

Bestemmingsplan De Slinger West

Idn: NL.IMRO.0321.0410SLINGERWEST-VSBP

Status: Vastgesteld



Gemeente Houten

Bestemmingsplan De Slinger West

Toelichting, regels en analoge verbeelding

5 april 2016

Kenmerk 0321-11-T01
Projectnummer 0321-11

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Huidige situatie	2
2.1.	Bestaande situatie	2
2.2.	Huidige stedenbouwkundige structuur	2
2.3.	Begrenzing plangebied	3
3.	Beleid	4
3.1.	Rijksbeleid	4
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	4
3.1.2.	Visie erfgoed en ruimte	5
3.2.	Provinciaal beleid	6
3.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028	6
3.2.2.	Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013	6
3.3.	Gemeentelijk beleid	7
3.3.1.	Bestemmingsplan Houten centrum	7
3.3.2.	Nota Wonen	7
3.3.3.	Strategische visie Houten in 2015	8
3.3.4.	Ruimtelijk visie Houten in 2015	8
3.3.5.	Prostitutie	9
3.3.6.	Ruimtelijke kwaliteit	9
3.3.7.	Notitie beroep- en bedrijf-aan-huis (1 mei 2012)	10
3.3.8.	Proeftuin Houten	10
4.	Onderzoek	11
4.1.	Algemeen	11
4.2.	Geluid	11
4.2.1.	Wegverkeerslawaaï	11
4.2.2.	Spoorwegverkeerslawaaï	12
4.3.	Bodem	13
4.4.	Water	14
4.4.1.	Waterbeleid	14
4.4.2.	Huidige situatie	15
4.4.3.	Toekomstige situatie	15
4.4.4.	Drooglegging en wateroverlast	15
4.4.5.	Beheer en onderhoud	16
4.4.6.	Procedure	16
4.5.	Luchtkwaliteit	16
4.6.	Externe veiligheid	16
4.7.	Flora en Fauna	21
4.8.	Archeologie	23

4.9.	Bedrijvigheid	23
4.10.	Trilling	25
4.11.	Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	25
4.12.	Woningbehoefte	25
5.	Toekomstige situatie	27
5.1.	Stedenbouwkundig plan	27
5.2.	Verkeer en parkeren	28
	5.2.1. Ontsluiting	28
	5.2.2. Parkeren	28
5.3.	Duurzaamheid	30
6.	Juridische planbeschrijving	31
6.1.	Algemeen	31
6.2.	Bestemmingsplan	31
6.3.	Plansystematiek	31
6.4.	Regels	32
7.	Handhaving	34
7.1.	Algemeen	34
7.2.	Jurisprudentie	34
7.3.	Het gemeentelijk handhavingsbeleid	35
7.4.	Handhaving bestemmingsplan De Slinger West	36
8.	Uitvoerbaarheid	38
8.1.	Economische uitvoerbaarheid	38
8.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
8.3.	Planprocedure	38

1. Inleiding

Het centrum van Houten ondergaat al ruim 15 jaar gefaseerd een metamorfose. In die periode is Het Rond uitgebreid en vernieuwd, is er onder meer een nieuw (bus)station en een multifunctioneel theater gebouwd. Ook het gebied bij De Slinger zal stapsgewijs worden getransformeerd. Op de locatie van de voormalige Regenboogschool die op 1 augustus 2009 is opgeheven zal woningbouw worden gerealiseerd.

De gemeente Houten heeft hiervoor een selectieprocedure geïnitieerd waarbij 10 ontwikkelaars zijn uitgenodigd om een visie op de Regenbooglocatie te geven. Een gemeentelijke beoordelingscommissie heeft vervolgens drie ontwikkelaars geselecteerd. Deze ontwikkelaars hebben hun visie uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan. Door een faillissement van één van de drie geselecteerde ontwikkelaars hebben de omwonenden uiteindelijk kunnen kiezen uit twee stedenbouwkundige plannen. Op grond hiervan is een plan met 29 grondgebonden woningen geselecteerd.

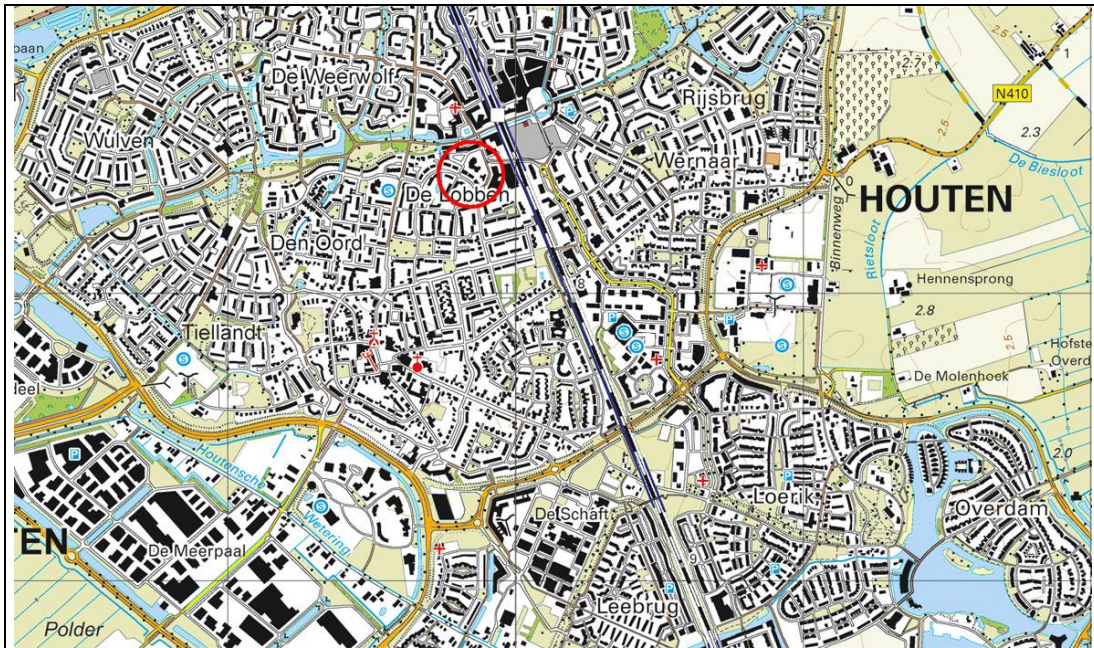
Dit bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling.

2. Huidige situatie

2.1. Bestaande situatie

Het gebied De Slinger grenst aan de westkant van het centrum van Houten en ligt ten westen van de spoorlijn Utrecht 's-Hertogenbosch. Aan de westkant van De Slinger ligt de Regenbooglocatie. Hier was tot en met de zomer van 2009 OBS De Regenboog gevestigd. Deze basisschool is destijds in verband met een terugloop van het leerlingenaantal gefuseerd met OBS De Bijenkorf. De sloop van de voormalige Regenboogschool staat voorlopig gepland in 2016. Het schoolgebouw wordt tot die tijd nog gehuurd door het Wellantcollege voor het lesgeven aan MBO-studenten. Ook de parkeerplaatsen die omgeven worden door openbaar groen, ten westen van de school, maken onderdeel uit van het plangebied.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



