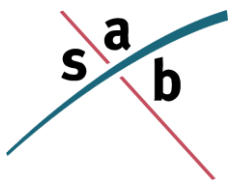




Uitwerkingsplan De Steenen Poort, westelijk deelgebied

Idn: NL.IMRO.0321.0361STEENENPOORT-VSUP
Status: Vastgesteld





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

Projectnummer: 120503.01
Datum: 16 december 2014

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Bestaande en toekomstige situatie	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleid en regelgeving	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Rijksbeleid	19
3.3	Provinciaal beleid	19
3.4	Regionaal beleid	19
3.5	Gemeentelijk beleid	20
4	Omgevings- en milieuaspecten	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Milieu-effectrapportage	21
4.3	Bedrijven en milieuzonering	22
4.4	Bodem	22
4.5	Water	24
4.6	Archeologie en Cultuurhistorie	31
4.7	Externe Veiligheid	34
4.8	Geluid	35
4.9	Luchtkwaliteit	37
4.10	Duurzaamheid	38
4.11	Natuur, Landschap en Flora & Fauna	39
4.12	Kabels en leidingen	43
4.13	Verkeer en parkeren	43
5	Plansystematiek	46
5.1	Bestemmingsplan	46
5.2	Uitwerkingsplan	47
6	Handhaving en uitvoering	51
7	Uitvoerbaarheid	52
7.1	Economische uitvoerbaarheid	52
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52

Bijlagen

Beeldkwaliteit

1. Beeldkwaliteitplan

Bodem

2. Bodemonderzoek westelijk deelgebied (hockeyvelden)
3. Verkennend bodemonderzoek westelijk deelgebied

Archeologie

4. Selectiebesluit westkant Stenen Poort

Natuur

5. Soortenonderzoek

Akoestiek

6. Akoestisch onderzoek

Verkeer

7. Analyse verkeersintensiteiten Rondweg / de Slag

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.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'De Steenen Poort' vastgesteld. Hierin is een gedetailleerde bestemmingsregeling opgenomen voor het oostelijke deelgebied, die de woningbouwontwikkeling hier mogelijk maakt. In het westelijke deelgebied is er echter sprake van een uit te werken bestemming, die woningbouwontwikkeling hier nog niet rechtstreeks mogelijk maakt. Voor deze bestemming is gekozen aangezien er voor het westelijke deelgebied nog geen concreet stedenbouwkundige inrichtingsplan was. Inmiddels is dit plan er wel. Om die reden is het de bedoeling de woonbestemming uit te werken en is onderhavig uitwerkingsplan opgesteld. In de navolgende hoofdstukken wordt het uitwerkingsplan 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. De locatie was voorheen in gebruik als sportcomplex, dat onder meer diverse kunstgrasvelden, een honkbalveld en bijbehorende bebouwing en verharding herbergde. Inmiddels is het sportcomplex verplaatst, waarmee de locatie vrij is gekomen voor herontwikkeling. Het gebied valt hierbij uiteen in drie delen. Voor het oostelijk deel is inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld dat woningbouwontwikkeling mogelijk maakt. Het centrale deelgebied betreft een archeologisch monument, dat gevrijwaard blijft van bebouwing. Het onderhavige plangebied ten slotte, wordt gevormd door het westelijke deelgebied. Ook hier is woningbouw beoogd. Onderstaande kaart brengt de ligging van de locatie De Steenen Poort in beeld.



Topografische kaart met aanduiding ligging deelgebieden binnen De Steenen Poort

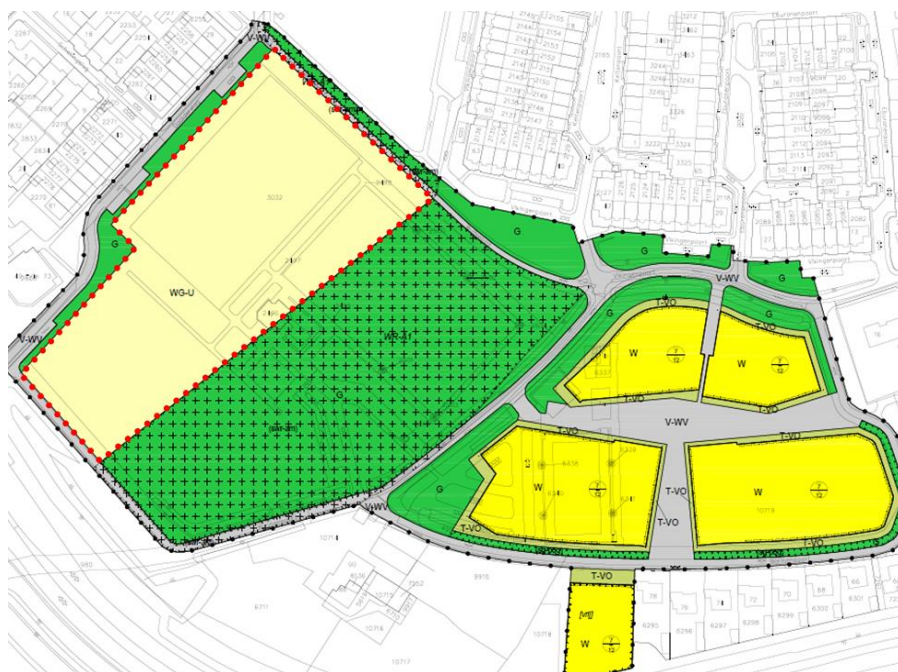
Op onderstaande afbeelding is de luchtfoto aangegeven van de gehele locatie De Steenen Poort. Ter plaatse van het plangebied bevonden zich destijds nog 3 kunstgrashockeyvelden (deels) en een clubgebouw (deels). Deze zijn inmiddels reeds verwijderd.



Luchtfoto van de locatie met de contour van de locatie De Steenen Poort (lichtpaarse stippellijn) en plangebied uitwerkingsplan (geel)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het besluitgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'De Steenen Poort'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Houten d.d. 8 oktober 2013.



Verbeelding vigerend bestemmingsplan met aanduiding ligging onderhavig uitwerkingsplan

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied een bestemming 'Wonen-uit te werken'. Dit betekent dat, met een uitwerkingsplan, de gronden kunnen worden bestemd voor wonen, met inbegrip van parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, ondergrondse afvalsystemen, verkeer en verblijf, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en infiltratievoorzieningen. Deze bestemming mag tot deze doeleinden worden uitgewerkt als wordt voldaan aan de uitwerkingsregels. In paragraaf 2.2.4. wordt uitgebreid aan al deze uitwerkingsregels getoetst. Gesteld kan worden dat in algemene zin kan worden voldaan aan de uitwerkingsregels en dat daarom gebruik kan worden gemaakt van de uitwerkingsbevoegdheid. Om deze reden is onderhavig uitwerkingsplan opgesteld.

1.4 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 wordt de gevoerde procedure besproken.

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

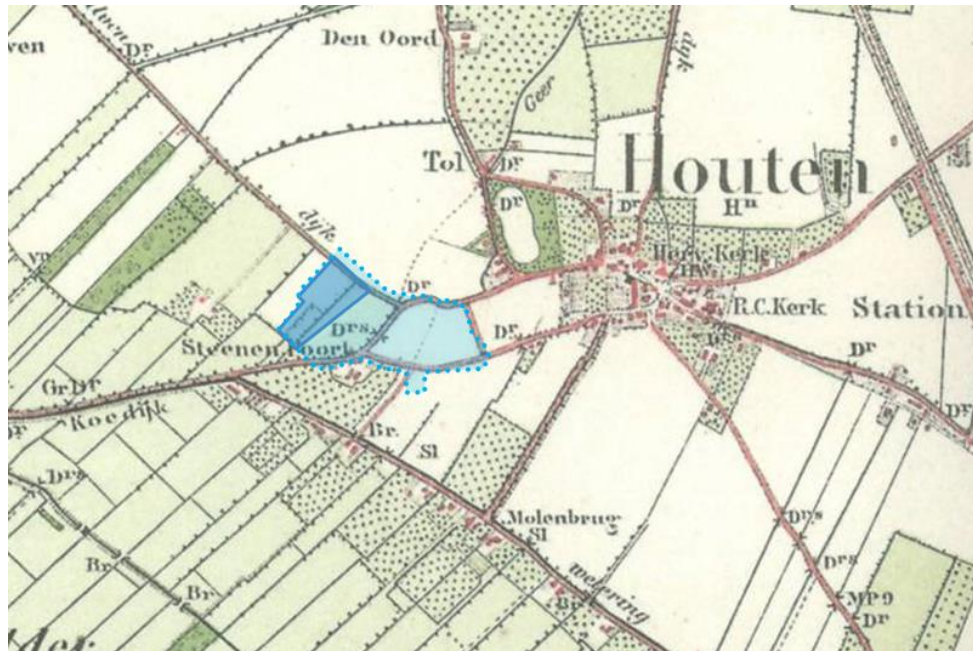
Historische ontwikkelingsgeschiedenis

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 locatie De Steenen Poort (lichtblauwe aanduiding) en plangebied uitwerkingsplan (donkerblauwe aanduiding)

