Archeologie

Algemeen

Bij een ruimtelijk plan moet, conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, vooraf worden beoordeeld of er eventueel sprake is van archeologische waarden.

Toetsing

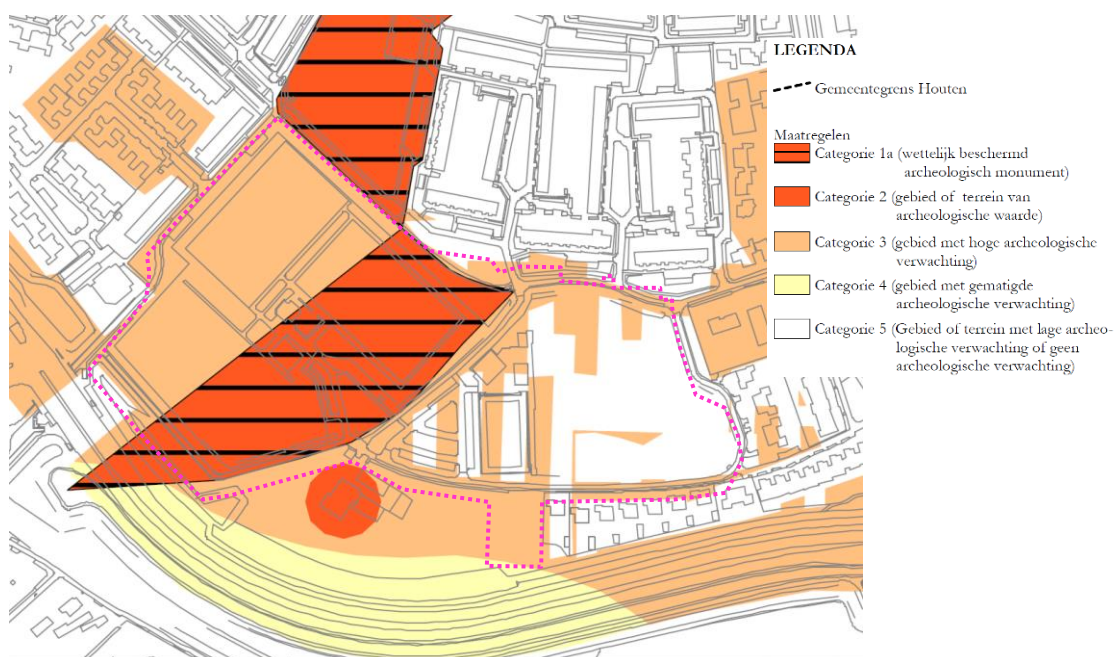
Er is getoetst aan het gemeentelijke archeologiebeleid, zoals in paragraaf 3.4. besproken. Het plangebied is voor een deel gelegen in een 'gebied met een hoge archeologische verwachting'. In deze gebieden geldt op basis van geologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake kan zijn van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserverings-

omstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus groot.

Dit betekent conform het gemeentelijke beleid dat bij ingrepen over een oppervlak groter dan 500 m² en/of dieper dan 0,5 m –mv, vooraf archeologisch onderzoek benodigd is. Onderhavig plan is aanmerkelijk groter, dus om die reden is archeologisch onderzoek benodigd. Dit geldt met name voor het westelijke deelgebied.

In het centrale deel van het plangebied bevindt zich hiernaast een archeologisch monument. Deze staat ook aangegeven op de archeologische maatregelenkaart van de gemeente, zoals hieronder weergegeven. Op dit monument zijn alle grondversturende ontwikkelingen monumentvergunningplichtig. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is bevoegd gezag.

Het archeologisch systeem van de RCE geeft de volgende informatie: “Het betreft een terrein met oude woongrond met als datering Romeinse tijd. Het terrein is gelegen op de Houtense stroomrug. De bodemgesteldheid betreft klei/zavel op zand. Er werd slechts op enkele delen van het terrein een begraven bouwvoor gesignaleerd met een dikte van 20-30 cm. De archeologische sporen bevinden zich onder de verstoorde / opgebrachte bovenlaag, waardoor de diepte kan variëren, maar doorgaans tenminste 50 cm zal bedragen”.



Uitsnede uit archeologische maatregelenkaart gemeente Houten

Oostelijk deelgebied

Voorgeschiedenis

Het plangebied kent een uitgebreide en complexe onderzoeksgeschiedenis. Het gebied is grotendeels onderzocht door de toenmalige ROB (Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek) in de jaren '80. Daarbij is zo'n 70% van het gebied opgegraven. De resultaten zijn helaas nooit compleet gepubliceerd.

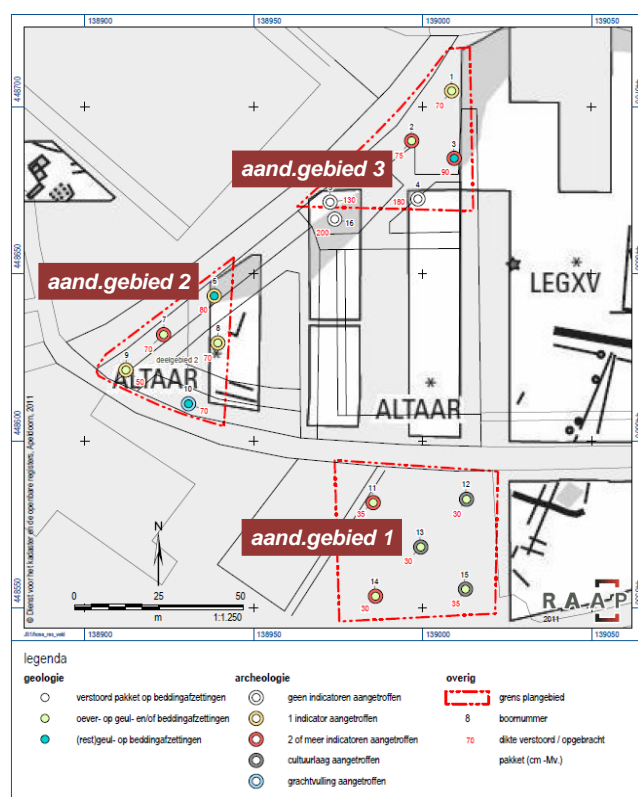
De voorgeschiedenis is echter wel aanleiding geweest om in 3 aandachtsgebieden aanvullend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren in het kader van onderhavig

plangebied.. Deze drie aandachtsgebieden zijn in het hierna besproken archeologisch vooronderzoek opgenomen.

Archeologisch vooronderzoek

In opdracht van de gemeente Houten heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in september en oktober 2011 een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende/karterende fase) uitgevoerd in de drie aandachtsgebieden binnen het plangebied³. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge verwachting voor het aantreffen van waardevolle (intacte) archeologische overblijfselen uit de IJzertijd tot en met de Middeleeuwen.

De onderzoeksresultaten zijn deels in beeld gebracht in navolgende kaart:



Op basis van de onderzoeksresultaten kon worden geconcludeerd dat bij de bouw van woningen archeologische waarden zullen worden verstoord.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden door RAAP de volgende adviezen gegeven:

- Aandachtsgebied 1: Geadviseerd wordt om aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuvenonderzoek.

³ Plangebied de Stenen Poort, Gemeente Houten, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende/ karterende fase), december 2011, RAAP-NOTITIE 4041, kenmerk HOSE.

- Aandachtsgebieden 2 en 3: Aanbevolen wordt om aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Geadviseerd wordt om het vervolgonderzoek (in ieder geval) te laten plaatsvinden in de vorm van proefsleuvenonderzoek.

Conclusie

Op basis van het archeologisch vooronderzoek was vervolgonderzoek nodig. Op basis van het gemeentelijk selectieadvies is dit is als volgt uitgevoerd:

Er is een quickscan van oude opgravingsgegevens Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) uitgevoerd⁴, teneinde in aandachtsgebied 3 aangetroffen restgeul te waarderen. Naar aanleiding hiervan is besloten van verder onderzoek af te zien in dit aandachtsgebied.