2.2. Huidige stedenbouwkundige structuur

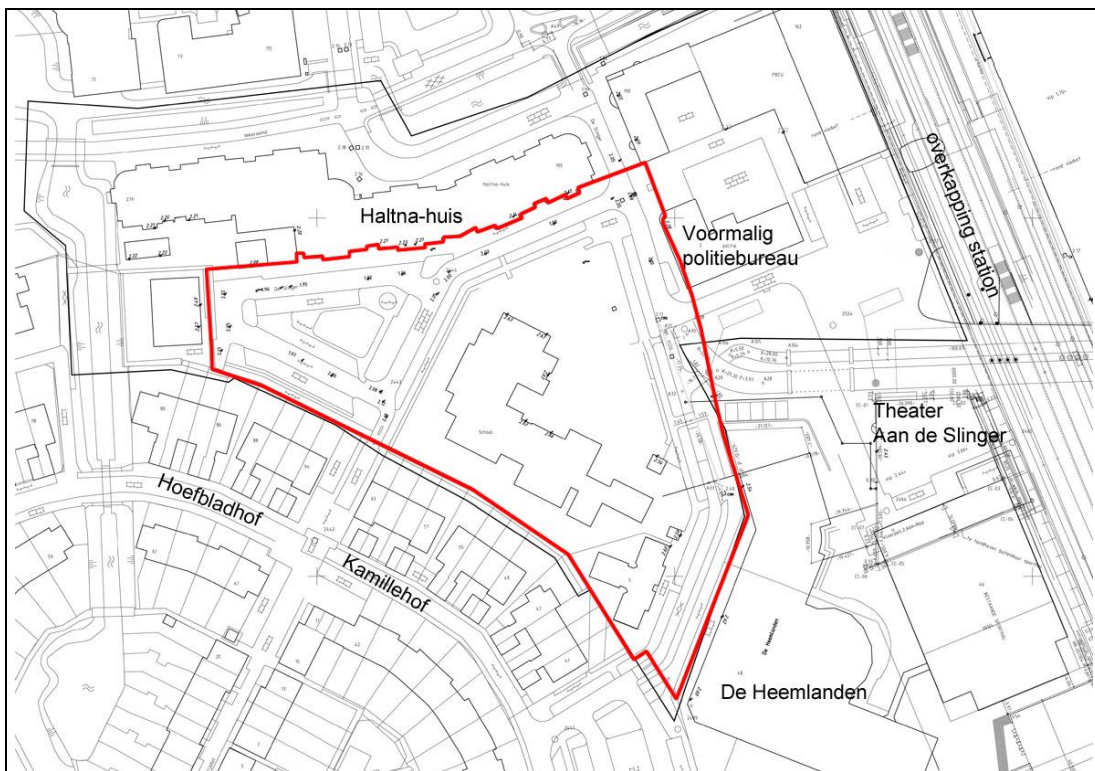
Het plangebied ligt aan de rand van het centrum van Houten op de grens met de woonwijk De Lobben. In het gebied is dit duidelijk te ervaren. Aan de oostkant heeft het gebied een stedelijke sfeer. Hier staan onder meer het schoolgebouw van het College de Heemlanden (middelbaar onderwijs) en het Theater Aan de Slinger dat in september 2008 is geopend. Daarachter is de nieuwe overkapping van het station van Houten en de bebouwing van het winkelcentrum zichtbaar. Aan de noordkant wordt de locatie begrensd door het Woonzorgcentrum Het Haltna Huis dat bestaat uit 4 à 5 bouwlagen. Aan de zuidkant is de sfeer totaal anders en heeft het gebied een dorps karakter. Hier wordt het plangebied begrensd door de achtertuinen van de rijenwoningen met twee bouwlagen met een kap aan de Hoefbladhof en de Kamillehof in de woonwijk De Lobben.

In het plangebied zelf staat het schoolgebouw van OBS De Regenboog. Doordat dit schoolgebouw uit één bouwlaag met een kap bestaat met daaromheen openbaar groen, vormt met name de oostzijde van het plangebied een groene plek. Aan de westkant van het plangebied is weliswaar ook ruimschoots openbaar groen aanwezig voor een centrumlocatie, maar dit plan-deel wordt meer gedomineerd door parkeerplaatsen. Het plangebied wordt doorsneden door een langzaamverkeersroute vanuit het centrum naar De Lobben en het Oude Dorp.

2.3. Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door het Haltna Huis aan de noordzijde, de KPN centrale aan de westzijde, de woningen van De Lobben aan de zuidzijde en het oude politiebureau, het Theater Aan de Slinger en het schoolgebouw De Heemlanden aan de oostzijde.

Afbeelding 2: Bestaande situatie.



3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Binnen bestaand stedelijk gebied heeft hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied. De locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient volgens de ladder aan de hand van drie stappen te worden gemotiveerd (zie afbeelding 3).

Afbeelding 3: Ladder voor duurzame verstedelijking.



Als voorbereiding op de nieuwe woonvisie is een woningbehoefteonderzoek (zie paragraaf 4.12) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er in Houten in de periode 2015-2025 nog een behoefte is aan 2.000 woningen, waarbij de meeste uitbreidingsbehoefte blijft uitgaan naar eengezinshuizen. Het onderhavige plangebied ligt nabij het centrum van Houten en derhalve binnen het bestaand stedelijk gebied. Trede 3 van de ladder hoeft derhalve niet te worden doorlopen. Woningbouw in het plangebied voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

3.1.2. Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op grond van artikel 3.1.6, lid 5, sub a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht dat gemeenten het aspect cultureel erfgoed expliciet meewegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

In paragraaf 4.8 wordt ingegaan op de archeologische waarden in het plangebied. De bestaande bebouwing en de bestaande stedenbouwkundige opzet (cultuurlandschap) hebben uit het oogpunt van cultuurhistorie geen bijzondere waarde.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

De provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld.

De provincie heeft drie pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie. Algemeen beleidsuitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is het zoveel mogelijk benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied.

De gemeente Houten behoort tot de Regio Utrecht. De Regio maakt deel uit van de Noordvleugel van de Randstad en daarmee van het economisch zwaartepunt van Nederland. De regio kent een hoge verstedelijkingsdruk en zal de komende jaren nog sterk groeien. De regio heeft voldoende capaciteit om de binnenstedelijke ambitie van twee derde van het totale woningbouwprogramma te realiseren. Voor Houten wordt in de periode dat de PRS van toepassing is uitgegaan van 1.700 woningen binnen het stedelijk gebied.

De herontwikkeling van de locatie De Slinger West past zodoende binnen de uitgangspunten van de PRS.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

Het doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht.

Het verstedelijkingsbeleid wordt primair gericht op de ontwikkelmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied (ook wel rode contour genoemd). Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. De kern van Houten ligt in het stedelijk gebied.

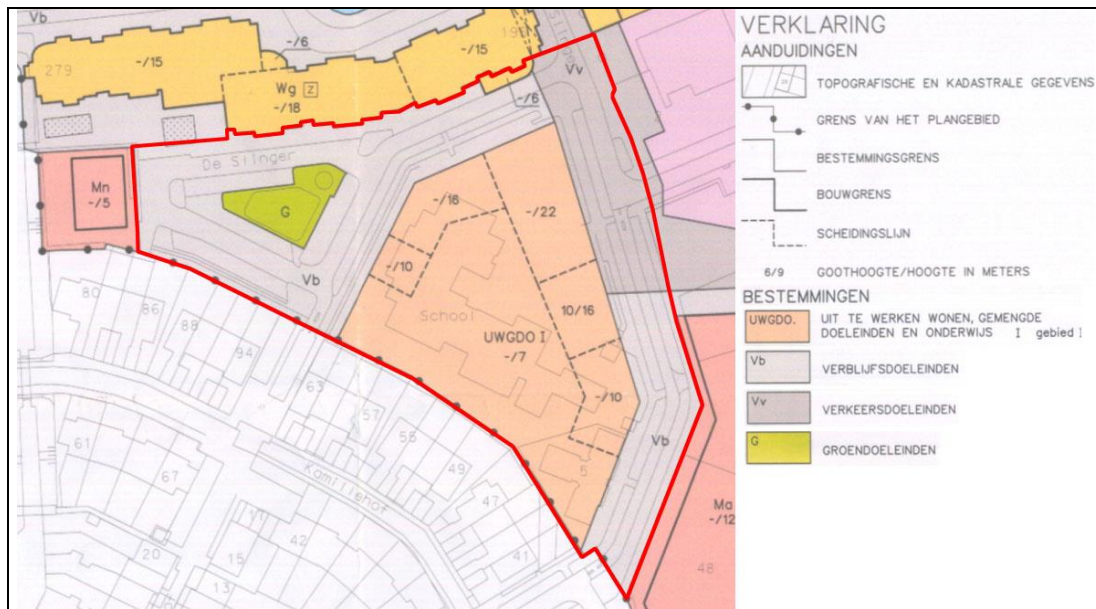
In de PRV zijn specifieke eisen gesteld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Voor ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied zijn er voor het overige geen specifieke regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Bestemmingsplan Houten centrum

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Houten centrum" dat door de gemeenteraad van Houten op 26 september 2006 is vastgesteld en op 15 mei 2007 is goedgekeurd door Ge-deputeerde Staten. Op 19 juli 2007 is het plan onherroepelijk geworden en in werking getreden. Het plangebied heeft de bestemmingen "Uit te werken Wonen, Gemengde doeleinden en Onderwijs", "Verblijfsgebied", "Verkeersdoeleinden" en "Groen". Onder meer gelet op de ligging van de bestemmingsvlakken past het huidige bouwplan niet in het vigerende bestemmingsplan. Door middel van maatvoeringsaanduidingen is aangegeven hoe hoog de (goot)hoogte van de bebouwing in de uit te werken bestemming mag zijn. Deze lopen op naar de noordzijde van het bestemmingsvlak.

Afbeelding 4: Fragment plankaart bestemmingsplan Houten centrum.



3.3.2. Nota Wonen

In de Nota Wonen Houten 2015, die op 29 juni 2004 door de gemeenteraad van Houten is vastgesteld is het woonbeleid voor een periode van tien jaar verwoord.

Voor Houten wordt in de Nota voor de periode het 2005-2015 de autonome woningbehoefte op ongeveer 2.000 à 2.300 woningen ingeschat. Ongeveer een kwart van de nieuwbouw zal kunnen plaatsvinden in nieuwe uitleggebieden. Via inbreiding zal echter het overgrote deel van de nieuwbouw moeten plaatsvinden.