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

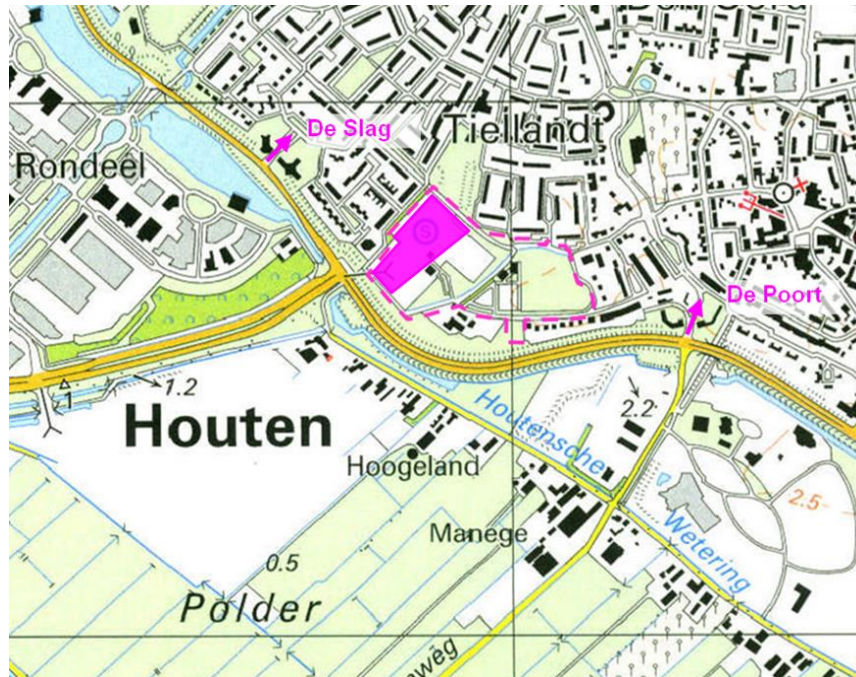
Locatie de Steenen Poort

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



Op de locatie De Steenen Poort was voorheen een sportcomplex gevestigd. Dit herbergde drie kunstgrasvelden (hockey), een honkbalveld, een handbalveld en bijbehorende bebouwing en verharding. Het sportcomplex is inmiddels verplaatst naar een externe locatie. De locatie De Steenen Poort is gelegen binnen de Rondweg van Houten: deze ligt vrijwel direct ten zuiden van het plangebied en is te bereiken via de inprickers De Poort (oostelijk deelgebied) en De Slagen (westelijk deelgebied).



Ligging van de locatie De Steenen Poort (lichtpaarse stippellijn) en plangebied (lichtpaarse vlak) op de topografische kaart met aanduiding inprickers

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 voormalige 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.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Inleiding

In de navolgende paragrafen volgt de planbeschrijving van het westelijke deelgebied van de locatie de Steenen Poort. Ook wordt kort de ontwikkeling in het centrale deelgebied benoemd. Het oostelijke deelgebied wordt ontwikkeld tot een woonbuurt met in totaal 40 woningen, met name in de typologieën vrijstaand, twee-onder-een-kap en geschakeld. Het oostelijke deelgebied wordt in deze toelichting verder niet besproken.



Contour westelijk deelgebied en centrale deelgebied

2.2.2 Uitgangspunten ontwikkeling westelijk deelgebied

Voor het onderhavige plangebied (het westelijke deelgebied van De Steenen Poort) zijn enkele algemene uitgangspunten opgesteld. Deze worden onder meer besproken in de notitie 'Verkenning Herontwikkeling Steenen 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 zo veel 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 Steenen 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 omliggende 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 slagenlandschap met een overwegende noordoost-zuidwestrichting. Bij de uitwerking van de verkaveling dient hiermee rekening te worden gehouden.

Woningbouwprogramma

Er wordt 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' woongebied, 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

2.2.3 Beschrijving stedenbouwkundig plan

Inleiding

Het stedenbouwkundige plan is conform de uitgangspunten zoals in paragraaf 2.2.2 uitgewerkt. Hieronder is een afbeelding van het stedenbouwkundige plan opgenomen en hierna wordt het stedenbouwkundige plan kort toegelicht.



Inrichtingsplan westelijk deelgebied De Steenen Poort

Stedenbouwkundige structuur

Het stedenbouwkundige model gaat uit van drie woonblokken, die worden gescheiden door een groene scheg, waarin een woonstraat het gebied invoert vanaf de Daalderslag. De blokken met woningen zijn redelijk gesloten en omvatten een parkeercoffer.

Richting de Daalderslag is geen sprake van een aaneengesloten rij met woningen, maar van een afwisseling van de zijkanten van woningen en de voorzijden van woningen (maximaal een blokje van drie woningen).

Groenstructuur

Het bestaande waardevolle groen wordt behouden en de nieuwe groenstructuur bouwt hierop voort. Langs de Daalderslag wordt de groene rand behouden. Er is alleen sprake van één doorsteek van één van de nieuwe woonstraten. Binnen het plangebied wordt een nieuwe groenstructuur gecreëerd in de vorm van de twee scheggen die de drie woonblokken van elkaar scheiden. Aan de zuidzijde wordt hiernaast voorzien in een groene rand die fungeert als ruimtelijke buffer richting de Rondweg.

Binnen de groenstructuur vormt ook het archeologische monument (het centrale deelgebied van de Steenen Poort) een belangrijk element. Hier wordt een park gerealiseerd. Vanuit de groene scheggen wordt er een duidelijke zichtrelatie vanuit de

nieuwe woonbuurt naar dit park gelegd. Ook sluiten de woonstraten aan op de padenstructuur die wordt aangelegd binnen dit parkgebied.

Functioneel programma

Het inrichtingsplan biedt ruimte voor in totaal 60 woningen. Het betreft allemaal aaneengebouwde woningen die in het goedkope / middendure segment vallen en in de markt worden gezet als sociale huur / koop.

Verkeer en parkeren

De nieuwe woonbuurt maakt in de toekomst deel uit van de buurt De Slagen en zal via deze woonbuurt worden ontsloten. Dit dus in tegenstelling tot het voormalige sport-complex De Steenen Poort, dat voor het gemotoriseerde verkeer via de woonbuurt De Poorten werd ontsloten. De ontsluiting van de nieuwe woonbuurt vindt plaats via de inprikker De Slag, vanwaar de Guldenslag en de Daalderslag zijn te bereiken. De nieuwe woonbuurt wordt ontsloten via de noordzijde, waar een nieuwe woonstraat wordt aangelegd, die aansluit op de hoek van de Daalderslag, ter hoogte van het Tiel-landspad. De bestaande fietsverbinding wordt hier geherstructureerd, zodat sprake blijft van een verkeersveilige situatie.

De nieuwe woonbuurt is voor het autoverkeer niet te bereiken via de westzijde, aangezien deze woonstraat (eveneens Daalderslag geheten) zich als fietsroute hier niet voor leent. Wel komen hier noodontsluitingen alsmede een aansluiting die bijvoorbeeld voor de vuilnisophaaldienst kunnen worden gebruikt.

2.2.4 Beeldkwaliteit

Inleiding

Voor het onderhavige plangebied, het westelijke deel van de locatie De Steenen Poort, is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is een vervolg op de stedenbouwkundige opzet en inrichting die eerder voor het westelijk gedeelte zijn uitgewerkt.

Kader

Dit beeldkwaliteitsplan gaat dieper in op de verschijningsvorm en de belevingswaarde van de woningen en de woonomgeving. Het beeldkwaliteitsplan vormt een onderdeel van het uitwerkingsplan en is als bijlage daarin opgenomen. De aspecten uit het beeldkwaliteitsplan zijn daar waar mogelijk vertaald naar de regels van het uitwerkingsplan. Het beeldkwaliteitsplan bevat echter ook zaken die niet vastgelegd kunnen worden in het uitwerkingsplan. Door vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan en toetsing van de plannen daaraan door een kwaliteitsteam worden die zaken gewaarborgd.

Stedenbouwkundige opzet

In de algemene stedenbouwkundige opzet vormt ten eerste het creëren van een relatie met het park en de bestaande wijk. Die relatie wordt gemaakt door twee groene scheggen die de nieuwe buurt opdelen.

Hiernaast is van belang dat de nieuwe woonbuurt zich passend presenteert naar de omgeving.

Wat betreft verkeer en parkeren ten slotte is van belang dat de buurt voor het autoverkeer wordt ontsloten via een fietsstraat ten noorden van het plangebied. Hiernaast worden er nieuwe verbindingen gemaakt voor fietsers en voetgangers.