Er is een proefsleuvenonderzoek in aandachtsgebied 1 en 2 uitgevoerd⁵. Op basis van het definitieve rapport heeft de gemeente een selectiebesluit genomen. Daaruit bleek dat alleen nog vervolgonderzoek nodig was in aandachtsgebied 1.. Hier is in de zomer van 2013 een vlakdekkende opgraving uitgevoerd waarbij aanwezige archeologische resten geheel zijn opgegraven (ex-situ behoud). Het gebied komt daarmee vrij voor ontwikkeling. Het rapport met definitieve resultaten zal binnen ongeveer een jaar verschijnen.

Om de archeologische waarden op deze locatie te beschermen, was deze locatie in het ontwerpbestemmingsplan vooralsnog binnen de archeologische dubbelbestemming opgenomen. Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat deze bescherming kan vervallen.

De conclusie is dat het aspect archeologie niet leidt tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan in het oostelijk deelgebied. Wel kunnen er restwaarden aanwezig zijn, hoe hiermee omgegaan dient te worden wordt hieronder beschreven.

Restwaarden

Binnen de stroken met aanduiding Archeologie 2 (categorie 3 op archeologische beleidskaart) die nog resteren in het oostelijke deelgebied dient men tijdens werkzaamheden alert te zijn op archeologische vondsten. Deze werkzaamheden dienen begeleid te worden door de archeologische werkgroep Leen de Keijzer, zodat vondsten en sporen gedocumenteerd kunnen worden. De werkgroep dient in de gelegenheid gesteld te worden dit op een gedegen manier te doen, hiervoor is op voorhand goede afstemming nodig met de uitvoerder. Bovenstaand advies dient in het vergunningtraject te worden meegenomen.

Onderzoek westelijk deelgebied

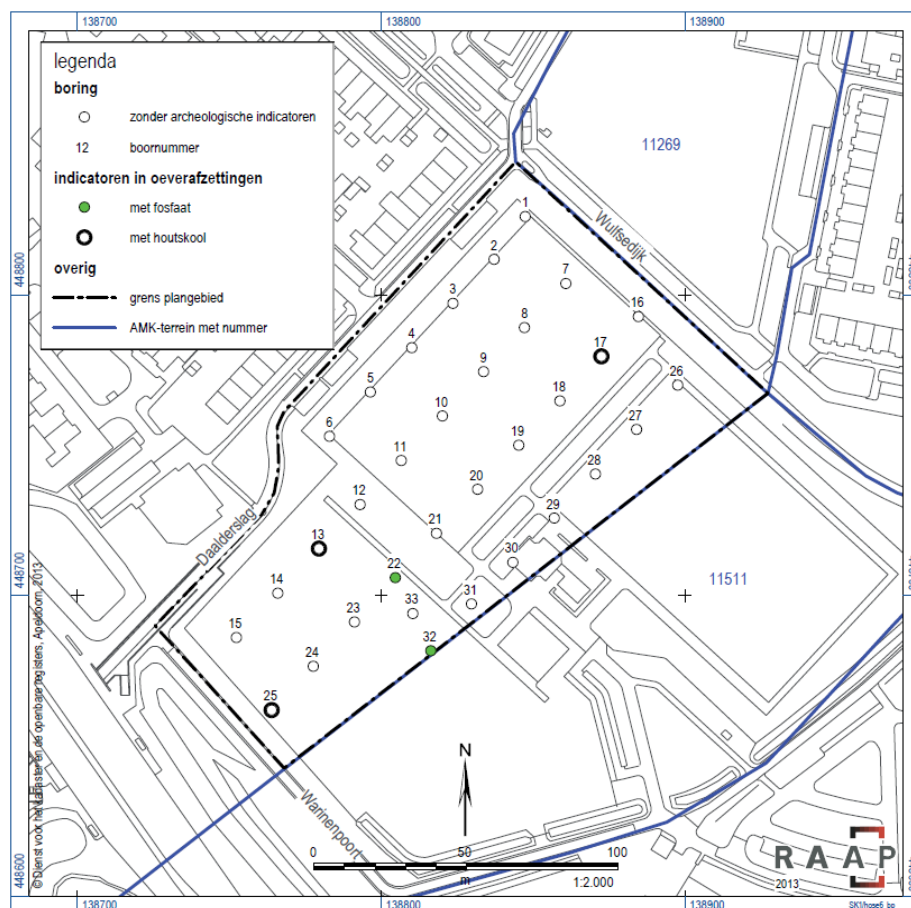
Het westelijke deelgebied valt uiteen in twee delen. Het meest westelijke deel is gelegen binnen een zone met een hoge archeologische verwachting (Archeologie2, categorie 3 op de beleidskaart). In de directe omgeving zijn in het verleden diverse onder-

⁴ Houten - De Stenen Poort, Quickscan opgravingsgegevens Tiellandt ten behoeve van de waardering van de restgeul in deelgebied 3, Hazenberg AMZ Publicaties 2012 - 06, kenmerk 12023.

⁵ Evaluatie- en selectierapport Proefsleuvenonderzoek plangebied De Stenen Poort, gemeente Houten, 16-07-2012, RAAP, kenmerk HOSE3.

zoeken uitgevoerd. Onder meer is er in het oostelijk deelgebied en in het monument onderzoek uitgevoerd door de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) in het midden van de jaren '80. Het ROB-onderzoek is echter nooit uitgewerkt en gepubliceerd. Verder is door de archeologische werkgroep van de gemeente Houten een sleuvenonderzoek verricht naar de opbouw van de hockeyvelden. Op basis van deze onderzoeksresultaten, en de geomorfologische ondergrond van het gebied is geconcludeerd dat archeologische waarden te verwachten zouden zijn, zeker gezien de ligging aangrenzend aan het archeologisch monument. Om deze reden is in het gehele genoemde gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 3) een intensief archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Daaruit zou moeten blijken of er archeologische resten aanwezig waren, en hoe hiermee in het vervolgtraject omgegaan moest worden.

RAAP heeft in 2013 in het gebied 32 boringen gezet, met het doel om daarmee maximaal inzicht te geven in de archeologische waarde(n) van de ondergrond. Wanneer deze waarden zouden worden aangetroffen was de opdracht om deze zo goed mogelijk te begrenzen zodat ze (deels) zouden kunnen worden ingepast in de stedenbouwkundige ontwikkelingen. RAAP heeft op de volgende locaties binnen het gebied boringen gezet:



Figuur: resultaten veldonderzoek RAAP

In deze boringen zijn behoudens enkele sporen van houtskool en fosfaat geen indicatoren aangetroffen voor een archeologische vindplaats in het plangebied. In de aan-

bevelingen geeft RAAP aan dat geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk is.

Het selectiebesluit d.d. 10 juni 2013 (zoals is opgenomen in de bijlagen) volgt de aanbevelingen van RAAP, het onderzoek is gedegen uitgevoerd en de resultaten geven geen aanleiding tot vervolgonderzoek. Daarmee is dit westelijk deel van het plangebied vrijgegeven voor ontwikkeling, met daarbij de volgende opmerkingen:

- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische sporen en/of vondsten worden aangetroffen, dan dienen deze gemeld te worden cf. omschreven in de aanbevelingen van RAAP.
- Het verdient daarom aanbeveling om tijdens graafwerkzaamheden de archeologische amateurs van werkgroep Leen de Keijzer te laten meekijken.

Binnen het deel van het westelijke deelgebied dat is gelegen binnen het archeologische monument, heeft eveneens in het verleden onderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat nederzettingssporen kunnen worden verwacht uit de periodes Late IJzertijd (250-12 v.Chr.) tot Romeinse tijd (12 v. Chr. – 450 na Chr.). Voor dit gebied geldt dat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) het bevoegd gezag is. Alle ingrepen zijn monumentvergunningplichtig en het primaire uitgangspunt is altijd behoud in situ (behoud in de bodem).

De ontwikkeling van woningen op deze locatie is op voorhand uitgesloten. Om deze reden is in onderhavig bestemmingsplan dit deelgebied opgenomen binnen een bestemming 'Groen'. De archeologische waarden zijn hiernaast beschermd middels een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 1', die elke bodemingreep verbiedt. Hiermee wordt recht gedaan aan de hoge archeologische waarde van het archeologische monument.