Tijdens de raadsbehandeling van de Nota Wonen is een amendement over een inbreidingsopgave voor de periode tot 2015 aangenomen. Het amendement geeft aan, dat 1.000 woningen op inbreidingslocaties gerealiseerd zou moeten worden. Over de plaats waar dat moet gebeu-

ren geeft het amendement aan dat dit moet gebeuren 'door middel van de benutting van transformatielocaties, verdichting van Castellum en het Centrum, inbreidingslocaties binnen de huidige Rondweg en voor de behoefte van de kleine kernen.'

De Nota omvat uiteraard ook een woningbehoefteonderzoek. Door de economische crisis geeft dat onderzoek niet meer de woningbehoefte anno 2015 weer. Derhalve is in het voorjaar van 2015 een nieuw woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. (zie paragraaf 4.12). Op basis van het uitgevoerde woningbehoefte onderzoek zal begin 2016 een Woonvisie worden opgesteld en door de raad worden vastgesteld.

3.3.3. Strategische visie Houten in 2015

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

3.3.4. Ruimtelijk visie Houten in 2015

De gemeenteraad heeft op 26 april 2005 de Ruimtelijke Visie – "Leven-de Ruimte"- Houten 2015 vastgesteld. In deze visie, die voortborduurde op de Strategische visie, is de ruimtelijke koers van Houten voor de planperiode vastgelegd.

Belangrijk uitgangspunt is dat Houten en de drie kleine kernen niet aan elkaar groeien. De kernen 't Goy, Schalkwijk en Tull en 't Waal moeten -net als de buurtschappen en het buitengebied- hun eigen identiteit behouden. Het verstedelijkingsbeeld sluit aan op eerdere beleidsnota's: 'Voorzien in een woningbehoefte tot 2015 van circa 1.000 woningen door middel van benutting van transformatielocaties, verdichting van Castellum en Centrum, inbreidingslocaties binnen de huidige Rondweg en voor de behoefte van de kleine kernen.' Dit wordt gezien als de woningbouwopgave voor de gemeente Houten tot 2015. Dit betekent dat ruimte wordt gegeven aan beperkte groei. Door circa 1.000 woningen te bouwen wordt een deel van de eigen woningbehoefte opgevangen en wordt de regio ontlast. De ruimte voor extra woningen mag echter niet ten koste gaan van landelijk gebied. Ruimte dient gevonden te worden binnen de bestaande bebouwingkernen. Het onderhavige plan geeft daar invulling aan.

3.3.5. Prostitutie

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

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

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

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

3.3.6. Ruimtelijke kwaliteit

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

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

Voor het onderhavige plan is van die beleidslijn afgeweken. In het collegebesluit waarin besloten werd tot de selectieprocedure is besloten geen architectonische eisen te formuleren voor de invulling van het plangebied.

3.3.7. Notitie beroep- en bedrijf-aan-huis (1 mei 2012)

Naar aanleiding van nieuwe regelgeving, technische ontwikkelingen en beleidsmatige keuzes heeft de gemeenteraad op 1 mei 2012 een notitie vastgesteld met betrekking tot beroep- en bedrijf-aan-huis. Deze notitie beschrijft de beleidsmatige uitgangspunten van de gemeente ten aanzien van beroep- en bedrijf-aan-huis. Deze uitgangspunten worden vervolgens vertaald in juridische regelingen die vervolgens wordt opgenomen in bestemmingsplannen.

In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het toetsingskader zoals beschreven in de notitie.

3.3.8. Proeftuin Houten

Proeftuin Houten is de toekomstvisie van Houten, die op 9 juni 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Aan deze visie werkten ruim 1.200 Houtenaren mee. Het is dus met recht een visie voor en door Houtenaren. De visie gaat over Houtenaren de toekomst van Houten voor zien en hoe zij die willen realiseren. Het toekomstbeeld waar de Houtenaar in gelooft is de Proeftuin: duurzaam, innovatief en kleinschalig. Met oog voor elkaar, veel ruimte voor experiment en initiatief bij inwoners. In dit plangebied is hieraan onder meer gevolg aan gegeven door omwonenden intensief te betrekken bij de invulling van het plangebied. De woningen in het plangebied passen binnen die visie. Mensen moeten veilig langer thuis kunnen wonen zonder te vereenzamen. De geprojecteerde woningen zijn onder meer door de mogelijkheden voor beroep- en bedrijf-aan-huis een duurzame en flexibele invulling waarvan ook toekomstige generaties kunnen profiteren.

4. Onderzoek

4.1. Algemeen

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

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

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

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

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

4.2. Geluid

4.2.1. Wegverkeerslawaaai

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

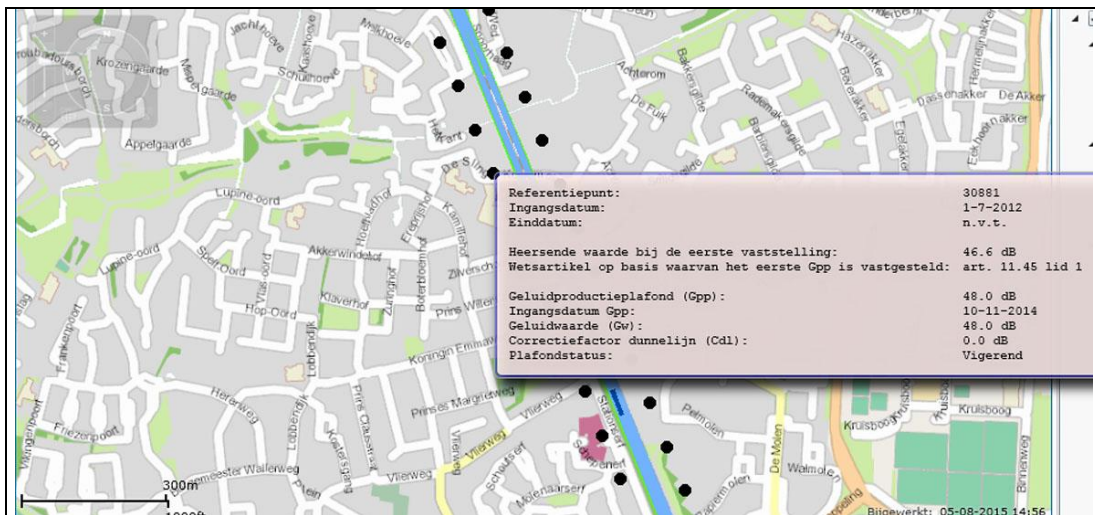
Voor alle wegen in de nabijheid van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Voor deze weg is derhalve op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Omdat bovendien geen doorgaand verkeer mogelijk is, is de verkeersin-

tensiteit op alle wegen in de directe omgeving laag. Gelet op deze relatief lage intensiteit is evenmin akoestisch onderzoek noodzakelijk om te bepalen of vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Derhalve is geen akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaai uitgevoerd.

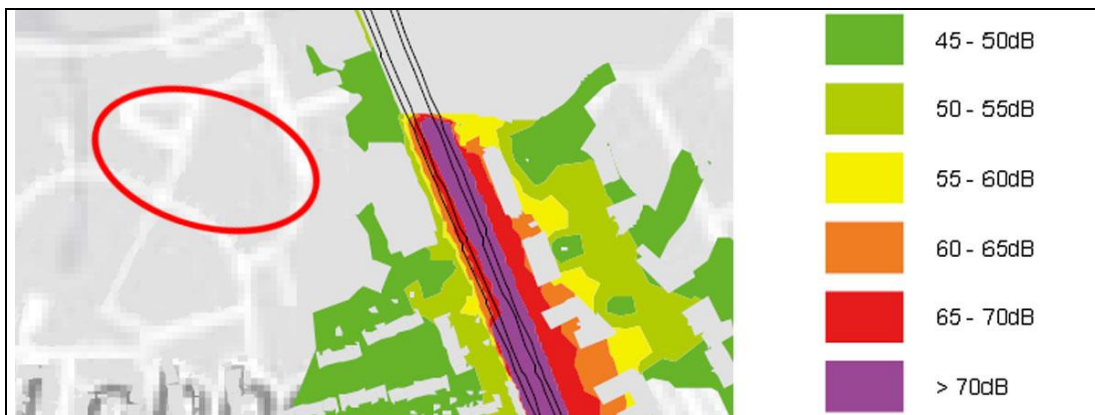
4.2.2. Spoorwegverkeerslawaai

Uit het Geluidregister Spoor volgt dat het Geluidproductieplafond ter hoogte van het huidige schoolgebouw aan De Slinger 48,0 dB is. Op basis van artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder is daarmee ter plaatse een wettelijke geluidszone van 100 meter breedte van toepassing. Het plangebied ligt juist op de grens van die geluidszone.

Afbeelding 5: Geluidproductieplafond.



Afbeelding 6: EU-geluidkaart 2011.



Uit de EU-geluidkaart 2011 is indicatief af te lezen wat de geluidbelasting is nabij de spoorlijn. Door de aanwezigheid van het geluidsscherm en de afschermende werking van hoge bebou-

wing zoals bijvoorbeeld het theater voldoet de geluidbelasting ter hoogte van het plangebied (ruimschoots) aan de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai van 55 dB.