Beeldkwaliteit woningen

Wat betreft de beeldkwaliteit van de woningen staat voorop dat er een grote mate van vrijheid ten aanzien de vormgeving / stijl van de woningen is. Voorwaarde is echter wel eenheid en samenhang in de buurt als geheel, waarbij er wel tussen de drie deelgebieden subtiele nuanceverschillen kunnen bestaan.

Uitgangspunt is een eenvoudige en rustige uitstraling van de woningen. Er is sprake van een traditionele hoofdvorm bestaande uit twee lagen met een kap (zadeldak). Het hoofdmateriaal is baksteen of wit stuc/keimwerk. De kleurkeuze sluit aan bij "oost": warme roodbruine tinten en wit stuc/keimwerk.

Beeldkwaliteit openbare ruimte en overgangen

Ter hoogte van de bestaande Daalderslag is een belangrijk uitgangspunt dat de bestaande groenzone en het profiel behouden blijven. De invulling van de groenzone vindt plaats in overleg met omwonenden. Daar waar er nieuwe woningen met de voorzijde richting de Daalderslag staan, krijgt het groen een extra maat.

Langs de Wulfsedijk blijven de bomen behouden en wordt deze waar mogelijk doorgezet. Van de groene scheggen, de noordzuid-as en de ingesloten parkeerterreinen is het profiel voorgeschreven.

2.2.5 Toetsing aan uitwerkingsregels

Onderhavig plan dient te voldoen aan de uitwerkingsregels. Hieronder wordt aan alle uitwerkingsregels uit het vigerende bestemmingsplan getoetst:

a het uitwerkingsplan moet in hoofdlijnen passend zijn binnen de uitgangspunten zoals genoemd in paragraaf 2.2.3 van de toelichting;

De uitgangspunten waar naar wordt verwezen zijn in deze toelichting opgenomen in paragraaf 2.2.2. Deze uitgangspunten zijn gehanteerd bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan, zoals ook blijkt uit de planbeschrijving die in paragraaf 2.2.3 is opgenomen.

b zelfstandig wonen, waaronder begrepen aan beroepen en bedrijven aan huis, is toegestaan, met dien verstande dat:

1 er maximaal 60 woningen zijn toegestaan;

In dit uitwerkingsplan is vastgelegd dat er maximaal 60 woningen toegestaan zijn. Er wordt voldaan aan deze uitwerkingsregel.

2 er wordt gebouwd volgens het Keurmerk Veilig Wonen;

De woningen zullen conform dit Keurmerk worden gebouwd. Dit wordt bij de verdere uitwerking van de bouwplannen meegenomen.

3 de bouwwijze van de woningen mag vrijstaand, twee-aaneengebouwd en aaneengebouwd zijn;

Alle te bouwen woningen vallen binnen deze typologieën. Binnen het plangebied worden uitsluitend aaneengebouwde woningen gerealiseerd.

4 de goot- en bouwhoogte van een woning maximaal respectievelijk 7 meter en 12 meter mogen bedragen;

Alle te bouwen woningen voldoen aan deze maatvoering.

5 voor wat betreft de bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken geen gebouw zijnde, de regels van toepassing zijn, als genoemd in artikel 6.2.2;
In het betreffende artikel is wat betreft bijbehorende bouwwerken het volgende opgenomen:

- deze moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en minimaal 1 m achter de voorgevel >> hieraan wordt overal voldaan;
- de oppervlakte is maximaal 60% van de oppervlakte van het bouwperceel, met een maximum van 80 m² >> hieraan wordt overal voldaan;
- de goot- en bouwhoogte zijn 3,3 respectievelijk 6 m >> hieraan wordt overal voldaan;

Wat betreft de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:

- erf- en terreinafscheidingen max. 2 m hoog zijn en voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak 1 m >> hieraan wordt voldaan;
- in overige gevallen de bouwhoogte maximaal 3 m is >> hieraan wordt voldaan.

c wegen en parkeervoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:

1 de wegen bij voorkeur dienen te worden ingericht als woonerf dan wel als een 30 km/u-gebied als bedoeld in artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder, zoals deze luidt op het tijdstip van het vaststellen van het plan;

De woonstraten binnen dit plangebied zullen worden ingericht als 30 km/u-gebied.

2 er voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen (...).

In paragraaf 4.13.2. is de parkeerbalans voor het westelijke deelgebied conform de uitwerkingsregels in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

d er dient een aanvaardbaar woon- en leefmilieu te kunnen worden gegarandeerd;
Hiervan is sprake. Dit blijkt onder meer uit de stedenbouwkundige planbeschrijving alsmede uit de toetsing aan de uitvoeringsaspecten in hoofdstuk 4, waaruit blijkt dat er geen belemmeringen vanuit milieu aanwezig zijn.

e de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval moet worden aangetoond:

1 dat de bodemkwaliteit voldoende is voor het beoogde gebruik;

In paragraaf 4.4 is aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoende is.

2 dat er geen archeologische waarden worden verstoord;

In paragraaf 4.6.1 is aangetoond dat met onderhavig plan geen archeologische waarden worden verstoord.

3 dat vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn tegen de realisatie van woningen;

In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op het aspect geluid. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn tegen onderhavig plan.

4 dat het uitwerkingsplan financieel uitvoerbaar is.

Het uitwerkingsplan is in financieel-economisch opzicht uitvoerbaar. Hierbij kan worden verwezen naar paragraaf 7.1.

Uit het voorgaande blijkt dat het voorliggende stedenbouwkundige inrichtingsplan inpasbaar is binnen de uitwerkingsregels. Er is echter wel sprake van een afwijking van het voorliggende inrichtingsplan op de mogelijkheden die de uit te werken woonbestemming biedt. Dit heeft er echter niet te maken met dat het stedenbouwkundige inrichtingsplan niet past binnen de uitwerkingsregels, maar met het feit dat het voorliggende stedenbouwkundige inrichtingsplan deels buiten de uit te werken bestemming ligt. In de navolgende paragraaf wordt hier op ingegaan.

2.2.6 *Strijdigheid met uitwerkingsmogelijkheden*

Het stedenbouwkundige inrichtingsplan blijkt op drie punten strijdig te zijn met mogelijkheden die de uitwerkingsbevoegdheid bieden. In alle gevallen komen deze strijdigheden voort uit het feit dat het inrichtingsplan op enkele plekken buiten de uit te werken woonbestemming valt. In onderstaande afbeelding zijn de strijdigheden in beeld gebracht.



Kaartbeeld met globale begrenzing uit te werken woonbestemming (rood) en geconstateerde strijdigheden (gele nummers)

De strijdigheden worden hieronder kort toegelicht.

1. Ter plaatse van de aanduiding (1) valt het beoogde blokje van 3 aaneengesloten woningen grotendeels buiten de uit te werken woonbestemming. Binnen de hier geldende bestemming 'Groen' is de realisatie van deze woningen niet mogelijk.
2. Ter plaatse van de aanduiding (2) is het achterste deel van de achtertuinten van de geprojecteerde rijen woningen met in totaal 9 woningen gelegen buiten de uit te werken woonbestemming. Hier geldt conform het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer'. Hierbinnen zijn tuinen niet toegestaan.

Om het stedenbouwkundige inrichtingsplan toch geheel mogelijk te maken zal er voor de strijdigheden genoemd onder 1 en 2 een omgevingsvergunning-procedure met afwijken van bestemmingsplan worden gevoerd. Deze procedure zal parallel aan de procedure van dit uitwerkingsplan worden gevoerd. Hiermee is het mogelijk het stedenbouwkundige inrichtingsplan toch in het geheel te realiseren.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het onderhavige project kort getoetst aan het geldende beleid c.q. regelgeving. De toetsing blijft kort, aangezien in het vigerende bestemmingsplan reeds is aangetoond dat het ontwikkelingsplan De Steenen Poort, waar onderhavig project deel van uitmaakt, passend is binnen het geldende beleid. Er wordt steeds aangegeven welke conclusie is getrokken in het 'moederplan', waarna een korte toetsing volgt van onderhavig uitwerkingsplan.

3.2 Rijksbeleid

Toetsing in moederplan

Het bestemmingsplan betreft de realisatie van een kleinschalige woonbuurt binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt geen nationaal belang zoals genoemd in de SVIR geschaad. Conform de Barro is verder de ladder duurzame verstedelijking doorlopen.

Toetsing uitwerkingsplan

De voorgaande conclusie is nog steeds van toepassing. De ladder duurzame verstedelijking hoeft niet opnieuw te worden doorlopen. Er wordt met dit uitwerkingsplan geen nationaal belang geschaad.

3.3 Provinciaal beleid

Toetsing in moederplan

Het 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. Voor ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied zijn geen specifieke regels in de provinciale ruimtelijke verordening.

Toetsing uitwerkingsplan

De voorgaande conclusie is nog steeds van toepassing.