4.6.2 Gebouwd erfgoed

Net buiten het plangebied (aan de zuidwestzijde) bevindt zich een rijksmonument: Warinenpoort 90 "De Steenen Poort". Het rijksmonument betreft zowel de poort als de dwarshuisboerderij.

'De Steenen Poort' heeft haar naam ontleend aan het zestiende-eeuwse poortgebouw, dat nog altijd de toegang tot het erf markeert. De Steenen Poort vormt het unieke restant van een groep van monumentale, verdedigbare boerderijcomplexen, waarvan er ooit achttien, en misschien nog wel meer, in de gemeente hebben gelegen. Deze hofsteden onderscheidden zich van andere boerderijen door hun omgrachting, waarover vaak een verdedigbare toegangspoort stond.

Behalve veiligheidsredenen zullen ook statusoverwegingen een rol hebben gespeeld. De gracht, waarover het poortgebouw stond, is waarschijnlijk in de achttiende eeuw gedempt. De boerderij wordt in al in 1603 vermeld, maar is in oorsprong veel ouder. De boerderij was oorspronkelijk een langhuisboerderij, maar in 1704 werd het voorhuis ingrijpend verbouwd, waardoor de boerderij haar huidige aanzien kreeg. Het



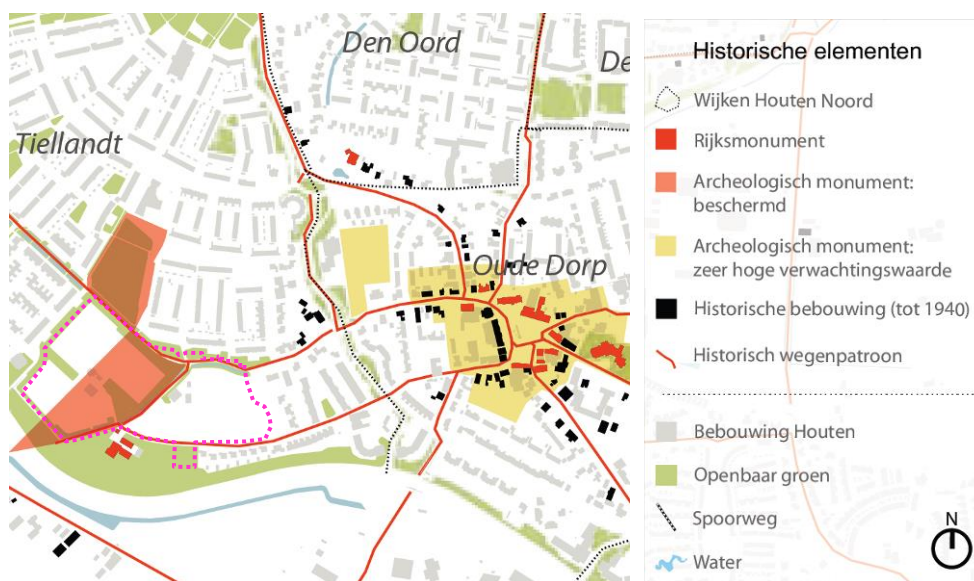
De Steenen Poort

poortgebouw is gedeeltelijk witgepleisterd. In de muren van de zolder zijn duivenissen uitgespaard, die erop wijzen dat de zolder ooit als duivenslag dienst heeft gedaan.

Bij het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met het nabije rijksmonument. De direct aangrenzende gronden worden namelijk vrij gehouden van bebouwing. Hier komt een groenelement. Door afstand te houden tot het monument, wordt de cultuurhistorische waarde hiervan niet beschadigd.

4.6.3 Historisch geografische structuren

Wat betreft de historisch-geografische structuren is de cultuurhistorische quick scan Houten-Noord bestudeerd. De kaart uit deze quick scan is hierna opgenomen. Op de kaart staan enkele cultuurhistorische elementen aangeduid. Ten eerste betreft het de oude kern van Houten, waar veel historische elementen te vinden zijn, aan de oostzijde van het plangebied. Deze elementen worden door onderhavig plan niet geschaad. Ten tweede betreft het de Stenen Poort (de historische boerderij), die in paragraaf 4.6.2. reeds is besproken. Ten derde is het westelijke deel van het sportcomplex De Steenen Poort beschermd als archeologisch monument. In voorgaande paragraaf is reeds ingegaan op het archeologisch monument.



Kaartbeeld 'historische elementen' uit cultuurhistorische quick scan Houten-Noord plangebied globaal aangeduid met paarse stippellijn

Op de kaart staat ten slotte aangeduid dat de wegen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied deel uitmaken van het historisch wegenpatroon. Het betreft de Vikingenpoort/Wulfsedijk aan de noordzijde van het plangebied, alsmede de Warinenpoort aan de zuidzijde en in het midden van het plangebied. Gesteld kan worden dat bij onderhavig plan nadrukkelijk rekening is gehouden met deze historische wegen, door het bestaande karakter van de karakteristieke laanbeplanting en de naastgelegen sloot te handhaven. Het historische karakter van deze wegen wordt dus niet geschaad.

4.7 Externe Veiligheid

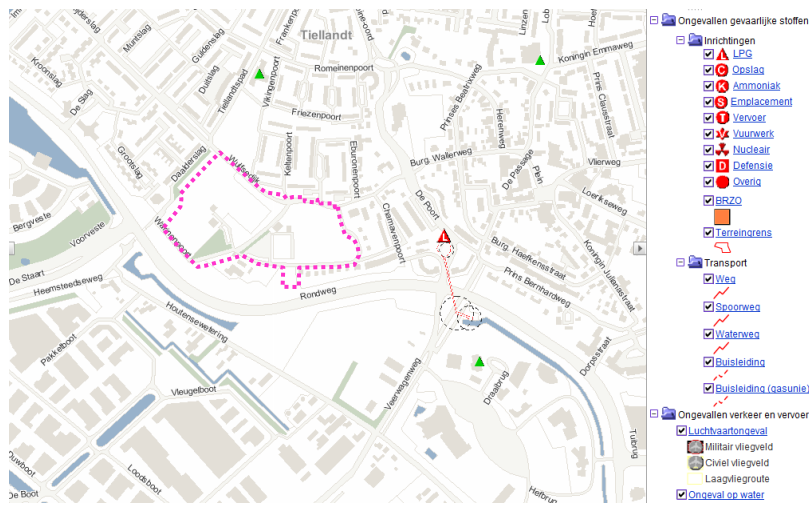
4.7.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid vormt een onderdeel van de toetsing die bij ruimtelijke plannen moet worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast moet vanuit het besluit Externe Veiligheid en Inrichtingen afgewogen worden of het aanvaardbaar is om het initiatief in het plangebied te realiseren.

4.7.2 Locatie specifiek

De bestaande bronnen die op basis van het aspect externe veiligheid van belang zijn, zijn geïnventariseerd. Hieruit blijkt dat zich in de nabijheid van het plangebied 4 risico-bronnen bevinden: het LPG-tankstation aan de Poort, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rondweg, de spoorlijn Utecht-Geldermalsen en de snelweg A27. Het LPG-vulpunt is gelegen op meer dan 150 meter. De spoorlijn is gelegen op circa een kilometer. De A27 is gelegen op circa 1,5 kilometer. Voor de spoorlijn, het LPG-tankstation en de snelweg geldt dat de afstand tot het plangebied dermate groot is dat er geen invloed is op de hoogte van het groepsrisico en dat eventuele maatregelen niet zinvol zijn.

De Rondweg maakt deel uit van de vastgestelde route gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rondweg is echter beperkt. Dit kan bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten beschouwing worden gelaten. Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat een nader onderzoek naar externe veiligheid niet benodigd is.



Uitsnede uit risicokaart met globale projectie plangebied

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.8 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Als de voorkeurgrenswaarden worden overschreden, dan kan het bevoegd gezag hogere waarden vaststellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB voor wegverkeer en 68 dB voor spoorwegverkeer.

Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Onderzoek oostelijk deelgebied

Inleiding

In het kader van het woningbouwplan binnen het plangebied is akoestisch onderzoek uitgevoerd⁶. Het doel van het akoestisch onderzoek is het bepalen of ter plaatse van de gevels van de nieuw te realiseren woningen hinder ontstaat ten gevolge van wegverkeerslawaai en de wettelijke gevolgen daarvan. Hiertoe is de geluidbelasting vanwege de Rondweg en De Poort op beoordelingspunten binnen het onderzoeksgebied inzichtelijk gemaakt.