Gezien het voorgaande is het niet nodig nader onderzoek te doen naar de te verwachten geluidbelasting op de nieuw te realiseren woningen.

4.3. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Om te bepalen of de bodem uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor woningbouw is bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat sprake is van een sterk variërende bodemopbouw. Plaatselijk is sprake van een zandige toplaag met een geringe dikte (0,1 meter ter plaatse van de bebouwing en gemiddeld 0,7 meter buiten de bebouwing). Onder de zandige toplaag, dan wel vanaf maaiveld waar deze ontbreekt, is sprake van een kleilaag met een dikte van 1 tot 2,2 meter. De ondergrond bestaat plaatselijk uit zand. Lokaal is een zwakke bijmenging met puin in de zandige toplaag aangetoond, voor het overige zijn in het opgeboorde materiaal geen bodemvreemde materialen aangetroffen.

Tijdens het veldonderzoek zijn op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

In de zandige bovengrond zijn analytisch plaatselijk licht verhoogde gehalten kobalt, koper en nikkel aangetroffen. In de kleiige ondergrond ter plaatse van de bebouwing is een licht verhoogd gehalte PCB's aangetoond.

In het grondwater zijn analytisch licht verhoogde gehalten barium, xylenen en naftaleen aangetroffen.

De hypothese dat de onderzoekslocatie onverdacht is voor bodemverontreiniging, wordt gelet op de aangetoonde licht verhoogde gehalten in grond en grondwater, verworpen. De licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater brengen geen onaanvaardbare risico's met

¹ Lievense CSO, Verkennend bodemonderzoek De Slinger West te Houten, definitief, 15M1098.RAP001, Bunnik, 3 juni 2015

zich mee. Er worden geen belemmeringen gezien voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Er wordt geen nader onderzoek aanbevolen. Er gelden wettelijke beperkingen bij het verplaatsen en elders toepassen van grond, die kunnen leiden tot extra kosten. Derhalve wordt aanbevolen bij grondverzet zoveel mogelijk grond op de locatie te hergebruiken.

4.4. Water

4.4.1. Waterbeleid

Het landelijke waterbeleid is vastgelegd in het Nationaal bestuursakkoord Waterbeleid (NBW juni 2003). Beleid ten aanzien van waterkwaliteit- en kwantiteit is in twee drietraps-strategieën samengevat:

- waterkwantiteit: vasthouden, bergen, afvoeren;
- waterkwaliteit: schoonhouden scheiden zuiveren.

Wat waterveiligheid betreft is het landelijk beleid gericht op het klimaatscenario midden 2050 van het NBW.

Waterbeleid van het Hoogheemraadschap richt zich op het "Stand Still"-principe. Hiermee wordt bedoeld dat ruimtelijke ontwikkeling geen verslechtering ten opzichte van het huidige en gehele (grond)watersysteem met zich mee mag brengen en dat de veiligheid tegen overstroming niet afneemt. De waterbeheerder in het gebied is het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Zij heeft het Europese, landelijke en provinciale beleid vertaald naar regionaal beleid door invulling te geven aan normen en richtlijnen die zij onder andere ten uitvoer brengt bij het verlenen van watervergunningen.

Voorkomen moet worden dat door versnelde afvoer van piekbuien via nieuw verhard oppervlak leidt tot grote peilstijging van het aanwezige oppervlaktewater. Voor nieuwe plannen betekent dit dat de oppervlakte van open water niet mag afnemen en dat toegevoegd verhard oppervlak binnen het plangebied gecompenseerd moet worden met 10 à 20% van dit toegevoegde verhard oppervlak.

Bescherming van het ondiepe grondwater is een taak van het Hoogheemraadschap en wordt vertaald in een verbod op permanente grondwateronttrekking voor constructies zoals kelders enzovoort en eisen ten aanzien van de kwaliteit van het water dat in de bodem geïnfiltrerd mag worden.

Het ecohydrologisch beleid wordt vertaald in het zo veel mogelijk aansluiten van peilgebieden bij de natuurlijke waterstanden en het tegengaan van versnippering van peilgebieden. Ook de aanleg van natuurvriendelijke oevers in de natte ecologische hoofdstructuur wordt nagestreefd. De aanleghoogte van de bebouwing moet zodanig zijn dat bij peilstijgingen (tijdens een bui die eens in de 100 jaar voorkomt volgens met middenscenario 2050) geen wateroverlast ontstaat.

De aanleghoogte wordt bepaald in overleg met het hoogheemraadschap en bij voorkeur vastgelegd in het bestemmingsplan.

In het kader van het bestemmingsplan Centrum van 2006 is er een waterstudie gedaan door Grontmij. "Watersysteem Masterplan Houten Centrum" van 10 november 2006. Omdat de uitgangspunten van deze studie ook nu nog bruikbaar zijn, is deze studie als basisinformatie voor deze waterparagraaf gebruikt.

4.4.2. Huidige situatie

Het gebied ligt in het centrum van Houten en heeft een oppervlak van circa 7.000 m². In het gebied zijn nu een voormalige basisschool, een schoolplein en een parkeerterrein aanwezig. In 2010 is het aanwezige culturele centrum "de Beukenoot" al gesloopt. Van het plangebied is circa 80% van het oppervlak bebouwd en verhard en voert direct af naar het gemengde rioolstelsel van Houten. De gemiddelde hoogte van het terrein is circa 2,00 meter +NAP. De omliggende bebouwing heeft een peil hoogte tussen 2,20 tot 2,50 meter +NAP.

Er bevinden zich geen primaire watergangen in het gebied. Nabij het plangebied ligt een watergang die onderdeel is van het binnenstedelijke oppervlakte watersysteem is. De sloot voert af naar de watergang in het Imkerspark en het waterpeil in de betreffende watergang is 0.70 meter +NAP. Berekeningen uit 2006 van Grontmij hebben uitgewezen dat het waterpeil eens in de 100 jaar tot circa 1:00 meter +NAP zal stijgen.

4.4.3. Toekomstige situatie

Met de nieuwe bestemmingen zal het verhard oppervlak in het plangebied afnemen tot circa 65%. Hierdoor hoeft er geen watercompensatie plaats te vinden. In het plangebied zal een gescheiden rioolsysteem worden aangelegd. Alle verharde oppervlakten zullen op het hemelwaterriool worden aangesloten. Dit hemelwaterriool zal afvoeren naar de watergang en het Imkerspark. In het plan gebied zal 90% van het verhard oppervlak worden afgekoppeld.

Aangezien het plangebied 1,00 meter hoger ligt dan de waterstand die eens in de 100 jaar kan optreden, is er geen risico op wateroverlast. Grondwatermetingen uit het Grontmij rapport wijzen uit dat de grondwaterstand niet hoger stijgt dan circa 1,00 meter +NAP.

Het afvalwater zal worden afgevoerd naar het bestaande gemengde stelsel. Direct ten oosten van het plangebied in De Slinger. Dit systeem heeft ruim voldoende capaciteit voor deze afvoer.

4.4.4. Drooglegging en wateroverlast

De nieuwe terreinverharding zal op circa 2,00 meter +NAP aangelegd worden. De gebouwen krijgen een peilhoogte tussen de 2,20 en 2,40 meter +NAP. De drooglegging is daarmee minimaal 1:20 meter en daarmee ruim voldoende.

4.4.5. Beheer en onderhoud

Het aan te leggen rioolstelsel komt na realisatie in eigendom, beheer en onderhoud van de gemeente Houten. De genoemde watergangen zijn ook in eigendom, beheer en onderhoud van de gemeente Houten.

Om verslechtering van de waterkwaliteit na de realisatie te voorkomen, adviseert het waterschap om geen uitlogende (bouw)materialen toe te passen. Hierbij kan gedacht worden aan zink, lood en koper voor dak, dakgoot en regenpijpen.

4.4.6. Procedure

HDSR heeft op 28 april 2015 per e-mail positief geadviseerd over de onderhavige planontwikkeling op voorwaarde dat een aantal uitgangspunten in deze waterparagraaf verwerkt zouden worden. De genoemde uitgangspunten zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

4.5. Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat er in het plangebied in totaal 29 woningen worden gerealiseerd, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.6. Externe veiligheid

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

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

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken.

Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):

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

- Groepsrisico (GR):

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

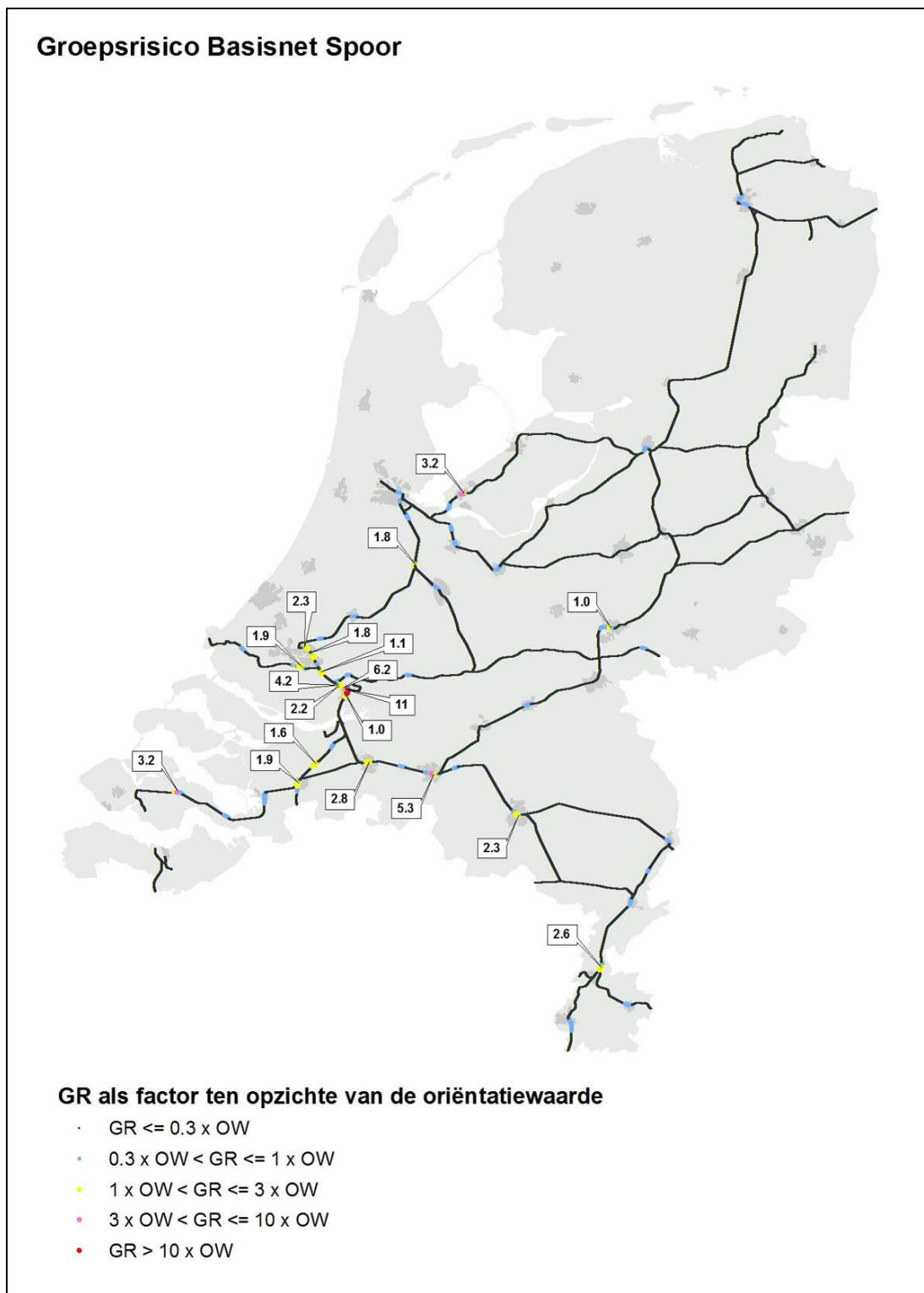
In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële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

Uit de risicokaart van de Provincie Utrecht blijkt dat er geen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan plaatsvinden. Derhalve voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

Er vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals brandbare vloeistoffen, plaats over de spoorlijn Utrecht-Geldermalsen. Op het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is de Wet basiswet van toepassing. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportroute van gevaarlijke stoffen, in dit geval de spoorlijn, is op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 100 meter van de spoorlijn Utrecht-Geldermalsen en daarmee binnen het aandachtsgebied voor externe veiligheid. Daarom is een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig.

Afbeelding 7: Groepsrisico Basisnet Spoor.



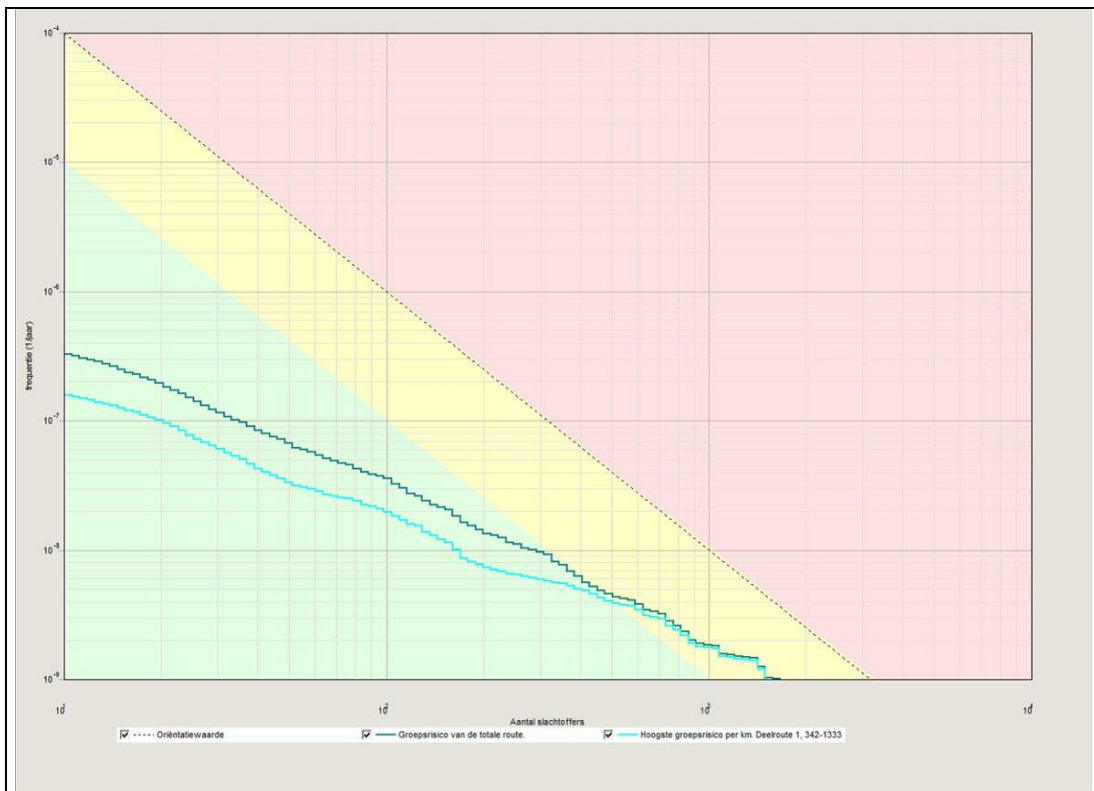
Huidige situatie: uitgangspunten Basisnettabellen

Op grond van de Basisnettabellen gelden voor het spoortraject ter hoogte van het plangebied de volgende uitgangspunten:

- Er is geen sprake van een PR 10^{-6} contour;
- Er is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied;
- De PR 10^{-7} contour bedraagt 15 meter.

Uit eerdere berekeningen (uitgevoerd ten behoeve het Basisnet) is bekend dat in de bestaande situatie de hoogte van het groepsrisico 0,3* de oriëntatiewaarde bedraagt. Zie ook afbeelding 7 afkomstig uit het 'Eindrapport werkgroep Basisnet Spoor'.

Afbeelding 8: GR-curve voor de huidige situatie.



Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bestaande basisschool vervangen door 29 grondgebonden eengezinswoningen. Ten aanzien het groepsrisico betekent dit een verbetering. In plaats van een basisschool met circa 250 kinderen komen er 29 eengezinswoningen. Omdat er geen sprake is van een toename van het groepsrisico is een volledige verantwoording van het groepsrisico niet nodig. Onderstaand dan ook een beknopte beschouwing van relevante aspecten.

Maatregelen ter beperking van risico's

Als gevolg van de vaststelling van het Basisnet spoor is ook voor dit spoortraject een vervoersplafond vastgesteld. Daarmee is ruimte gecreëerd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn. Dit betekent dat er geen mogelijkheden zijn om bronmaatregelen te treffen. Het groepsrisico bedraagt zowel in de huidige als in de toekomstige bebouwingssituatie minder dan de oriëntatiewaarde.

Maatregelen ter beperking van effecten

Los van de risico's kunnen aan de kant van de ontvanger maatregelen worden getroffen om de effecten ingeval van een calamiteit te beperken. Het groepsrisico zorgt niet voor ruimtelijke beperkingen in bebouwing, ruimtegebruik en/of de aanwezigheid van (beperkt) kwetsbare objecten.

Ook moeten de gebouwen en de directe omgeving geschikt zijn om het gebied te kunnen ontvluchten waarbij de aanwezige personen tijdig moeten kunnen worden geïnstrueerd. De VRU adviseert rekening te houden met de eisen gesteld in artikel 6.37 en 6.30 van het Bouwbesluit 2012. Deze artikelen gaan over een goede bereikbaarheid van het plangebied door de hulpdiensten en toereikende bluswatervoorzieningen. Aangezien hierin is voorzien heeft dit heeft geen gevolgen voor de regels van het bestemmingsplan.