3.4 Regionaal beleid

Toetsing in moederplan

Het plan past binnen het regionale structuurplan aangezien de te realiseren woningen passen binnen het karakter van de groen-stedelijke suburbane woonmilieus. Daarnaast betreft onderhavig plan een binnenstedelijk inbreidings- en transformatieproject, waar de regio de nadruk op legt.

Toetsing uitwerkingsplan

De voorgaande conclusie is nog steeds van toepassing.

3.5 Gemeentelijk beleid

Toetsing in moederplan

Het plan past binnen de Ruimtelijke Visie Houten 2015, aangezien het een verstedelijkingproject binnen bestaand stedelijk gebied en binnen de Rondweg betreft. De kwaliteitsleidraad veranderlocaties is verder nadrukkelijk als basis gebruikt bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan.

Onderhavig plan is verder niet strijdig met de Strategische Visie Houten 2015, de visie voorzieningen Houten en het gemeentelijke beleid inzake archeologie en prostitutie.

Toetsing uitwerkingsplan

De voorgaande conclusie is nog steeds van toepassing.

4 Omgevings- en milieuaspecten

4.1 Inleiding

In een ruimtelijk plan moet doorgaans aandacht worden besteed aan milieu- en omgevingsaspecten. Om die reden is in het 'moederplan', het bestemmingsplan 'De Steenen Poort' nadrukkelijk aandacht geweest voor de milieu- en omgevingsaspecten. In het kader van dit bestemmingsplan is divers onderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat het plan uitvoerbaar is. Ook de uitvoerbaarheid van de uit te werken woonbestemming is in dit bestemmingsplan reeds aangetoond.

Om die reden is het niet zinvol of noodzakelijk om in de toelichting van dit uitwerkingsplan nog uitgebreid in te gaan op alle milieuaspecten. Er wordt daarom in dit hoofdstuk alleen nog kort aan alle uitvoeringsaspecten getoetst. Bij elk aspect zal kort het algemene kader worden toegelicht, waarna wordt besproken welke conclusies in het kader van het 'moederplan' zijn getrokken. Ten slotte vindt een korte toetsing van het onderhavige project plaats. De aspecten die specifiek zijn genoemd in de uitwerkingsregels, namelijk bodem, archeologie en geluid worden hierbij iets ruimer belicht.

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.

Toetsing in moederplan

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is voor de gehele ontwikkelingslocatie De Steenen Poort een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Er is geconcludeerd dat er geen nadelige milieugevolgen te verwachten zijn, waardoor een nadere m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

Toetsing uitwerkingsplan

Onderhavig uitwerkingsplan maakt deel uit van de stedelijke ontwikkeling die is getoetst in de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Gesteld kan worden dat de conclusie dus nog steeds van toepassing is dat er geen nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat 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, ten eerste of de nieuwe functie in de omgeving past (externe werking) en ten tweede of de omgeving de nieuwe functie toelaat (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 in moederplan

In het vigerende bestemmingsplan is aan dit aspect getoetst. Gesteld kan worden dat er feitelijk sprake is van een verbetering van de situatie, omdat in de huidige situatie sprake is van een hindergevend sportcomplex, terwijl in de toekomstige situatie sprake is van woningen, die geen hinder met zich meebrengen. Het plangebied is hiernaast omgeven door bestaande woningen, dus hinder vanuit de omgeving op het plangebied hoeft niet te worden verwacht.

Toetsing uitwerkingsplan

Onderhavig plan betreft een uitwerking van het moederplan. Dit heeft geen wijzigingen tot gevolg die van invloed zijn op het gebied van bedrijven en milieuzonering. De voornoemde conclusie is nog steeds van toepassing.

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.

Toetsing in moederplan

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 deelgebied¹

¹ Briefrapport Resultaten indicatieve keuring stabilisatiemateriaal en grond project, buro Grondslag, 5 juli 2012, kenmerk 19063.

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.

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.

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.

Toetsing uitwerkingsplan

Er is in het kader van het 'moederplan' uitsluitend een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd. In het kader van dit uitwerkingsplan is zoals voorgeschreven, een volwaardig verkennend bodemonderzoek uitgevoerd².

Het doel van het onderzoek was het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee het bepalen of er mogelijk belemmeringen zijn voor de afgifte van de omgevingsvergunning (bouw).

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is voldoende vastgelegd. De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de slootdempingen verhogingen aan metalen, PAK, PCB's en/of minerale olie kunnen worden verwacht in de voormalige slootbodem en/of dempingsmateriaal, is niet bevestigd. Ter plaatse van de gedempte sloten is geen afwijkende bodemopbouw, zoals voormalige slootbodem en/of dempingsmateriaal, aangetroffen. De bodemopbouw is gelijk aan de bodemopbouw van het overige deel van de onderzoekslocatie.

Op basis van deze waarnemingen kan worden aangenomen dat de sloten in het verleden zijn gedempt met gebiedseigen grond. De slootdempingen zijn derhalve meegenomen in het onderzoek ter plaatse van het overige terreindeel.

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van het overige terreindeel van de onderzoekslocatie verhogingen aan metalen en/of PAK worden verwacht als gevolg van verhoogde achtergrond concentraties, is deels bevestigd. In de grond zijn geen verhogingen aangetoond. In het grondwater zijn lichte verhogingen met barium aangetoond. Er is geen aanleiding om een aanvullend onderzoek te verrichten.

De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor onderhavig plan.

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de bouw vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een groundbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor

² Verkennend bodemonderzoek Warinenpoort 'De Steenen Poort Westelijk Deelgebied' te Houten, Bureau Grondslag, kenmerk 19063, 3 juli 2014.

hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. Indien de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, is in sommige gevallen hergebruik mogelijk zonder aanvullend onderzoek.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

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 waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- 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 woonbaar 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 waterhuishoudingplan

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;
- Riolerings.

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 riolering als totaal moet voldoende afvoercapaciteit hebben;
- maximaal 1x per 2 jaar water op straat door extreme regenval;
- er is 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

Inleiding

In het bestemmingsplan 'De Steenen Poort' is reeds een waterparagraaf opgenomen die de gehele ontwikkeling van De Steenen Poort betrof. Hieronder is deze waterparagraaf opgenomen.

Algemene waterparagraaf

Door de herinrichting van het gebied de Steenen 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: (1) vasthouden, (2)-bergen-en (3) (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 compenseren 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

		<i>Afstroming als percentage van de neerslag (uitgangspunt is gemiddeld)</i>	<i>te compenseren extra verharding (3)</i>
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. (18%)	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. 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 Rondwegssloot. Bij hoog water kan hierop worden geloosd.

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

Actualisatie december 2014

In december 2014 is de onderhavige waterparagraaf geactualiseerd op basis van het verzoek in deze van het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Om volledig beeld te geven is deze actualisatie uitgevoerd voor het gehele plangebied De Steenen Poort, dus het oostelijk en westelijk deelgebied tezamen.

De resultaten van de actualisatie zijn verwerkt in de onderstaande tabel:

Berekening eventuele noodzaak van meer waterberging – actualisatie dec. '14			
		Afstroming als percentage van de neerslag (uitgangspunt is gemiddeld)	te compenseren extra verharding (3)
Toekomstig grondgebruik in het gebied (3)			
Groen	ca. 27.635	0%	
Water	ca. 1.633	0%	
Bebouwing	ca. 7.170	100%	7.170
Wegen	ca. 14.912	100%	14.912
Overig (tuinen)	Ca. 17.012	0%	
Totaal	68.681 m²		22.082 m²



Tekening oppervlakteberekening

Uit voorgaande blijkt dat, met dezelfde uitgangspunten, de totale berekende oppervlakte op basis van de voorliggende concrete plannen nauwelijks afwijkt van de inschatting waarmee aanvankelijk rekening is gehouden. Om die reden kan worden gesteld dat de voornoemde conclusies nog steeds van toepassing zijn.