Rondweg

De geluidbelasting vanwege het verkeer op de Rondweg overschrijdt bij een aantal van de geprojecteerde woningen de voorkeurgrenswaarde. Geluidmaatregelen om deze overschrijding geheel ongedaan te maken stuiten op praktische, financiële of stedenbouwkundige bezwaren. Uit onderzoek blijkt dat het wel mogelijk is met een beperkte ophoging van de bestaande geluidwal de geluidbelasting bij alle te bouwen woningen op de begane grond te laten voldoen aan de voorkeurgrenswaarde. Voor 15 woningen blijft het noodzakelijk een hogere waarde voor de geluidbelasting vast te stellen. De hogere waarden hebben uitsluitend betrekking op de 1e en 2e verdieping.

De als hogere waarde vast te stellen geluidbelasting bedraagt ten hoogste 58 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het definitieve besluit tot vaststelling van de benodigde hogere waarden dateert van 3 oktober 2013 en ligt gelijktijdig met dit bestemmingsplan ter inzage. Een uitgebreide onderbouwing van de vastgestelde hogere waarden is terug te vinden in dat besluit.

⁶ De Steenen Poort; Akoestisch onderzoek, BURO DB, kenmerk RPT13170603-02, gedateerd 15 mei 2013

De Poort

De geluidbelasting vanwege het verkeer op de weg De Poort blijft met maximaal 37 dB ruimschoots beneden de voorkeursgrenswaarde.

Onderzoek westelijk deelgebied

Voor het westelijk deelgebied is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting nog niet mogelijk, aangezien er nog geen stedenbouwkundig plan is uitgewerkt. Het reeds verrichte akoestische onderzoek geeft voldoende inzicht in de akoestische situatie ter plekke om te kunnen vaststellen dat de realisatie van woningen in het deelgebied vanuit akoestisch oogpunt mogelijk is. De uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. In de uitwerkingsregels is opgenomen dat moet worden aangetoond dat er vanuit akoestiek geen belemmeringen zijn tegen het plan. Hiermee is het aspect 'akoestiek' voldoende geborgd. In het kader van het nog vast te stellen uitwerkingsplan/uitwerkingsplannen, zal nader akoestisch worden verricht.

Conclusie

Het aspect 'akoestiek' leidt vooralsnog niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan. Wel zijn voor 15 woningen in het oostelijke deelgebied hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld. Deze procedure verloopt parallel aan dit bestemmingsplan. Voor het westelijke deelgebied zal specifiek akoestisch onderzoek nog moeten plaatsvinden als de plannen meer concreet worden..

4.9 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht geworden zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3%

van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de bouw van uitsluitend woningen. Er is een ministeriële regeling NIBM vastgesteld die de (N)IBM-grens voor deze functie kwantificeert. Hieruit blijkt dat woningbouwplannen tot 1.500 woningen niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit en er dus geen sprake is van bijzonderheden. Aangezien onderhavig plan ruim onder deze grens blijft, kan worden gesteld dat sprake is van een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan (een verslechtering van) de luchtkwaliteit. Er worden om deze reden vanuit de Wet Luchtkwaliteit geen specifieke eisen gesteld aan het bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.10 Duurzaamheid

De gemeente Houten streeft naar een duurzame ontwikkeling van de locatie Stenen Poort.

Dit zal haar vertaling gaan vinden in een duurzame inrichting van het gebied en in duurzame woningbouw.

Bij de herinrichting van het gebied zullen de flora & fauna die nu in het gebied aanwezig zijn, met respect worden behandeld en zo veel mogelijk worden gespaard als dat past bij de nieuwe (woningbouw) bestemming. Door de aanwezigheid van de bestaande sloot langs het gebied en de voldoende gedimensioneerde riolering is het gebied klimaatbestendig. Wel is het wenselijk dat bewoners in het gebied voldoende groen realiseren op hun eigen kavels.

Voor wat de nieuwe woningen betreft, streeft de gemeente een boven-wettelijke duurzaamheid na. Door een goede zon-georiënteerde ligging en maatregelen rond de schil (isolatie), het energiesysteem en de mogelijkheid om duurzame energie op te wekken moeten deze woningen een zeer laag energieverbruik krijgen en daarmee ook blijvend lage energiekosten.

4.11 Natuur, Landschap en Flora & Fauna

4.11.1 Landschap

Het plangebied betreft een binnenstedelijke locatie omringd door stedelijke functies. Momenteel is het plangebied geheel in gebruik als sportcomplex met sportvelden, bebouwing en parkeerterrein. Het plangebied heeft dus landschappelijk een geringe betekenis.

In de toekomstige situatie wordt binnen het plangebied een woonbuurt gerealiseerd. In het plan wordt rekening gehouden met de bestaande waarden, zoals de bestaande bomenrijen. Mede hierdoor is sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing in de omgeving.

4.11.2 Natuurgebieden (gebiedsbescherming)

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. In het bestemmingsplan dient, in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, te worden aangetoond dat van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor een vergunning dient te worden verkregen.

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied of de Ecologische Hoofdstructuur. Ook zijn er geen beschermde natuurgebieden of gebieden deel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur in de nabijheid van het plangebied gelegen. Het onderhavig plan zal naar verwachting daarom geen significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden (kernkwaliteiten) van de EHS en de bestaande Natura2000-gebieden, gezien de grote afstand tot het plangebied.

Conclusie

Wat betreft gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.11.3 Flora & Fauna waarden (soortenbescherming)

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. In het bestemmingsplan dient, in het kader van de Flora- en faunawet, te worden aangetoond dat van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor ontheffing dient te worden verkregen.