In geval van een incidentbestrijding op het spoor kunnen de hulpdiensten het spoor betreden via het station en/of de nooddeuren in de geluidswal langs het spoor. Voor een blusinzet kan de openbare bluswatervoorziening in het centrum gebied worden gebruikt.

Beschouwing van zelfredzaamheid

In tegenstelling tot de situatie met aanwezigheid van een basisschool is in het plangebied in de toekomst geen sprake meer van de aanwezigheid van groepen personen met een verminderde zelfredzaamheid, zodat er geen bijzondere maatregelen nodig zijn. In het algemeen wordt gesteld dat de zelfredzaamheid van de aanwezige personen kan worden verhoogd door het bieden van handelingsperspectief. Voor het plangebied geldt, evenals de rest van Houten, dat er wordt gezorgd voor een dekking van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Naast een alarmering door middel van het WAS kan hiervoor ook NL-Alert (cell broadcast) ingezet worden om de aanwezige mensen te alarmeren.

Er kan wel specifiek aandacht worden besteed aan risicocommunicatie met betrekking tot het haaks wegvluchten van de bebouwing bij calamiteiten

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.7. Flora en Fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermdenatuurmonumenten) en de Provinciale Structuurvisie (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenoeragegebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijke component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. Derhalve is quick scan flora en fauna² uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt midden in de bebouwde kom en heeft geen directe relatie met Natura2000-gebieden of beschermde natuurmonumenten en ligt niet of niet in de nabijheid van de EHS. Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen beperkingen voor de herontwikkeling van het plangebied.

Soortenbescherming

Door de ingreep worden naar verwachting vaste verblijfplaatsen verstoord van de streng beschermde Gewone dwergvleermuis. Er zijn zeer waarschijnlijk tenminste twee verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis aanwezig, maar mogelijk meer; voor het verkrijgen van een volwaardig beeld van soorten en aantallen vleermuizen is een gericht onderzoek conform het Vleermuisprotocol van het Netwerk Groene Bureaus nodig. Aansluitend dient een ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet te worden aangevraagd en verkregen, alvorens versturende activiteiten (zoals de sloop) mogen plaatsvinden. Ter mitigatie dienen voor aanwezige verblijfplaatsen nieuwe geschikte mogelijkheden gerealiseerd te worden. Het juiste aantal kan worden bepaald na afronding van het nader onderzoek. De alternatieve verblijfplaatsen dienen drie tot zes maanden (afhankelijk voor de functies) voor aanvang van de versturende werkzaamheden aangebracht te zijn. In de nieuwbouw dient tenminste een zelfde aantal en kwaliteit aan permanente voorzieningen gerealiseerd te worden. Inmiddels is uit nader onderzoek³ gebleken dat in het te slopen gebouw twee verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. De verblijfplaatsen worden gebruikt als zomerverblijfplaats en paarplaats. Naar verwachting worden deze verblijfplaatsen ook in de winter gebruikt. De verblijfplaatsen van vleermuizen zijn beschermd. Voor het verstoren ervan zal een ontheffing worden aangevraagd en verkregen bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl, onderdeel van het ministerie van EZ).

² De Groene Ruimte, Quickscan FF-wet plangebied De Slinger 3, Houten, eindrapport / definitief, 15618, Wageningen, 11 augustus 2015

³ De Groene Ruimte, Nader onderzoek beschermde soorten De Slinger 3, Houten, eindrapport / definitief, 15625, Wageningen, 15 oktober 2015

Huismussen broeden niet in het plangebied maar gebruiken de groenstructuren in het plangebied (hagen en gazons). Voor enkele broedparen direct ten noorden van het plangebied vormt dit groen waarschijnlijk een essentieel onderdeel van het leefgebied van deze paren. Ter mitigatie kan de haag ontzien en ingepast worden bij de herinrichting. Indien de haag niet gespaard kan worden, is een ontheffing nodig ingevolge de Flora- en faunawet voor verstoring van Huismus. In verband hiermee is nader onderzoek uitgevoerd conform de Soortenstandaard Huismus. Uit dit onderzoek (De Groene Ruimte, 15 oktober 2015) is gebleken dat herontwikkeling van het plangebied mogelijk een negatief effect heeft op het leefgebied (inclusief kwetterplekken) van vier paar Huismussen. De mussen broeden in het direct ten noorden van het plangebied gelegen zorgcomplex; de nestplaatsen zelf worden niet verstoord. Of er daadwerkelijk een negatief effect op de Huismussen zal zijn, is afhankelijk van de wijze waarop de ingreep plaatsvindt. De Huismussen zijn afhankelijk van de groene elementen (bomen en haag) in het noordelijk deel van het schoolterrein en de omgeving. Als deze elementen onaangetast en functioneel blijven, dan kan daarmee verstoring wellicht worden voorkomen. Indien een negatief effect niet kan worden uitgesloten, dan is een ontheffing voor de soort ingevolge de Flora- en faunawet noodzakelijk. Deze kan worden aangevraagd en verkregen bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl, onderdeel van het ministerie van EZ).

Met uitzondering van de hiervoor genoemde soorten worden naar verwachting geen streng beschermde soorten verstoord door de ingreep.

Door de ingreep worden (mogelijk) enkele licht beschermde soorten verstoord: Egel, Bosmuis, Huisspitsmuis, Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander. Voor deze licht beschermde soorten geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen en ontwikkelingen.

Mogelijk komen nesten voor van onder andere Merel, Heggenmus, Koolmees, Turkse tortel, Houtduif, Boomkruiper, Spreeuw, Vink, Tjiftjaf. In het algemeen geldt dat de werkzaamheden ruim buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden; indien werkzaamheden binnen of rond het broedseizoen worden uitgevoerd, dient te worden vastgesteld dat er geen enkel broedgeval kan worden verstoord. Hierbij zal volgens een nog op te stellen ecologisch werkplan worden gewerkt.

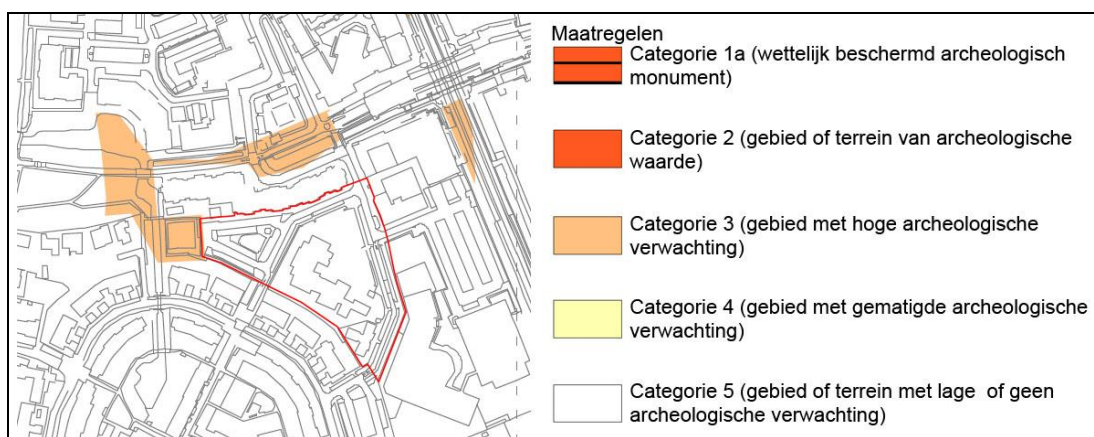
Voor alle soorten (beschermde en niet beschermde) geldt de algemene zorgplicht. Deze houdt in dat de werkzaamheden op een zodanige wijze worden uitgevoerd dat planten en dieren zo min mogelijk worden verstoord.

De benodigde ontheffingen zullen worden aangevraagd. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal er volgens een door de ontwikkelaar op te stellen ecologisch werkplan gewerkt gaan worden.

4.8. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Afbeelding 9: Archeologische maatregelenkaart gemeente Houten (Bron: www.houten.nl).



Om te bepalen in hoeverre er sprake is van archeologische waarden is de Archeologische maatregelenkaart gemeente Houten geraadpleegd (zie afbeelding 9). Hieruit blijkt dat het plangebied een lage of geen archeologische verwachting heeft. Derhalve is geen archeologisch vooronderzoek uitgevoerd.

4.9. Bedrijvigheid

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

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

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

- richtafstandenlijst

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype

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

Afbeelding 10: Omgevingstype.

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

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een

bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Gelet op de grote diversiteit aan functies in de directe omgeving is het plangebied te kenschetsen als gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap verlaagd kunnen worden. In de omgeving van het plangebied zijn een middelbare school (categorie 2), en een theater (categorie 2) aanwezig. De school ligt op ruim 20 meter en het theater op ruim 60 meter vanaf de dichtstbijzijnde woning. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.10. Trilling

In 2011 en 2012 hebben de gemeente Houten en ProRail onderzoek laten doen naar optredende trillingen als gevolg van passerende treinen op het tracé door Houten. Onder andere zijn metingen uitgevoerd bij enkele panden aan het Onderdoor en De Slinger. Deze metingen geven een indicatie van de te verwachten trillingen in het plangebied.