Aanvullend heeft het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden verzocht globaal in beeld te brengen welke watervoorzieningen er worden gerealiseerd in het plangebied. De volgende watervoorzieningen worden gerealiseerd (de nummers corresponderen met de voorgaande kaart):

1. Watergang in deelgebied Oost. Deze watergang wordt aan de noordzijde verbreed en aan de westzijde van het deelgebied Oost doortrokken. Ter plaatse van het park tegenover het historische gebouw de Steenen Poort (deze staat met een symbooltje aangeduid) wordt een verbrede waterpartij gerealiseerd. De watergang

kan worden benut voor waterberging. De volgende aannames zijn hierbij gehanteerd:

- De gemiddelde grondwaterstand ligt op ongeveer 2 m-mv, blijkt uit de uitgevoerde bodemonderzoeken. Deze grondwaterstand is voldoende om waterberging mogelijk te maken.
 - De berekende oppervlaktes van het water betreffen allemaal de oppervlaktes van water tot aan de normale waterlijn, dus niet tot de insteek van het talud.
 - De bestaande watergang wordt ongeveer 2 keer zo breed. De nieuwe oppervlakte is 400 m². De toename van de oppervlakte is dus ca. 200 m². In theorie. Er is een aanname gedaan dat er een buffering mogelijk is van ca. 20 cm boven de normale waterspiegel. Dit leidt tot een theoretische waterberging van circa 40 m³.
 - De nieuwe watergang heeft een oppervlak van 900 m². Deze zal ook normaliter gevuld zijn met water. Uitgaande van een zelfde buffermogelijkheid van 20 cm boven het normale waterpeil, is er een theoretische capaciteit van ca. 180 m³.
 - Totaal bedraagt de waterbergende capaciteit circa 220 m³.
2. Wadi's westelijk deelgebied – noord. In de groenvoorzieningen in het meest noordelijke woonstraatje is ruimte voor een wadi. Het betreft een groenvoorziening die aan twee zijden geleidelijk wordt verdiept tot ca. 0,5 m –mv. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:
- Het betreft wadi's waar normaliter geen water in staat. Er wordt vanuit gegaan dat het niet wenselijk is dat de wad's helemaal vol water staan aangezien dan de wadi's niet snel genoeg weer helemaal kunnen leeg stromen. Om die reden is uitgegaan van een maximale buffering van 15 cm.
 - De wadi's hebben een totale oppervlakte van ca. 300 m². Uitgaande dat hiervan slechts 50% reëel is te gebruiken voor wadi (de rest is talud of te laag), is het reële oppervlak 150 m².
 - Dit leidt tot een theoretische waterbergende capaciteit van 22,5 m³.
3. Wadi's westelijk deelgebied – zuid. Het betreft een soortgelijke wadi als genoemd onder 2 die ook eveneens ongeveer even groot is. De theoretische waterbergingscapaciteit bedraagt dus ook hier circa 22,5 m³.
4. Watergang zuidzijde: Het betreft een bestaande watergang. Ter plaatse van het historische gebouw de Steenen Poort wordt deze enigszins ingekort (aan de oostzijde). Dit wordt echter ruimschoots gecompenseerd met een verlenging en verbreding aan de (noord-)westzijde. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:
- De toename van wateroppervlak bedraagt per saldo circa 50 m².
 - Er wordt ook hier uitgegaan van een buffering van 20 cm boven het normale waterpeil.
 - Totaal bedraagt de waterbergende capaciteit circa 10 m³.
5. Greppel noordzijde: Het betreft een bestaande droogvallende greppel. Deze wordt gehandhaafd. In de toekomstige situatie kan de greppel worden benut voor waterberging van het plan. Om die reden is deze meegenomen in de berekening. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:
- De greppel is circa 175 m lang. De greppel is circa 0,5 m breed.
 - Er kan worden uitgegaan van een bufferend vermogen van 30 cm.
 - Hiermee bedraagt de theoretische waterbergende capaciteit circa 26 m³. Uitgaande van een verlies aan capaciteit door taluds van 10% (richtgetal) bedraagt de theoretische waterbergende capaciteit circa 23 m³.

In totaal is er naar schatting dus sprake van een toename van de waterbergingscapaciteit van circa 298 m^3 . Het betreft nadrukkelijk een globale berekening. Bij de civiel-technische uitwerking zal het plan in het kader van de watervergunningverlening geheel hydraulisch worden doorgerekend, resulterend in maatwerkberekeningen.

Watertoets

Over de hiervoor opgenomen waterhuishoudkundige aspecten van het plan is in het kader van het bestemmingsplan 'De Steenen Poort' reeds divers overleg geweest met het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het waterschap heeft aangegeven hiermee akkoord te zijn.

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 in moederplan

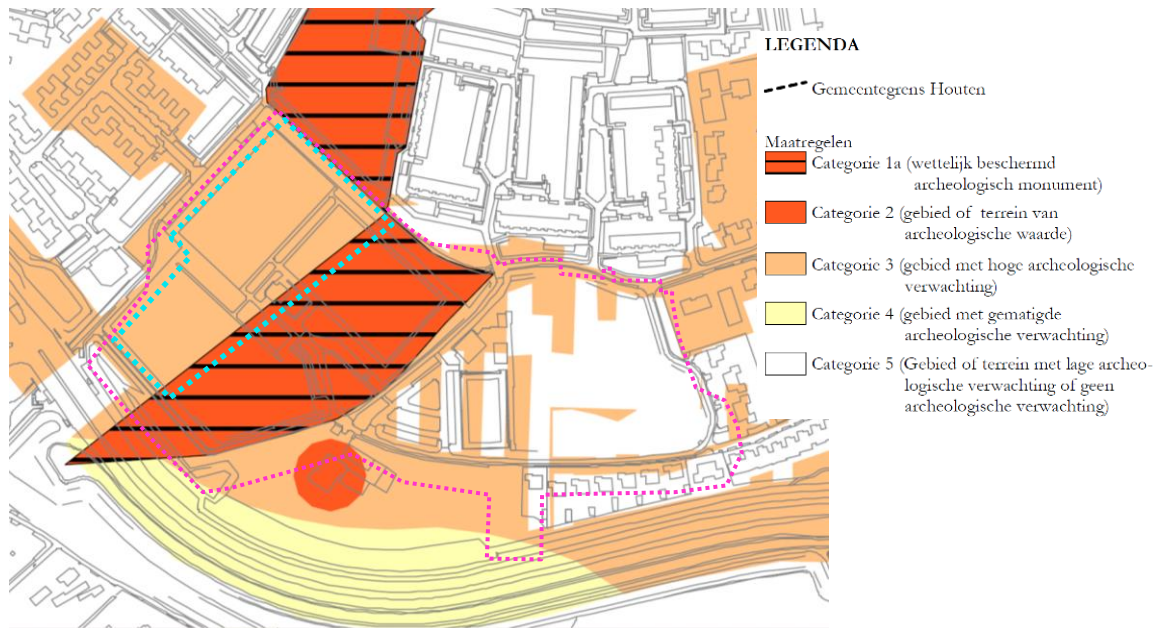
Het aspect 'archeologie' heeft in het vigerende bestemmingsplan veel aandacht gekregen. Hieronder wordt ingegaan op de zaken die voor onderhavig plan relevant zijn.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Het plangebied van dit uitwerkingsplan is conform het gemeentelijke archeologiebeleid 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 m^2 en/of dieper dan $0,5 \text{ m}$ –mv, vooraf archeologisch onderzoek benodigd is. Onderhavig plan is aanmerkelijk groter, dus om die reden is archeologisch onderzoek benodigd.

Het plangebied van dit uitwerkingsplan grenst direct aan een archeologisch monument. Deze staat ook aangegeven op de archeologische maatregelenkaart van de gemeente, zoals hieronder weergegeven. Op dit monument zijn alle grondverstorende ontwikkelingen monumentvergunningplichtig. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is bevoegd gezag.

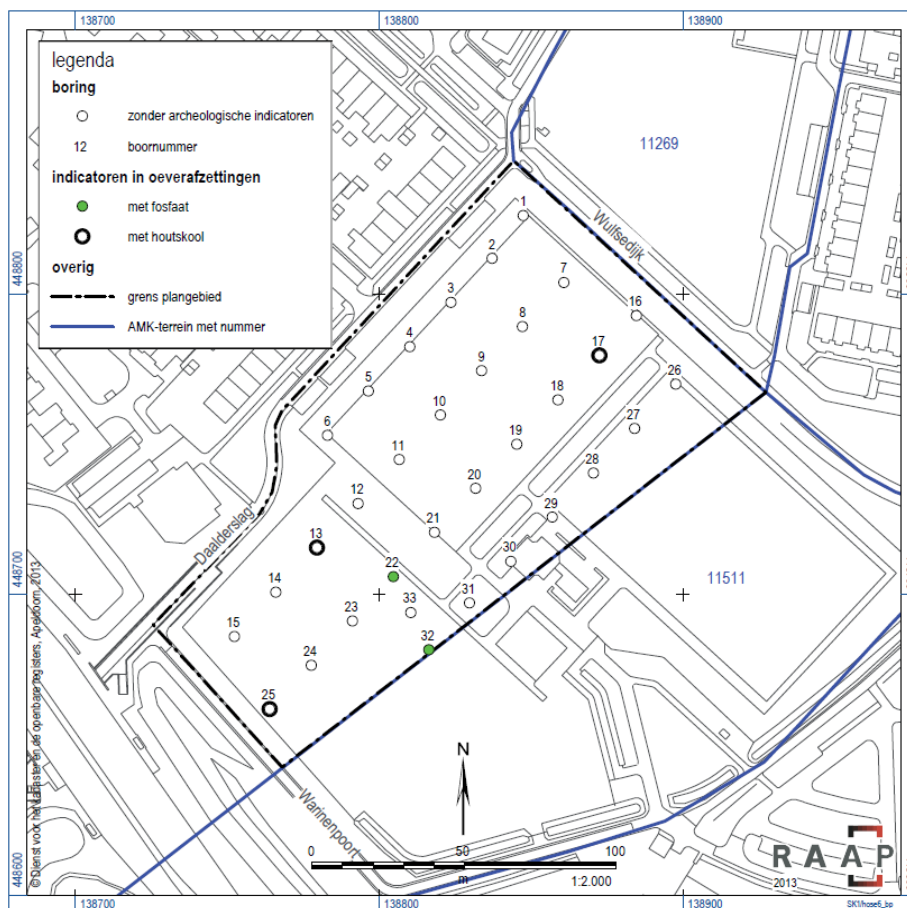


Uitsnede uit archeologische maatregelenkaart gemeente Houten met globale aanduiding plangebied De Steenen Poort (donkerroze) en onderhavig plangebied (lichtblauw)