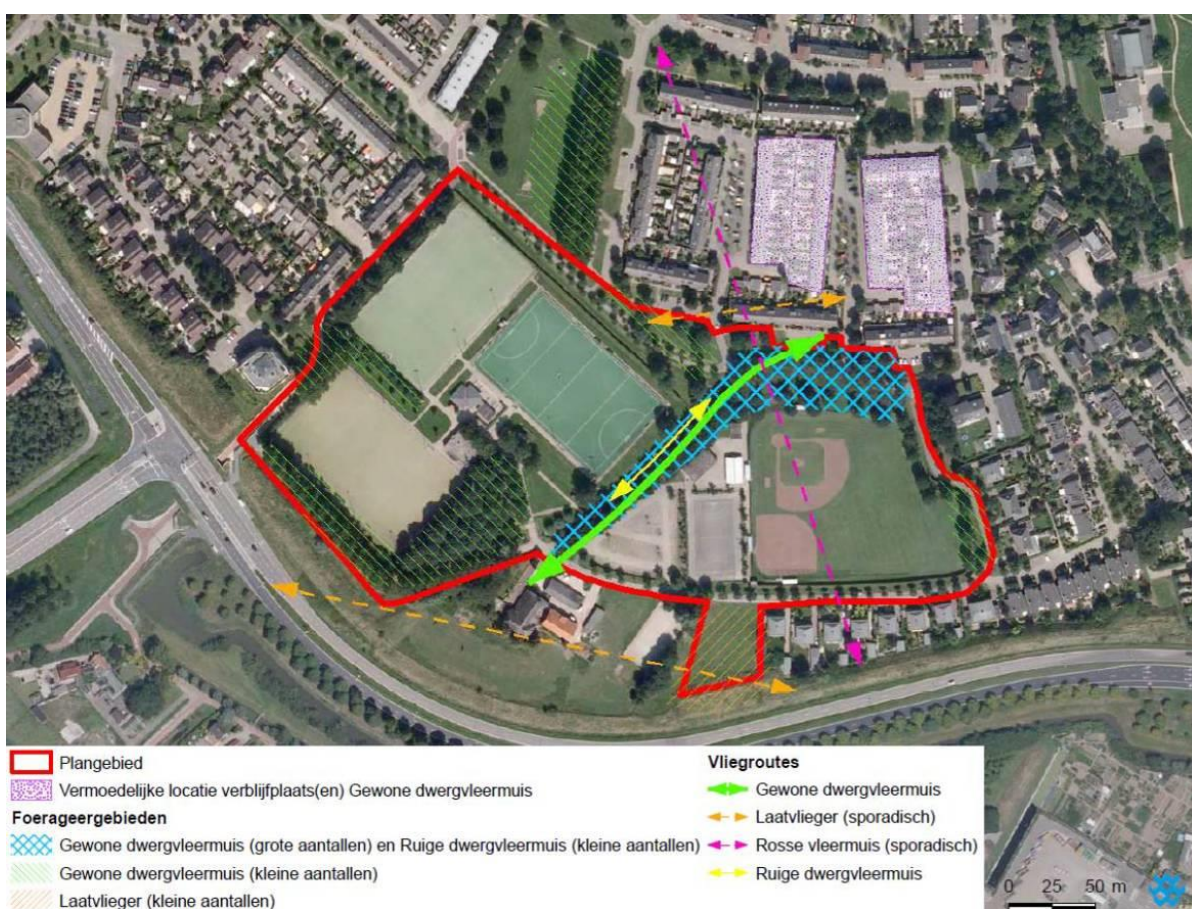
Soortgericht onderzoek

Inleiding

Ten behoeve van de planvorming in het gebied De Stenen Poort te Houten is op basis van een eerder uitgevoerde natuurtoets een onderzoek naar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd⁷. Het onderzoek is gericht op broedvogels met een jaarrond beschermde nestlocatie (Huismus, Gierzwaluw, Sperwer, Groene specht, Roek), vleermuizen, Poelkikker en Kleine modderkruiper.

In een eerder stadium is een natuurtoets uitgevoerd waarin de soorten en soortgroepen, waarnaar nader onderzoek noodzakelijk is, inzichtelijk zijn gemaakt (Tauw, 2011). Uit de natuurtoets bleek al dat maatregelen getroffen dienen te worden voor de Maretak, welke aanwezig is in het plangebied.

Het onderzochte plangebied betreft zowel het oostelijke als westelijke deel van de locatie De Stenen Poort.



Kaartbeeld onderzoeksresultaten uit natuuronderzoek

⁷ Soortgericht onderzoek De Stenen Poort, Houten, Concept, 21 september 2012, Tauw, kenmerk 1205373.

Resultaten

Naar aanleiding van het soortgericht onderzoek en eerdere conclusies uit de natuurtoets (Tauw, 2011) zijn de volgende conclusies getrokken:

- Uit de natuurtoets bleek al dat maatregelen getroffen dienen te worden voor drie aangetroffen exemplaren van de Maretak. Door de uitvoering van het voornemen worden deze exemplaren en hun standplaatsen mogelijk vernietigd. Dit betekent een overtreding van artikel 8 van de Flora- en faunawet. Overtreding van de Flora- en faunawet kan voorkomen worden door de bomen met daarin de Maretak niet te kappen. Wanneer dit niet mogelijk is, dient een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden.
- Nestlocaties van broedvogels met een jaarrond beschermde nestlocatie (Huismus, Gierzwaluw, Sperwer, Groene specht, Roek) zijn niet in het plangebied aangetroffen. Wel maakt de meidoornheg in het oosten van het plangebied deel uit van de functionele leefomgeving van de Huismus en is een groenzone aan de noordwestzijde van het plangebied (buiten het plangebied) aangemerkt als roekenkolonie.



Voor de Huismus geldt dat de meidoornheg in het oosten van het plangebied behouden moet blijven om effecten op de functionele leefomgeving van de Huismus te voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden (vastgelegd in een mitigatieplan) die vervolgens als input voor een ontheffingsaanvraag van de Flora- en faunawet dienen.

Voor overige broedvogels met een jaarrond beschermde nestlocatie hoeven in het kader van de Flora- en faunawet geen aanvullende maatregelen te worden getroffen bij doorgang van de werkzaamheden. Nesten en leefgebied van deze soorten zijn niet in het plangebied aanwezig.

- In het plangebied zijn in totaal vier vleermuissoorten aangetroffen : de Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger en Rosse vleermuis. Het plangebied is (onderdeel van) essentieel leefgebied van uitsluitend de Gewone dwergvleermuis. De overige soorten komen slechts sporadisch in het plangebied voor en hebben geen belangrijke binding met het plangebied. Voor deze soorten hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Voor de Gewone dwergvleermuis geldt dat de groenstructuur in het midden van het onderzoeksgebied (noord-oostelijke - zuidwestelijke richting) behouden moet blijven om effecten op de functionele leefomgeving van de Gewone dwergvleermuis te voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden (vastgelegd in een mitigatieplan) die vervolgens als input voor een ontheffingsaanvraag van de Flora- en faunawet dienen.
- Leefgebied van de Poelkikker is in het plangebied niet aanwezig. Voor de Poelkikker hoeven in het kader van de Flora- en faunawet geen aanvullende maatregelen te worden getroffen bij doorgang van de werkzaamheden.

- Leefgebied van de Kleine modderkruiper en overige (strikt) beschermde vissoorten is niet in het plangebied aanwezig. Voor vissen hoeven in het kader van de Flora- en faunawet geen aanvullende maatregelen te worden getroffen bij doorgang van de werkzaamheden.

Conclusie

Voor onderhavig plan geldt dat de groenstructuur behouden moet blijven om verstooring van de Gewone Dwergvleermuis te voorkomen. Het betreft de bomenrij langs de Vikingenpoort en Warinenpoort. De bestaande bomenrij blijft hier geheel behouden. Een mitigatieplan hoeft daarom niet opgesteld te worden. Tevens dient de meidoornhaag aan de zuidoostzijde van het plangebied behouden te blijven. Hiervan is bij onderhavig plan uitgegaan, zodat hiervoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd.

Ten slotte moet rekening gehouden worden met de voorwaarde dat bestaande bomen dienen te worden behouden vanwege de aanwezigheid van de Maretak.

Algemene conclusie

Het aspect 'soortenbescherming' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan. Met de voorwaarden inzake het behoud van de bestaande bomen en meidoornhaag wordt rekening gehouden.

4.12 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Verkeerseffecten

Inleiding

Er is globaal in beeld gebracht wat de verkeerseffecten zijn als gevolg van onderhavig plan. Hiervoor is de bestaande situatie vergeleken met de nieuwe situatie van het gehele plangebied (dus zowel het oostelijke als het westelijke deel van het plangebied).

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is binnen het plangebied een sportcomplex aanwezig. Dit sportcomplex wordt ontsloten via de woonbuurt de Poorten. Het sportcomplex is via De Slagen niet bereikbaar voor het autoverkeer.

De gemeente heeft een memo 'Analyse verkeersstellingen Stenen Poort & verwachte toekomstige situatie' opgesteld, waarin de verkeerssituatie in en om het plangebied in beeld is gebracht. Uit de conclusie hiervan blijkt dat met het opheffen van het sportcomplex De Stenen Poort de verkeersintensiteiten op het piekmoment (de zaterdag) met naar schatting 950 motorvoertuigbewegingen per etmaal afnemen. Op een gemiddelde weekdag (elke dag exclusief de zaterdag) nemen de verkeersintensiteiten met naar verwachting 160 motorvoertuigbewegingen per etmaal af. De positieve gevolgen zijn alleen aan de orde voor de buurt De Poorten. In de buurt De Slagen zijn er geen wijzigingen.

Nieuwe situatie

Voor de nieuwe situatie moeten de verkeersgevolgen voor het oostelijk en westelijke deelgebied worden gescheiden, aangezien beide een gescheiden verkeersontsluiting hebben. Het oostelijk deelgebied wordt ontsloten via de buurt De Poorten, het westelijk deelgebied via de buurt De Slagen.