De meetresultaten laten zien dat er weliswaar sprake is van lichte trillingen maar dat deze voldoen aan de streefwaarde A1 of, als daaraan niet wordt voldaan, ruimschoots voldoen aan de grenswaarden A2 en A3 van de Beleidsregel Trillinghinder Spoor. Het hoogst gemeten trillingsniveau ter hoogte van De Slinger is 0,23 als waarde voor V_{max} . De meetlocaties in het trillingsonderzoek liggen op 70 meter van het spoor. Het plangebied ligt op een grotere afstand, namelijk 100 meter. Omdat de trillingen met de toenemende afstand verder uitdempen zullen de trillingen ter hoogte van het plangebied nog lager zijn. Trillingshinder zal dan ook geen belemmering opleveren voor dit plan.

4.11. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

4.12. Woningbehoefte

De gemeente Houten gaat in eigen beheer een woonvisie maken, die in 2016 door de gemeenteraad zal worden vastgesteld. Als onderlegger hiervoor is actueel inzicht nodig in Houtense huishoudens en hun woningbehoefte, zoals die zich tot 2025 zal gaan ontwikkelen. Als voorbereiding hierop is de woningbehoefte in beeld gebracht volgens de jongste inzichten.

Uit dit woningbehoefteonderzoek⁴ blijkt dat de dertien gemeenten die samen de woningmarktregio rond Houten uitmaken, tussen 2015 en 2025 nog een forse groei tegemoet kunnen zien. Volgens de Primos-trendraming neemt het aantal huishoudens in deze periode in deze dertien gemeenten samen met nog ongeveer 45.000 toe. Dit betekent dat ook de huisvestingsbehoefte in de regio met 45.000 toe zal nemen. De gemeente Houten mag in dezelfde periode volgens Primos circa 2.000 extra huishoudens tegemoet zien. Dit mede dankzij het feit dat Houten ook in de toekomst aantrekkelijk blijft voor jonge gezinnen. Het is in beginsel denkbaar dat Houten een groter deel van de regionale woningbehoefte bedient dan nu in die 2.000 is inbegrepen. Dit hangt deels af van de vraag of elders in de regio voldoende bouwcapaciteit kan worden gevonden, deels van de vraag of in Houten producten kunnen worden geboden die elders onvoldoende worden gebouwd.

Door middel van een toekomstprojectie met behulp van het Woononderzoek Nederland (WoON) is berekend dat tussen 2015 en 2025 nog een aanzienlijke behoefte ontstaat aan extra eengezinswoningen, zowel regionaal als in Houten. Afhankelijk van de ontwikkeling van de koopkracht zijn dit meer of minder koopwoningen en meer of minder (half-)vrijstaande woningen. Behoefte aan appartementen ontstaat ook, maar de meeste uitbreidingsbehoefte blijft toch uitgaan naar eengezinshuizen. Zoals in paragraaf 3.1.1 is aangegeven voldoet de geprojecteerde woningbouw in het plangebied daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

⁴ RIGO Research en Advies BV, Doelgroepen en woningbehoefte in Houten Verkenning in dienst van de Woonvisie, P30430, Amsterdam, 14 augustus 2015

5. Toekomstige situatie

5.1. Stedenbouwkundig plan

De bestaande bebouwing in het plangebied zal worden gesloopt. In plaats daarvan zullen in het plangebied 29 woningen worden gebouwd.

In het plangebied worden achter de bestaande woningen aan de Hoefbladhof en de Kamillehof 18 'dorps'-woningen gebouwd, die bestaan uit twee bouwlagen met een langskap. Door deze kleine rijtjes eengezinswoningen wordt de wijk De Lobben afgerond. Tussen de achtertuinen van de bestaande woningen en de achtertuinen van de nieuwe woningen wordt het huidige pad verbreed tot een breedte van circa 5 meter. In deze strook worden bomen geplant ter waarborging van privacy.

Afbeelding 11: Indicatieve verkaveling.



Langs het bestaande fietspad en trottoir aan de oostzijde van het plangebied krijgen de 11 'stads'-woningen een wat meer stedelijke uitstraling.. Deze woningen zullen een wand vormen langs het toekomstige Cultuurplein. Iedere woning zal individueel herkenbaar zijn, bijvoorbeeld door toepassing van verschillende kleuren metselwerk. Deze woningen krijgen een plat dak en bestaan uit 3 bouwlagen. Optioneel kan een koper kiezen voor een 4e bouwlaag.

De verbinding tussen de dorpse sfeer en de meer stedelijke sfeer wordt gevormd door een nieuw aan te leggen openbaar park dat als een groene long in het midden van het plangebied ligt, tussen de nieuwe woningen en het Haltna Huis in. Het park vormt het hart van het plan en wordt ingericht en voorzien van gras, bomen, bankjes en één of meer speeltoestellen voor de (klein)kinderen. Het park zal een rustige en vrij toegankelijke plek zijn vlakbij het centrum waar (klein)kinderen veilig kunnen spelen en mensen heerlijk op een bankje van elkaar of van hun (klein)kinderen kunnen genieten. De bestaande langzaam verkeersroute door het park blijft gehandhaafd. Zowel de bewoners van de nieuwe woningen als die van het Haltna Huis kijken allemaal uit op het park waardoor een sociaal veilige omgeving ontstaat.

Het park is via De Slinger bereikbaar maar ook via een gemetselde arcade, die langs het fietspad tegenover de school zal worden gerealiseerd. Deze arcade maakt een doorkijk mogelijk vanaf het Cultuurplein naar de nieuwe woningen van De Lobben. Op het punt waar de twee sferen samenkomen is een pleintje ontworpen dat zorgt voor openheid en verbinding.

5.2. Verkeer en parkeren

5.2.1. Ontsluiting

De hoofdinfrastructuur van het plangebied zal niet wijzigen. Het gebied zal voor autoverkeer worden ontsloten via De Molen, De Zuidtunnel en De Slinger. Het gebied zal zoals passend bij het Houtense verkeersysteem maar een autoontsluiting hebben. De nieuwe woningen worden hoofdzakelijk via nieuwe woonstraatjes verder ontsloten. De ontsluiting van het Haltnahuis blijft ook ongewijzigd via De Zuidtunnel en De Slinger.

Het fietspad tussen het Kant en de Kamillehof blijft ongewijzigd. Ook de fietsverbinding tussen De Slinger en Ereprijs-hof blijft beschikbaar. Ook de bestaande doorgaande looproutes blijven na realisatie van het plan intact.

5.2.2. Parkeren

De gemeenteraad van Houten heeft op 11 februari 2014 de Nota Parkeernormen Houten vastgesteld. Met de nota wordt de vraag en het aanbod van parkeerplaatsen (in de openbare ruimte) bij ontwikkelingen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd en worden parkeerproblemen voorkomen.

Voor de toe te passen parkeernormen worden in Houten op basis van de stedelijke zones en de stedelijkheidsgraad drie verschillende gebieden onderscheiden:

- Centrum (Houten Centrum e.o. en Houten Castellum);
 - Rest bebouwde kom (kern Houten exclusief centrumgebieden);
 - Kleine kernen en buitengebied (kernen Tull en 't Waal, 't Goy, Schalkwijk, buitengebied).
- Het onderhavige plangebied behoort tot het deelgebied "Centrum".

In deze nota zijn de parkeernormen voor wonen gekoppeld aan de grootte van de woning en aard van bewoning. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen koop- en huurwoningen. De

grootte van de woningen (en daarmee vaak ook prijsklasse) is vooral bepalend voor het aantal bewoners en autobezit en daarmee de parkeerbehoefte. Om de oppervlakte toe te kunnen passen bij de berekening van de parkeernorm zijn categorieën van woningoppervlakten gedefinieerd. Binnen de categorisering is gezocht naar een logisch toepasbare indeling. Er wordt hier gerekend met het bruto vloeroppervlak van een woning achter de voordeur gemeten volgens NEN 2580.

Bij woningen (functie Wonen) bepaalt de inrichting en het aantal woningen of een parkeergarage oprit of carport als volledige parkeerplaats meetelt. Hoe in Houten parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden meegeteld in de berekening van de parkeervraag staat weergegeven in afbeelding 12. De parkeernormen voor woningbouw staan aangegeven in afbeelding 13.

Afbeelding 12: Parkeervoorzieningen bij woningen.