Reeds uitgevoerd onderzoek

In de directe omgeving zijn in het verleden diverse onderzoeken uitgevoerd. Na onderzoek door de ROB (dat nooit is gepubliceerd) 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 plangebied van dit uitwerkingsplan intensief archeologisch booronderzoek uitgevoerd. IDDS heeft in december 2012 verkennend booronderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding daarvan heeft RAAP in 2013 in het gebied 32 karterende 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 aanbevelingen 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 het plangebied van dit uitwerkingsplan 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. artikel 53 van de Monumentenwet 1988.
- Het verdient daarom aanbeveling om tijdens graafwerkzaamheden de archeologische amateurs van werkgroep Leen de Keijzer te laten meekijken.

Toetsing uitwerkingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is het aspect archeologie reeds bekeken. Uit de reeds uitgevoerde onderzoeken is gebleken de hoge verwachtingswaarde kan worden bijgesteld. Een vervolgonderzoek is niet nodig. Ook is het niet nodig een archeologische dubbelbestemming op het gebied te leggen, aangezien er reeds specifiek archeologisch onderzoek is uitgevoerd.

Wel geldt de aanbeveling dat de archeologische werkgroep Leen de Keijzer meekijkt tijdens de graafwerkzaamheden. Deze aanbeveling zal bij de werkzaamheden ter harte worden genomen.

4.6.2 Cultuurhistorie

Algemeen

In de toelichting van het bestemmingsplan dient op grond van de Bro (artikel 3.6.1) een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Toetsing in moederplan

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is het aspect 'cultuurhistorie' in beeld gebracht. De volgende elementen zijn van belang:

- *Gebouwd erfgoed*: aan de zuidwestzijde bevindt zich het rijksmonument Warinenpoort 90 "De Steenen Poort". Het rijksmonument betreft zowel de poort als de dwarshuisboerderij.

In het bestemmingsplan is gesteld dat met dit rijksmonument rekening is gehouden doordat de direct aangrenzende gronden vrij gehouden worden van bebouwing; hier komt een groenelement. Door afstand te houden tot het monument, wordt de cultuurhistorische waarde hiervan niet beschadigd.

- *Historisch geografische structuren*: Van belang is met name dat de Vikingenpoort/Wulfsedijk, alsmede de Warinenpoort historische route zijn.

In het bestemmingsplan is gesteld 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.

Toetsing uitwerkingsplan

In het kader van het vigerende bestemmingsplan zijn de cultuurhistorische elementen reeds in beeld gebracht. Met onderhavig uitwerkingsplan wordt de uit te werken woonbestemming uitgewerkt conform de in het moederplan opgenomen uitwerkingsregels. Hiermee worden de bestaande cultuurhistorische waarden (rijksmonumenten de Steenen Poort alsmede historische route de Warinenpoort) niet aangetast.

4.7 Externe Veiligheid

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.

Toetsing in moederplan

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is dit aspect bekeken. Hieruit is gebleken dat het aspect 'externe veiligheid' niet tot belemmeringen leidt voor onderhavig bestemmingsplan.

Toetsing uitwerkingsplan

Met onderhavig plan wordt de uit te werken woonbestemming conform de uitwerkingsregels uitgewerkt. De voornoemde conclusie is nog steeds van toepassing.

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).

Toetsing in moederplan

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is voor het westelijk deelgebied nog geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het reeds verrichte akoestische onderzoek voor de oostelijke zijde van de locatie De Steenen Poort gaf echter al wel voldoende inzicht in de akoestische situatie ter plekke om te kunnen vaststellen dat de realisatie van woningen in het westelijke deelgebied vanuit akoestisch oogpunt mogelijk is.

Toetsing uitwerkingsplan

Akoestisch onderzoek

Zoals uit de eerder verrichte onderzoek is gebleken, dient zodra de definitieve verkaveling is opgesteld, een eindtoets aan de normen van de Wet geluidhinder plaatsvinden. In dit kader is een nieuw akoestisch onderzoek opgesteld³.

Doel van het onderzoek was het vaststellen van de te verwachten geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de Rondweg en De Staart en toetsing van de geluidsbelastingen aan de normen van de Wet geluidhinder.

Uit het onderzoek volgt dat ten gevolge van het verkeer op de Rondweg er voor 16 van de 60 woningen van het plan een normoverschrijding zal optreden. De hoogste overschrijding van de norm (48 dB) bedraagt 9 dB.

Ten gevolge van het verkeer op De Staart is er voor 10 woningen sprake van een normoverschrijding. De hoogste overschrijding is daarbij 4 dB.

³ Akoestisch onderzoek wegverkeer De Steenen Poort west, Buro DB, 29 september 2014, kenmerk RPT141808-04.

Vanwege de geconstateerde normoverschrijding is er nader onderzoek verricht naar de mogelijkheden voor en effecten van de toepassing van geluidsreducerende maatregelen.

Het toepassen van een stillere wegdeksoort op de wegen zal onvoldoende effect opleveren om voor alle woningen te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Wel levert dit in algemene zin een gunstig effect voor het leefmilieu van het plangebied en omgeving. De verantwoordelijkheid voor de wegen en een eventueel toe te passen stiller wegdek ligt bij de gemeente Houten.

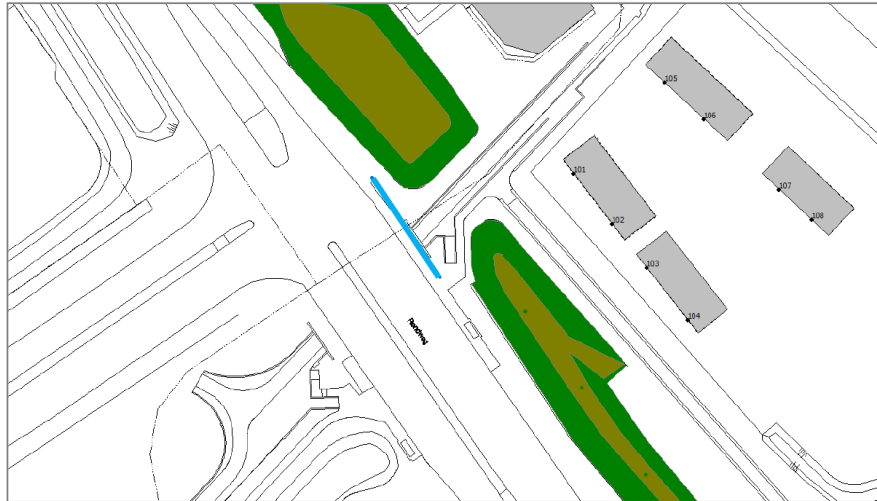
Omdat in het plan De Steenen Poort west er 60 woningen zijn geprojecteerd, is het vergroten van de afstand tussen de weg en de eerste woningen qua indeling van de ruimte niet realistisch. Het verminderen van het aantal woningen in het plan is evenmin aan de orde.

Na het uitvoeren van nader onderzoek naar de plaatsing van een geluidsscherm ter hoogte van de onderbreking in de aanwezige geluidswal, is door de gemeente Houten aangegeven dat een scherm van 30 meter lang en 2,5 meter hoog zal worden gerealiseerd om het leefklimaat van het woongebied te vergroten. Op het niveau van de begane grond van de woningen en in de tuinen bij de woningen wordt het (totale) geluidsniveau van het wegverkeer gereduceerd. Dit past goed binnen het beleid van de gemeente Houten voor een zo duurzaam mogelijke inrichting van de leefruimte.

Na realisatie van het geluidsscherm resteert er voor zowel het geluid van de Rondweg als dat van de Straat voor enkele woningen nog een normoverschrijding. Ten gevolge van de Rondweg gaat het om 13 woningen met een maximale ontheffingswaarde van 57 dB. Ten gevolge van De Staart gaat het om 8 woningen met een maximale ontheffingswaarde van 51 dB.

Bij de bouw van de nieuwe woningen dient rekening te worden gehouden met eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van de minimaal benodigde geluidwering van de gevels. In verblijfsgebieden in woningen mag het geluidsniveau maximaal 33 dB bedragen. Met name bij de woningen met een normoverschrijving is dit een aandachtspunt en moet middels onderzoek en technische specificaties worden aangetoond dat aan de gestelde eisen kan worden voldaan.