Oostelijk deelgebied

In de nieuwe situatie zijn binnen het oostelijk deelgebied maximaal 40 nieuwe woningen gelegen. Conform de voornoemde memo kan per woning worden uitgegaan van een aantal van 5,7 verkeersbewegingen per woning per etmaal op een gemiddelde weekdag. Dit leidt voor het oostelijk deelgebied tot een toename van de gemiddelde verkeerintensiteit op een gemiddelde weekdag van 228 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Westelijk deelgebied

Voor het westelijk deel van het plangebied worden maximaal 60 woningen voorzien. Bij dit programma is sprake van een toename van de gemiddelde verkeersintensiteit op een gemiddelde weekdag van maximaal 342 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Vergelijking

Als de verkeerssituatie in de bestaande en nieuwe situatie wordt vergeleken, dan ontstaat het volgende beeld voor de beide deelgebieden.

Oostelijk deelgebied

De verkeersgevolgen in het oostelijk deelgebied kunnen in beeld worden gebracht middels de onderstaande tabel.

Bestaande situatie (verkeersproductie sportcomplex)		Nieuwe situatie verkeersproductie nieuwe woningen)
Weekdag excl. Zaterdag	Zaterdag (piekmoment)	Weekdag
160 mvt/e	950 mvt/e	228 mvt/e

Tabel: verkeersgevolgen oostelijk deelgebied

Geconcludeerd kan worden dat er op de zaterdagen sprake is van een verbetering (een daling van 722 motorvoertuigbewegingen per etmaal). Op de overige weekdays neemt de verkeersintensiteit met maximaal ca. 68 (=228-160) motorvoertuigbewegingen per etmaal toe.

Over het geheel kan worden gesteld dat als gevolg van onderhavig plan de verkeersintensiteiten gelijkmatiger worden verdeeld over de week.

Westelijk deelgebied

De verkeersgevolgen in het oostelijk deelgebied kunnen in beeld worden gebracht middels de onderstaande tabel.

Bestaande situatie (verkeersproductie)	Nieuwe situatie verkeersproductie nieuwe woningen)
Weekdag	Weekdag
0 mvt/e	342 mvt/e

Tabel: verkeersgevolgen westelijk deelgebied

Geconstateerd kan worden dat in het westelijk deelgebied geen bestaande verkeersproductie wegvalt, aangezien het bestaande sportcomplex geheel via de buurt De Poorten wordt ontsloten. Om die reden neemt de verkeersintensiteit gedurende een werkdag met maximaal 342 mvt/e toe.

Beoordeling verkeersgevolgen

Er is beoordeeld of onderhavig plan leidt tot mogelijk negatieve verkeersgevolgen voor de omgeving. Negatieve verkeersgevolgen zullen zich manifesteren ter hoogte van de twee inprickers waarmee de nieuwe woonbuurten worden ontsloten en de Rondweg.

Hieronder volgt de beoordeling per deelgebied. Hierna wordt specifiek ingegaan op de Rondweg.

Oostelijk deelgebied

In de plannen zal het oostelijk deelgebied worden ontsloten via de inprikker De Poort. De bestaande intensiteiten zijn op een gemiddelde werkdag 5.874 motorvoertuigen per etmaal.

De I/C verhouding (verhouding tussen intensiteit en capaciteit van de weg) bedraagt bij de Poort 0,36 (ingehend) en 0,39 (uitgehend). Dit getal betreft het wegvak, niet de kruising. Bij een waarde hoger dan 0,80 worden problemen verwacht voor de verkeersafwikkeling. Gezien de bestaande I/C-verhoudingen, moeten de inprikker zonder problemen een toename van de verkeersintensiteiten kunnen verwerken. Er hoeven dan ook geen problemen verwacht te worden.

Westelijk deelgebied

In de plannen zal het westelijk deelgebied worden ontsloten via de inprikker De Slag. De bestaande intensiteiten zijn op een gemiddelde werkdag 3.522 motorvoertuigen per etmaal. De I/C verhouding (verhouding tussen intensiteit en capaciteit van de weg) bedraagt bij de Slag 0,22. Dit getal betreft het wegvak, niet de kruising. Bij een waarde hoger dan 0,80 worden problemen verwacht voor de verkeersafwikkeling. Gezien de bestaande I/C-verhoudingen, moet de inprikker zonder problemen een toename van de verkeersintensiteiten kunnen verwerken. Er hoeven dan ook geen problemen verwacht te worden.

Rondweg

Wat betreft de Rondweg is van belang dat als gevolg van de introductie van A12-salto de verkeersstromen zullen wijzigen. Voor de inprikker de Slag wordt verwacht dat de intensiteiten licht zullen dalen en voor de inprikker de Poort zullen de intensiteiten naar verwachtingen licht stijgen (onderzoek 'Noodzakelijkheid plaatsing verkeersregelinstallaties Rondweg'). Gezien dit feit hoeft niet te worden verwacht dat onderhavig plan leidt tot negatieve verkeersgevolgen voor de Rondweg.

Er is ten slotte door Vialis berekend wat het nieuwe piekmoment is ter hoogte van de kruising Rondweg/De Poort. Dit is de dinsdagochtendspits. Uit een kort onderzoek van Vialis blijkt dat de verkeersdruk tijdens het piekmoment geen directe gevolgen heeft voor het overige verkeer ter hoogte van de kruising De Poort en Rondweg.

4.13.2 Parkeren

Algemeen

Parkeernorm gemeente Houten

De geldende parkeernormen voor Houten Vinex en CROW ("Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom", CROW, ASVV, 2004) zijn richtinggevend voor de ontwikkeling van de Steenen Poort. De gemeentelijke parkeernorm sluit aan bij de landelijk gangbare normen. Uit een vergelijking met cijfers van het CROW blijkt dat de gehanteerde normen in Houten Vinex buiten de Vijfwal ongeveer aan elkaar gelijk zijn.

De parkeernormen zijn hieronder opgenomen:

Parkeernormen Houten Vinex, buiten de Vijfwal		
	norm	aandeel bezoekers
koop (duur)	1,9	0,2
koop (midden)	1,7	0,2
huur (hoog) en koop (laag)	1,5	0,2
huur (laag)	1,3	0,2
seniorenwoning	1,2	0,2
bejaardenwoning	0,8	0,2
norm is inclusief aandeel bezoekers		

Tabel Parkeernormen Houten Vinex exclusief reserveparkeerplaatsen

Parkeernorm De Steenen Poort

De gemeente heeft de Steenen Poort benaderd als “sterk stedelijk” gebied. Het CROW gaat uit van sterk stedelijk gebied wanneer het aantal omgevingsadressen tussen de 1500 en 2500 per vierkante kilometer ligt. De omliggende wijk het Tiellandt (de Slagen en de Poorten) heeft een oppervlakte van 54 ha met 1100 woningen. Bij 100 ha zou dit 2035 woningen opleveren en valt daarom binnen de kengetallen voor parkeren in de categorie sterk stedelijk gebied.

Dit leidt tot de volgende parkeernormen:

Sterk Stedelijk, rest bebouwde kom			
	min	max	aandeel bezoekers
woning duur	1,7	2,0	0,3
woning midden	1,6	1,8	0,3
woning goedkoop	1,3	1,6	0,3
norm is inclusief aandeel bezoekers			
* zelfstandige woning met beperkte zorgvoorziening			

Tabel Parkeernormen CROW sterk stedelijk

Toetsing oostelijk deelgebied aan parkeernormen

Er wordt getoetst aan de gemiddelde parkeernormen. Bij de categorie ‘woning duur’ is dit 1,85; dit wordt afgerond naar boven tot 1,9 parkeerplaatsen. Bij de categorie ‘woning goedkoop’ is dit 1,45; dit wordt afgerond naar boven tot 1,5 parkeerplaatsen. Als de afgeronde gemiddelde parkeernormen worden getoetst aan het stedenbouwkundig plan voor het oostelijke deelgebied, dan ontstaat het volgende beeld:

Parkeerbilans De Steenen Poort				
Woningtype	Categorie	Aantal	Gemiddelde norm	
			Norm	Aantal
Vrijstaande woning	Woning duur	16	1,9	30,4
Geschakelde woning	Woning duur	6	1,9	11,4
Twee-onder-een-kap	Woning duur	18	1,9	34,2
Totaal			76	

In totaal bevinden zich in het plangebied diverse geplande parkeerplaatsen. Het betreft ten eerste 21 openbare parkeerplaatsen. Hiernaast zijn er parkeerplaatsen ge-

pland op eigen terrein (de woonpercelen). Hierbij worden deze parkeerplaatsen als volgt berekend:

<i>Vorm</i>	<i>Weging</i>	<i>Aantal woningen</i>
enkele oprit zonder garage	telt mee als 0,80 parkeerplaats	n.v.t.
lange oprit zonder garage of carport	telt mee als 1,00 parkeerplaats	n.v.t.
dubbele oprit zonder garage	telt mee als 1,00 parkeerplaats	n.v.t.
garage zonder oprit (bij woning)	telt mee als 0,40 parkeerplaats	n.v.t.
garagebox (niet bij woning)	telt mee als 0,50 parkeerplaats	n.v.t.
garage met enkele oprit (1 parkeerplaats)	telt mee als 1,00 parkeerplaats	6 woningen
garage met lange oprit (2 parkeerplaatsen achter elkaar):	telt mee als 1,30 parkeerplaats	20 woningen
garage met dubbele oprit (2 parkeerplaatsen naast elkaar)	telt mee als 1,80 parkeerplaats	14 woningen

Op basis van deze rekenwijze zijn op eigen terrein 70,2 parkeerplaats voorzien.