Bij de bepaling van de benodigde geluidswering van de gevels dient te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting van het wegverkeer. Deze zijn voor alle woningen in dit onderzoek aangegeven.



Figuur: beoogde locatie geluidsscherm (blauwe lijn)

Conclusie

Uit het actuele akoestisch onderzoek blijkt dat, ook na de realisatie van het geluidsscherm, er hogere waarden dienen te worden aangevraagd voor enkele woningen. De hiervoor benodigde procedure zal gelijk oplopen met de procedure van dit uitwerkingsplan.

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 in moederplan

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is aan dit aspect getoetst. Er is gesteld dat het plan de bouw van uitsluitend woningen betreft. 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.

Toetsing onderhavig project

Het onderhavige uitwerkingsplan betreft de realisatie van maximaal 60 woningen. Dit blijft ver onder de NIBM-grens en bovendien maakt dit aantal reeds deel uit van de totale planontwikkeling die in het kader van het vigerende bestemmingsplan is getoetst aan de Wet luchtkwaliteit. De voornoemde conclusie is daarom ook op onderhavig uitwerkingsplan van toepassing. Het aspect 'luchtkwaliteit' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

4.10 Duurzaamheid

Algemeen

Het aspect duurzaamheid wordt in elk Houtens bestemmingsplan besproken.

Beschrijving in het kader van het vigerende bestemmingsplan

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.

Voor wat de nieuwe woningen betreft, streeft de gemeente een bovenwettelijke 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.

Toetsing onderhavig project

Voor het onderhavige uitwerkingsplan gelden dezelfde duurzaamheidsvoorwaarden zoals hiervoor benoemd..

4.11 Natuur, Landschap en Flora & Fauna

4.11.1 Landschap

Toetsing moederplan

In het vigerende bestemmingsplan is dit aspect besproken. 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.

Toetsing uitwerkingsplan

De voornoemde conclusie is ook op onderhavig project van toepassing. Er is sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing.

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 in moederplan

In het vigerende bestemmingsplan is aan dit aspect getoetst. 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.

Toetsing uitwerkingsplan

De voornoemde conclusie is ook op onderhavig uitwerkingsplan van toepassing. Het aspect 'gebiedsbescherming' leidt niet tot 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.

Toetsing in moederplan

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 uitgevoerd⁴. Het onderzochte plangebied betreft zowel het oostelijke als westelijke deel van de locatie De Stenen Poort. 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.

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 is een groenzone aan de noordwestzijde van het plangebied (buiten het plangebied) aangemerkt als roekenkolonie.

⁴ Soortgericht onderzoek De Stenen Poort, Houten, Concept, 21 september 2012, Tauw, kenmerk 1205373.



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. Deze groenstructuur is gelegen buiten het plangebied van onderhavig uitwerkingsplan.
- 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 verstoring 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. Ten slotte moet rekening gehouden worden met de voorwaarde dat bestaande bomen dienen te worden behouden vanwege de aanwezigheid van de Maretak.

Toetsing uitwerkingsplan

Actualiserende toets flora en fauna

In het kader van onderhavig uitwerkingsplan is opnieuw het aspect flora en fauna beoordeeld door een ecologisch specialist van SAB. De beoordeling is hieronder integraal overgenomen.

In 2011 en 2012 zijn ten behoeve van het bestemmingsplan 'De Steenen Poort' door adviesbureau Tauw BV een quick scan flora en fauna (2011) en een soortgericht onderzoek (2012) uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat strikt beschermde soorten

Huismus, Gewone dwergvleermuis en Maretak in het plangebied van het bestemmingsplan voorkomen. Echter: belangrijke onderdelen van het leefgebied van de Huismus en de Gewone dwergvleermuis zijn niet in het deelgebied 'Stenen Poort' West aanwezig. Essentiële vliegroutes en foerageergebieden bevinden zich allen in het oostelijk deel van het gebied 'De Steenen Poort'. Negatieve effecten van het plan 'Stenen Poort West' op het leefgebied van de strikt beschermde Gewone dwergvleermuis en Huismus is derhalve uitgesloten.

Toetsing onderhavig project

In het kader van uitwerkingsplan is opnieuw het aspect flora en fauna beoordeeld door een ecologisch specialist van SAB. Er is gezien de resultaten uit het voornoemde soortgerichte onderzoek uit 2011 en 2012 specifiek gekeken naar de Maretak. De strikt beschermde soort Maretak komt volgens het voornoemde onderzoek nabij het plangebied 'Stenen Poort' voor. De gemeente Houten heeft zelf precieze informatie over de verspreiding van de maretak, aangezien de ontwikkeling van deze soort door de gemeente nauwgezet gevolgd wordt. Het resultaat is, dat de gemeente exact in beeld heeft hoeveel bomen zijn begroeid met de maretak (*Viscum album*). In totaal zijn 19 bomen begroeid met de *Viscum album* in Houten. Achttien hiervan liggen er binnen de Rondweg en 1 boom bevindt zich in Recreatiegebied Nieuw Wulven, net buiten de Rondweg. In de nabijheid van de locatie De Steenen Poort zijn er drie bomen bekend. Dit is in beeld gebracht in navolgend kaartbeeld en het navolgende schema:



Kaartbeeld verspreiding maretak (rode cirkeltjes) in Houten (bron: gemeente Houten)

Locaties bomen met *Viscum album*:

boomsoort	straat	boomid	coördinaten
Populus canadensis	Warinenpoort	06900.b047	X 138853 Y 448617
Populus canadensis	Warinenpoort	06900.b037	X 138836 Y 448612
Populus nigra	Vikingenpoort	06720.b065	X 139054 Y 448727

Tabel: bestaande bomen met maretak in omgeving plangebied (bron: gemeente Houten)

Geen van deze locaties is gelegen in de directe nabijheid van het westelijke deelgebied van de locatie 'De Steenen Poort'. Om die reden kan worden uitgesloten dat in het kader van onderhavig plan sprake is van de verstoring van de maretak.

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect 'flora en fauna' niet leidt tot belemmeringen voor onderhavig plan.

4.12 Kabels en leidingen

Toetsing in moederplan

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

Toetsing uitwerkingsplan

De voornoemde conclusie is ook op onderhavig project van toepassing.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 *Verkeerseffecten*

Toetsing in het kader van het vigerende bestemmingsplan

Er is in het bestemmingsplan globaal in beeld gebracht wat de verkeerseffecten zijn als gevolg van het plan.

Hiervoor is de bestaande situatie vergeleken met de nieuwe situatie van de gehele locatie De Steenen Poort (dus zowel het oostelijke als het westelijke deel van het plangebied). 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.

De belangrijkste conclusies voor zover die voor onderhavig plangebied relevant zijn, worden hieronder opgesomd:

- 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. Om die reden leidt het bestaande (voormalige) gebruik van de locatie voor het onderhavige plangebied (het westelijke deelgebied) niet tot enige verkeersdruk.
- Nieuwe situatie: In de nieuwe situatie zal de nieuwe woonbuurt van 60 woningen worden ontsloten via De Slagen. Bij dit programma is sprake van een toename van de gemiddelde verkeersintensiteit op een gemiddelde weekdag van maximaal 342 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Geconcludeerd kan worden dat als gevolg van onderhavig plan de verkeersintensiteit in de aangrenzende woonbuurt De Slagen met 342 motorvoertuigbewegingen per etmaal toeneemt.

De bestaande intensiteiten op de inrikker De Slag 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 inrikker zonder

problemen een toename van de verkeersintensiteiten kunnen verwerken. Er hoeven dan ook geen problemen verwacht te worden.

In de voornoemde memo zijn ook de gevolgen voor de Rondweg in beeld gebracht. Er is gesteld dat niet hoeft te worden verwacht dat de plannen leiden tot negatieve verkeersgevolgen voor de Rondweg.

Toetsing uitwerkingsplan

In het vigerende bestemmingsplan zijn de verkeersgevolgen voor de realisatie van de nieuwe woonbuurt met 60 woningen in het westelijke deelgebied van De Steenen Poort in beeld gebracht. Er wordt geconcludeerd dat zowel binnen de woonbuurt De Slagen als op de Rondweg geen problemen hoeven te worden verwacht.

Om dit nog nader te motiveren is betreft de kruising Rondweg-De Slag een nader capaciteitsonderzoek⁵. Bij het onderzoek is rekening gehouden dat kruispunt gekoppeld wordt met de nevengelegen kruispunten. Geconcludeerd wordt dat het kruispunt in de huidige vormgeving voldoet.

4.13.2 Parkeren

Toetsing in moederplan

Er is in het vigerende bestemmingsplan globaal op dit aspect ingegaan. Echter, in tegenstelling tot het oostelijke deelgebied is er voor het westelijke deelgebied nog geen specifieke parkeerbalans opgesteld.

Toetsing uitwerkingsplan

Aangezien in het moederplan nog geen specifieke parkeerbalans is opgenomen voor het westelijke deelgebied, wordt hieronder de parkeerbalans nader uitgewerkt.

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

⁵ Memo Intensiteiten - Houten – Rondweg / de Slag, Vialis, 30 juni 2014.

Parkeernorm locatie 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

Uitwerking parkeerbalans

Van de geprojecteerde woningen zullen er enkele binnen de categorie ‘woning goedkoop’ en enkele binnen de categorie ‘woning midden’ vallen. Om die reden is ervoor gekozen een norm te kiezen die tussen de beide categorieën inzit, namelijk een norm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Als deze parkeernorm wordt getoetst aan het stedenbouwkundig plan voor het westelijke deelgebied, dan ontstaat het volgende beeld:

Parkeerbalans De Steenen Poort, westelijk deelgebied				
Woningtype	Categorie	Aantal	Gemiddelde norm	
			Norm	Aantal
Aangeengebouwde woningen	Woning goedkoop/midden	60	1,6	96
Totaal			96	

In onderhavig plangebied is er uitsluitend sprake van openbare parkeerplaatsen. Aangezien het gehele programma bestaat uit aaneengebouwde woningen, bevinden zich binnen het plangebied geen parkeerplaatsen op eigen terrein.

Binnen het openbare gebied binnen de woonbuurt worden in totaal 98 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Met dit beoogde aantal parkeerplaatsen wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm.

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

5 Plansystematiek

5.1 Bestemmingsplan

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.

5.2 Uitwerkingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit uitwerkingsplan maakt, nadat het rechtskracht heeft gekregen, deel uit van het bestemmingsplan "De Steenen Poort" (ook wel 'moederplan' genaamd).

Er is voor gekozen om in dit uitwerkingsplan een volledige set aan regels op te nemen, geheel conform het vigerende bestemmingsplan. De reden om in dit uitwerkingsplan een volledige set met regels op te nemen, en niet te volstaan met een verwijzing naar het vigerende bestemmingsplan "De Steenen Poort", is dat de juridisch-planologische regeling dan duidelijker is voor burgers. Zij hoeven immers dan niet zelf te zoeken naar het onderliggende plan waar de regels volledig in zijn opgenomen.

5.2.2 Algemene indeling van dit wijzigingsplan

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het uitwerkingsplan. 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 uitwerkingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het uitwerkingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het uitwerkingsplan.

5.2.3 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

ren 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 antidubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingregels en algemene wijzigingsregels.
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.

5.2.4 Enkelbestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de enkelbestemmingen Groen, Tuin - Voortuin, Verkeer - Wegverkeer en Wonen.

Groen

Deze bestemming is gelegd op de belangrijkste groenelementen binnen het plangebied. Het betreft de groene randen langs de Daalderslag en het Tiellandtspad alsmede de groenvoorziening in het uiterste oosten van het plangebied. Binnen de bestemming zijn ook nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, in- en uitritten, kunstwerken en straatmeubilair toegestaan. Parkeervoorzieningen zijn echter niet toegestaan.

Ter plaatse van de specifieke aanduiding 'verkeer' mag hiernaast een woonstraat / ontsluitingsweg met een maximale breedte van 6 m worden gerealiseerd.

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. Er is een specifieke bouwregeling opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde die te maken hebben met de woonstraat/ontsluitingsweg, die ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' mogelijk is.

Verkeer - Wegverkeer

Deze bestemming is gelegd op het openbare gebied binnen het plangebied, met inbegrip van de groenvoorzieningen voor zover die niet binnen de bestemming 'Groen' zijn opgenomen. Binnen de bestemming zijn daarom ook groenvoorzieningen toegestaan. Ook nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan.

Wonen

Deze bestemming is gelegd op de beoogde woningen. Er zijn maximaal 60 woningen toegestaan. Verder dient er te worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. De parkeernormen zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels. Ter plaatse van de specifieke aanduiding 'verkeer' mag hiernaast een woonstraat met een maximale breedte van 6 m worden gerealiseerd.

Naast wonen zijn ook beroepen en bedrijven aan huis toegestaan. Binnen de bestemming zijn hiernaast tuinen, erven, verhardingen, parkeerdoeleinden, verkeersdoeleinden en hieraan ondergeschikte doeleinden (groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen) toegestaan. Er zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte staan op de verbeelding aangeduid, dit zijn respectievelijk 7 en 12 m. Ook is geregeld dat de hoofdgebouwen in de gevellijn (of ten hoogste 3 m daarachter) dienen te worden gesitueerd en maximaal 12 diep mogen worden.

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 ten slotte specifieke gebruiksregels gesteld aan aan huis gebonden bedrijven en beroepen.

5.2.5 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 binnen het plangebied ten minste het volgende aantal parkeerplaatsen dient 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 er vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt een toenemende behoefte is aan mogelijkheden voor mantelzorg. In de bestemmingsplannen van de gemeente Houten

wordt hierop sinds enkele jaren ingespeeld door het opnemen van een afwijkingsregeling in de planregels. Daarmee worden extra gebruiks- en bouw mogelijkheden geboden wanneer dat in verband met het verlenen van mantelzorg noodzakelijk is. Ook het Besluit Omgevingsrecht (BOR) voorziet sinds november 2014 in een regeling om ten behoeve van mantelzorg extra ruimte te bieden in of bij een woning. Daarin worden de volgende definities gebruikt:

- *huisvesting in verband met mantelzorg*: huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;
- *mantelzorg*: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

De regeling in het uitwerkingsplan sluit hierop aan. Inwoning van of bij de hulpbehoevende 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 uitwerkingsplan ten behoeve van het gebruik van een losstaand bijgebouw gewenst.

Algemene wijzigingsregels

Deze algemene regeling behoeft geen toelichting.

5.2.6 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De overgangsregels betreffen 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 uitwerkingsplan kan worden aangehaald.

6 Handhaving en uitvoering

Met dit bestemmingsplan beoogt de gemeenteraad een voor de burgers duidelijk en herkenbaar ruimtelijk beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook verwacht worden dat de gemeente handhavend optreedt als iemand de regels van het bestemmingsplan niet naleeft. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als men in strijd met het bestemmingsplan een bouwwerk bouwt of als men in strijd met het bestemmingsplan gronden of bouwwerken gebruikt.

Het achterwege laten van handhaving kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid.

In 2013 heeft het college de beleidsnotitie VTH 2013-2017 vastgesteld. De notitie vormt het geactualiseerde beleid voor vergunningverlening, toezicht en handhaving op het gebied van de fysieke leefomgeving. De basisprincipes van het 3-stappenplan en de integrale werkwijze zoals beschreven in de Kaderstellende beleidsnota Integrale handhaving 2004 zijn in stand gehouden.

Elke vier jaar wordt het handhavingsbeleid geëvalueerd, zo nodig aangepast en vervolgens opnieuw vastgesteld. Jaarlijks doet het college van burgemeester en wethouders verslag van alle handhavingsaangelegenheden van het afgelopen jaar. Om de twee jaar wordt een uitvoeringsplan opgesteld waarin de werkzaamheden en de prioriteiten voor de komende periode worden bepaald. Hiermee voldoet gemeente Houten aan de verplichtingen uit het Besluit Omgevingsrecht (BOR).

De gemeente pakt niet alle illegale situaties tegelijk aan. De prioritering vindt plaats aan de hand van een zogenaamde risicomatrix. Dit is een rangschikking die wordt opgesteld aan de hand van een prioriteitenstelling en risicobepaling (ernst en kans). Bij calamiteiten wordt altijd opgetreden. Handhaving van de regels van bestemmingsplannen vindt in de gemeente Houten plaats langs bestuursrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staan hierbij voorop.

Handhaving op basis van het bestemmingsplan vindt zowel plaats tijdens de uitvoering van een werk waarvoor omgevingsvergunningen voor de activiteiten 'bouwen' zijn verleend als bij het gebruiken van gronden en bouwwerken. Niet alleen handelingen zonder vergunning zijn onderwerp van handhaving, maar ook handelingen in afwijking van een omgevingsvergunning vormen een overtreding. Het gemeentelijk toezicht tijdens de vergunningplichtige activiteiten is gewaarborgd doordat toezichthouders in Houten volgens het Landelijk Toezichtprotocol werken.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt economische uitvoerbaar geacht. In het moederplan, het bestemmingsplan 'De Steenen Poort' is de economische uitvoerbaarheid reeds aangetoond van de ontwikkeling van de gehele locatie De Steenen Poort. Onderhavig uitwerkingsplan maakt deel uit van deze exploitatie. Om die reden is de economische uitvoerbaarheid van dit uitwerkingsplan aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp-uitwerkingsplan 'De Steenen Poort, westelijk deelgebied' heeft met ingang van donderdag 16 oktober 2014 gedurende zes weken ter gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.