Het totale aantal parkeerplaatsen komt hiermee op 91 (91,2) parkeerplaatsen. Hiermee kan ruimschoots worden voldaan aan de gemiddelde parkeernorm.

Om te waarborgen dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het oostelijke deelgebied, zijn de parkeernormen in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen (algemene gebruiksregels). Hierbij worden bij de verschillende woningtypes de gemiddelde normen genoemd.

Toetsing westelijk deelgebied aan parkeernormen

Van het westelijk deelgebied is momenteel nog niet bekend wat de stedenbouwkundige inrichting en het precieze functioneel programma wordt. Hierdoor is het nog niet mogelijk om specifiek te toetsen aan de parkeernormen. In het op basis van onderhavig bestemmingsplan op te stellen uitwerkingsplan zal aan het aspect 'parkeren' aandacht worden besteed.

Om te waarborgen dat er voldoende aandacht wordt besteed aan parkeren, zijn in de uit te werken bestemming de parkeernormen opgenomen. Hierbij worden bij de verschillende woningtypes de gemiddelde normen genoemd.

5 Plansystematiek

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
 - het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.1.4 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Enkelbestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de enkelbestemmingen Groen, Tuin – Voortuin, Verkeer-Wegverkeer, Wonen en Woongebied – uit te werken.

Groen

Deze bestemming is gelegd op de groenelementen en waterelementen binnen het plangebied. Binnen de bestemming zijn ook nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, in- en uitritten, kunstwerken en straatmeubilair toegestaan. Parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van groen – parkeren op het groen'.

Ook waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan, waarbij het groenelement aansluitend aan de Stenen Poort een aanduiding 'waterberging' heeft gekregen, hetgeen aangeeft dat dit groenelement specifiek bedoeld is voor waterbergende doeleinden.

Tuin - Voortuin

Deze bestemming is gelegd op de voortuinen van de woningen. Hier zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van erkers, balkons en luifels. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is begrensd.

Verkeer - Wegverkeer

Deze bestemming is gelegd op het openbare gebied binnen het plangebied, met uitzondering van de groen- en waterelementen. Binnen de bestemming zijn ook parkeren, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Wonen

Deze bestemming is gelegd op de beoogde woningen in het oostelijke deelgebied. Er zijn maximaal 40 woningen toegestaan. Verder dient er te worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen, waarbij in ieder geval ten minste 2 parkeerplaats op eigen terrein dient te worden gerealiseerd. Hiervan kan worden afgeweken zodanig dat maar 1 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd. Hieraan is wel de voorwaarde verbonden dat de algemene parkeernormen worden gerespecteerd. Deze parkeernormen zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels.

Naast wonen zijn ook beroepen en bedrijven aan huis toegestaan. Binnen de bestemming zijn hiernaast tuinen, erven, verhardingen, parkeerdoeleinden en hieraan ondergeschikte doeleinden (groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verkeer en verblijf en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen).

Er zijn zowel twee halfvrijstaande c.q. geschakelde woningen als vrijstaande woningen toegestaan, met dien verstande dat op één locatie (locatie voormalige paardenwei) uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. De maximale bouw- en goothoogte staan op de verbeelding aangeduid. Ook is geregeld dat de hoofdgebouwen in de gevellijn (of ten hoogste 3 m daarachter) dienen te worden gesitueerd, maximaal 15 diep mogelijk zijn en minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens (bij een tweekapper) of zijdelingse perceelsgrenzen (bij vrijstaande woningen) dient te liggen.

Bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken geen gebouw zijnde zijn binnen de gestelde kaders mogelijk binnen het bouwvlak. Burgemeester en wethouders kunnen wat betreft de bebouwing nadere eisen stellen.

Er zijn specifieke gebruiksregels gesteld aan aan huis gebonden bedrijven en beroepen.

Woongebied - Uit te werken

Deze bestemming is gelegen op het westelijke deelgebied. Binnen de bestemming zijn naast woningen ook openbaar groen, wegen en dergelijke toegestaan. Pas na uitwerking van deze bestemming kan er echter worden gebouwd.

In het artikel worden voorwaarden genoemd waaraan dient te worden voldaan bij uitwerking van de bestemming. Hierbij is onder meer genoemd dat er maximaal 60 woningen toegestaan zijn, en dat moet worden voldaan aan de algemene uitgangspunten zoals genoemd in paragraaf 2.2.3. van deze toelichting.

5.3 Dubbelbestemming

Er is sprake van één dubbelbestemming: 'Waarde - Archeologie 1'. Deze bestemming is van toepassing op een deel van het westelijke deel van het plangebied. De archeologische dubbelbestemming is niet van toepassing op de rest van het westelijke deelgebied alsmede het oostelijke deelgebied, aangezien hier reeds divers archeologisch onderzoek is uitgevoerd.

De bestemming 'Waarde - Archeologie 1' heeft tot doel de archeologische waarden te beschermen. Er geldt in algemene zin dat gebouwen groter dan 100 m² niet zijn toegestaan, tenzij vooraf uit archeologisch onderzoek blijkt dat hiermee geen waarden worden geschaad. Gebouwen kleiner dan 100 m² zijn ook zonder archeologisch onderzoek vooraf toegestaan. Ook is hier een omgevingsvergunningstelsel van toepassing voor werken en werkzaamheden. Hierop zijn uitzonderingen van toepassing voor bijvoorbeeld kleine werkzaamheden.

Voor de gehele bestemming geldt verder de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologisch monument'. Het betreft een wettelijk beschermd archeologisch monument. Van toepassing zijn de artikelen 11 tot en met 21 van de Monumentenwet 1988 alsmede de artikelen 3:11 tot en met 3:17 van de Algemene wet bestuursrecht. Vergunningen voor archeologische rijksmonumenten worden steeds verleend door de directeur van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed namens de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Dit betekent dat het Rijk bepaalt welke activiteiten binnen het archeologisch monument nog toegestaan zijn.

In onderhavig bestemmingsplan is gezien voorgaande, bepaald dat ter plaatse van de aanduiding geldt dat de bepalingen in dit artikel (algemene bouwregels, de regeling inzake de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden en de wijzigingsbepaling) niet van toepassing zijn.

5.4 Algemene regels

De volgende algemene regels zijn opgenomen:

Anti-dubbeltelregel

Deze standaardbepaling heeft als doel te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Algemene bouwregels

Het betreft een algemene regeling inzake ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is ten eerste een regeling inzake de parkeervoorzieningen opgenomen. Er is geregeld dat per woning dient binnen het plangebied ten minste het volgende aantal parkeerplaatsen te worden gerealiseerd:

- 1,5 parkeerplaats per woning bij goedkope woningen;
- 1,7 parkeerplaats per woning bij middeldure woningen;
- 1,9 parkeerplaats per woning bij dure woningen.

Op deze wijze wordt binnen de bestemmingsplanregeling vastgelegd dat wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.

Hiernaast is in dit artikel een bepaling inzake verboden gebruik opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

Deze algemene regeling betreft een algemene afwijking voor de vergroting van toegestane bouwhoogtes, een afwijking voor het toestaan van zendmasten e.d. (geen vrijstaande masten) en een afwijking voor het toestaan van voorzieningen voor duurzame energie.

Ten slotte is een regeling opgenomen inzake mantelzorg. De aanleiding hiervoor is dat vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt een toenemende behoefte is aan mogelijkheden voor mantelzorg. Mantelzorg kan worden omschreven als langdurende zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden. Deze zorg wordt geboden door personen uit de directe omgeving, zoals partners, kinderen, burens, vrienden of familie. Belangrijk is de sociale relatie die de mantelzorger veelal heeft met de hulpbehoevende. Het zolang mogelijk thuiswonen voor allerlei doelgroepen wordt door de overheid gestimuleerd. Daarom wil Houten mantelzorg faciliteren. Vanwege de langdurige aard en het vrijwillige aspect van de zorg is inwoning bij de hulpbehoevende veelal noodzakelijk. Dit kan bij recht in de woning plaatsvinden. Als dit niet mogelijk is, kan hiervoor een bijbehorend bouwwerk geschikt worden gemaakt of een tijdelijke unit worden geplaatst. Zodra dit noodzakelijk blijkt, is afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van een losstaand bijgebouw gewenst.

Algemene wijzigingsregels

Deze algemene regeling behoeft geen toelichting.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De overgangsregels betreft een standaard-regeling. Ingevolge het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) dienen de overgangsregels met deze formulering in de regels van een bestemmingsplan te worden opgenomen.

Slotregel

In de slotregel is vermeld onder welke naam het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

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.

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

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

6.3.1 *Integrale samenwerking en prioriteitsstelling*

Er is 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 in de Nota Integrale Handhaving. 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 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 Ver-

gunningenoverleg. Daarnaast zal het Handhavingsoverleg een prominentere rol gaan krijgen.

6.3.2 Minder vergunningverlening en meer nadruk op toezicht/handhaving

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

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

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

6.4 Handhaving Bestemmingsplan

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

Landelijke regels

De wetgever heeft inmiddels aanvullende ruimere mogelijkheden aan de bewoners en bouwers gegeven als het gaat om het vergunningsvrij bouwen. Daarbij is een ontwikkeling zichtbaar waaruit blijkt dat de rijksoverheid, maar ook de gemeente, op detailniveau meer verantwoordelijkheid over gaat laten aan bewoners en ondernemers. Zo is op gemeentelijk niveau in juni 2011 de vernieuwde Welstandsnota van de gemeente

Houten vastgesteld, die van toepassing is bij zogenoemde excessen: zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert.

Lokale plannen

In diverse gemeentelijke (beeldkwaliteits-)plannen wordt aandacht besteed aan water, riet (op particulier terrein), openbare en particuliere oevers, parkeren op eigen terrein en vlonders. Deze zaken zijn voor zover op dit moment doorvertaald in het bestemmingsplan. Op deze wijze wordt gepoogd een duidelijk publiekrechtelijk toetsingskader te vormen waar de gemeente in vergunnings- en handhavingstrajecten aan zal kunnen/moeten toetsen.

Privaatrechtelijke afspraken over ruimtelijke aspecten in koopovereenkomsten tussen de gemeente en andere partijen worden in het kader van de deregulering daarom niet meer opgenomen. Bestaande afspraken over deze aspecten in de koopovereenkomsten hoeven door het opnemen van deze regeling niet meer te worden gehandhaafd. De beeldkwaliteitsplannen zijn alleen in het ontwikkelstadium een sturingsinstrument. In de beheerfase heeft het vooral een stimulerende en voorlichtende functie als ontwikkelingen passen in het bestemmingsplan. Als een ontwikkeling niet past binnen het bestemmingsplan, dan zal het worden getoetst aan het bestaande beeldkwaliteitsplan.

Verplicht parkeren nu

Situaties van beoogd verplicht parkeren zijn overigens lastig handhaafbaar. En ook ergens anders op het perceel is een (verplichte) parkeerplek maken/gebruiken moeilijk af te dwingen c.q. verplicht te stellen. Privaatrechtelijke handhaving op basis van het gestelde in de koopovereenkomst is namelijk niet toegestaan, indien dit publiekrechtelijk geregeld wordt of kan worden. En dat laatste is de laatste jaren gebeurd. Met de wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en destijds ook de Woningwet, zijn de mogelijkheden om vergunningsvrij te bouwen immers erg verruimd. De regels voor vergunningsvrij bouwen prevaleren boven de koopovereenkomst en ook boven het bestemmingsplan. Bij vergunningsvrije bouwwerken is handhaving op basis van de overeenkomst en het bestemmingsplan dus niet mogelijk. Het aanpassen van allerlei bestemmingsplannen om deze als handhavinginstrument in te zetten en om meer zekerheden / grondslagen in de bestemmingsplannen in te kunnen bouwen, past bovendien niet binnen het dereguleringsbeleid. De enige kapstok is wellicht de op basis van geactualiseerde bestemmingsplannen verleende omgevingsvergunningen met daarin opgenomen handhaafbare voorwaarden inzake (verplicht) parkeren, maar ook dan is het nog maar de vraag of de mensen hun auto daadwerkelijk gaan parkeren op de in stand gehouden parkeerplaats.

Verplicht parkeren in de toekomst

Voor toekomstige ontwikkelingen is het mogelijk in het bestemmingsplan de parkeernorm op te nemen of een verwijzing op te nemen. Bij de vergunningverlening zal dan als voorwaarde (kunnen) worden opgenomen, dat er parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. En als vangnet kan er in het bestemmingsplan een gebruiksverbod worden opgenomen.

In onderhavig bestemmingsplan zijn parkeernormen opgenomen ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling. Voor het oostelijke deelgebied, waar de stedenbouwkundige inrichting is vastgesteld, is als parkeernorm opgenomen dat per woning ten minste 2 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Er is een afwijkingsregeling opgenomen die het mogelijk maakt om slechts 1 parkeerplaats per woning te realiseren, maar

in dit geval moet wel worden aangetoond dat in totaal kan worden voldaan aan de parkeernormen, die zijn opgenomen als algemene gebruiksregel.

Wat betreft het westelijke deelgebied, waar nog geen specifieke stedenbouwkundig inrichtingsplan is ontwikkeld, zijn in de bestemmingsregeling de specifieke parkeernormen opgenomen. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan moet met deze parkeernormen worden rekening gehouden.

De verwachting is dat deze regeling in de praktijk beter gaat werken dan de huidige regeling en dat deze regeling beter handhaafbaar zal zijn.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt economische uitvoerbaar geacht. De grondexploitatie van de herontwikkeling van het gebied De Steenen Poort moet € 1,5 miljoen bijdragen aan de bouwexploitatie van het nieuwe clubgebouw en de sportvelden in het Sport- en Werklandschap De Meerpaal.

Met de beoogde ontwikkelaar, Rotij Projecten B.V., is in juli 2013 overeenstemming op hoofdlijnen bereikt over de realisatie van zowel het oostelijk als het westelijk plangebied. Op basis van de gemaakte afspraken kan worden geconcludeerd dat de grondexploitatie sluitend is. Alle reeds gemaakte ontwikkel- en uitvoeringskosten worden door Rotij vergoed en de afdracht van € 1,5 miljoen voor Sport- en werklandschap Meerpaal is gegarandeerd. De eventuele risico's zijn voor Rotij Projecten BV.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 *Inspraak en vooroverleg*

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Steenen Poort' heeft van 29 november 2012 tot 27 december 2012 ter inzage gelegen. Binnen deze periode was er de gelegenheid om een inspraakreactie in te dienen. Hiernaast is het voorontwerpbestemmingsplan in deze periode conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aangeboden aan diverse vooroverlegpartners.

In de nota inspraak en vooroverleg, die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, zijn de binnengekomen reacties samengevat en voorzien van een beantwoording.

7.2.2 *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Steenen Poort' heeft vanaf 16 mei 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. Binnen deze periode was er de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. In de nota zienswijzen, die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, zijn de binnengekomen reacties samengevat en voorzien van een beantwoording.



Onderdoor 25
3995 DW Houten
tel. (030) 63 92 611
www.houten.nl

gemeente Houten