Parkeervoorziening	Aantal parkeerplaatsen voor invulling parkeervraag	Minimale diepte oprit in meters	Minimale breedte oprit in meters
enkele oprit zonder garage	0,8	5,0	3,1
lange oprit zonder garage of carport	1,0	>8,0	3,1
dubbele oprit zonder garage	1,7	5,0	5,0
garage zonder oprit (bij woning)	0,4	-	-
garagebox (niet bij woning)	0,5	-	-
garage met enkele oprit	1,0	5,0	3,1
garage met lange oprit	1,3	>8,0	3,1
garage met dubbele oprit	1,8	5,0	5,0

Afbeelding 13: Parkeernormen wonen.

functie	eenheid	norm 'centrum'	aandeel bezoekers
woning groot \geq 140 m ² bvo	woning	1,4	0,3 pp
woning midden \geq 100 - 140 m ² bvo	woning	1,2	0,3 pp
woning klein \geq 60 - 100 m ² bvo	woning	1,0	0,3 pp

In het bestemmingsplan is de winnende aanbidding van een selectieprocedure vastgelegd. Bij de selectie hebben de inschrijvers de ruimte gekregen om af te wijken van de Nota Parkeernormen. Een van de selectiecriteria daarbij was dat des te lager de parkeeroverlast in de omgeving des te hoger werd gescoord op dit criterium.

Omdat het huidige parkeerterrein vervalt, moeten voor het Haltna Huis 15 parkeerplaatsen beschikbaar blijven. Bezoekers van Haltna huis kunnen parkeren in de Parkeergarage Kruitmolen. Daar is ruim voldoende parkeercapaciteit beschikbaar.

Voor de 29 geprojecteerde woningen met een BVO tussen de 140 en 200 m² dienen 41 (29 x 1,4) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd; 9 (8,7) daarvan zijn bezoekersparkeerplaatsen. Samen met de 15 parkeerplaatsen voor het Haltna Huis betekent dit dat er 56 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn.

Omdat de parkeerplaatsen op eigen terrein zowel publiekrechtelijk al privaatrechtelijk worden geborgd kunnen ze in afwijking van de Parkeernota als een volledige parkeerplaats worden meegeteld. Het plan voorziet in 31 parkeerplaatsen op eigen terrein en 27 openbare (bezoekers)parkeerplaatsen. Derhalve is er sprake van voldoende parkeergelegenheid.

5.3. Duurzaamheid

De gemeente heeft in haar selectieprocedure onder andere de nadruk gelegd op een duurzame ontwikkeling. Plannen die de laagste EPC hadden kregen in de selectie de hoogste score. Het plan dat nu gerealiseerd wordt heeft een EPC van 0,05 of kleiner gemiddeld per woning

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart) schaal 1:1.000. Voor dit bestemmingsplan is de SVBP2012 als uitgangspunt gebruikt.

De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vo-
renstaande- zoveel mogelijk aan bij andere recente bestemmingsplannen van de gemeente
Houten en bij het Handboek Digitale uitwisseling Bestemmingsplannen Gemeente Houten.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan De Slinger West is de verzameling geometrisch bepaalde planob-
jecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0321.0410SLINGERWEST.VSBP) met bij-
behorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleeg-
baar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli
2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-
bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding
van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaart-
blad (genummerd 0321-11-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar
nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt ver-
klaard.

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

6.3. Plansystematiek

Het bestemmingsplan heeft een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een recht-
streekse bouwtitel. Voor de woningen is in de regels een helder afwegingskader geformuleerd
ten aanzien van onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit betekent een flexibele re-
geling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat
algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aan-
tal vrijstellingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast. Voor bewoners
en ondernemers in en om het plangebied biedt deze bestemming zodoende houvast over de
ontwikkeling van hun omgeving.

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

6.4. Regels

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

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

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels;

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

▪ Woonbestemmingen

Overeenkomstig het Handboek Digitale uitwisseling Bestemmingsplannen Gemeente Houten zijn de woningen bestemd op basis van de woningtypologie. Dat betekent dat de woonbestemmingen voor aaneengesloten woningen is gebruikt. Die gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met een beroep aan huis. Het perceel aan de straatzijde is bij alle woningen bestemd als "Tuin - Voortuin". In deze bestemming mogen uitsluitend ondergeschikte bouwwerken worden gerealiseerd.

▪ Openbare bestemmingen

Voor het openbaar gebied zijn er twee bestemmingen. Het openbaar groen heeft de bestemming "Groen" gekregen. Dit geldt overigens ook voor het pad achter de woningen aan de Halt-nahof en aan de Kamillehof; dit pad is niet openbaar, maar is privé. Iedere koper van een woning daar wordt daar eigenaar van een stukje "Groen"-bestemming.

De wegen en parkeerplaatsen hebben de bestemming "Verkeer - Wegverkeer". Binnen deze bestemmingen mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd die noodzakelijk zijn voor die bestemmingen. In deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die bepaalt dat er binnen deze bestemming minimaal 27 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Algemene regels

In artikel 7 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omge-

vingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 8 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het plangebied is overwegend een woongebied. Het gemeentebestuur is van mening dat in een woongebied seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed.

De algemene afwijkingsregels (artikel 9) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 5 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 10). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 11).

7. Handhaving

7.1. Algemeen

De aspecten van de handhaving, de handhaafbaarheid alsmede van de integrale veiligheid spelen bij het maken en uitvoeren van nieuwe (bestemmings)plannen een steeds belangrijker wordende rol. In het kader van de fundamentele herziening van belangrijke wetten zoals de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft het Ministerie van VROM nadrukkelijk gewezen op het belang van een adequate handhaving van de wettelijke bepalingen en de vastgestelde plannen. Handhaving is daarmee in de loop van de tijd niet alleen speerpunt van rijksbeleid geworden, maar ook van provinciaal en gemeentelijk beleid. In die ontwikkeling tijdens de afgelopen jaren hebben de calamiteiten in Enschede, Volendam, Tiel en Maastricht (maar ook die op lokaal niveau) hun eigen stuwende rol gespeeld.

Niet alleen de overheid richt haar aandacht in toenemende mate op veiligheid en handhaving. Ook in de jurisprudentie van de (bestuurs)rechter is een tendens zichtbaar die de beleidsvrijheid van overheden met betrekking tot de inzet van het handhavinginstrumentarium steeds verder inperkt

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

7.2. Jurisprudentie

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

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

7.3. Het gemeentelijk handhavingsbeleid

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

Integrale samenwerking en prioriteitsstelling

Er is anno 2010 sprake van een gecoördineerde samenwerking tussen de afdelingen van de gemeentelijke organisatie die de meeste vergunningen verlenen en die de meeste controles uitvoeren. De hiervoor noodzakelijke afstemming, coördinatie en samenwerking vinden hun basis nog steeds in de Nota Integrale Handhaving 2004. Ook de externe samenwerking met handhavingspartijen wordt hierbij betrokken. Wat dat betreft heeft het integrale handhavingsbeleid (de nota integrale handhaving) haar duurzaamheid bewezen, maar ook bij het afhandelen van (illegale) situaties worden heldere keuzes gemaakt als resultante van een deugdelijk afwegingsproces. Al of niet optreden vindt plaats op grond van een rangschikking die wordt opgesteld aan de hand van een prioriteitenstelling en risicobepaling (ernst en kans). Op basis van de nota integrale handhaving heeft de gemeente twee interne overlegverbanden in het leven geroepen: het Vergunningenoverleg en het Handhavingsoverleg. Er is verder gebleken dat de wijze waarop in Houten al jaren wordt samengewerkt bijna naadloos aansluit op de werkwijze die door de Wabo wordt verlangd.

De Wabo is op 1 oktober 2010 ingevoerd en beoogt een betere en snellere dienstverlening van de overheid aan burgers en bedrijven. Door integrale vergunningverlening en handhaving ontstaat een doelmatige manier van werken en levert op termijn een besparing op. Voor wat betreft de nieuwe werkwijze onder de Wabo zal gebruik gemaakt blijven worden van het Vergunningenoverleg. Daarnaast zal het Handhavingsoverleg een prominentere rol gaan krijgen.

Minder vergunningverlening en meer nadruk op toezicht/handhaving

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

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

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

7.4. Handhaving bestemmingsplan De Slinger West

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

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een nieuwe ontwikkeling. Voor de nieuwe ontwikkeling wordt de huidige locatie ingevuld met woningbouw. De nieuwe bestemming zal andere invloed hebben op de omgeving dan het bestaande gebruik. Het creëren van goede handhaafbare afspraken ter voorkoming van deze potentiële overlast is derhalve hierbij van groot belang.

De regeling in het voorliggende bestemmingsplan staat toegelicht in hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving. In het bestemmingsplan gaat het om ruimtelijk relevante regels, dat wil zeggen om regels die van belang zijn voor de fysieke inrichting en het gebruik van de grond bij een bestemming. De handhaving van de regels uit het bestemmingsplan zal plaatsvinden met behulp van publiekrecht. Bovenstaand is het driestappenplan beschreven, dat hierbij wordt doorlopen. Voor het onderhavige plangebied kan onder andere gedacht worden aan de parkeerdruk (toezicht op parkeren op eigen erf), die veroorzaakt kan worden door de nieuwe woningen. Ook kan gedacht worden aan het limiteren van het aantal vierkante meters (m²) bijbehorende bouwwerken bij de woningen.

Niet alle noodzakelijke regels voor de bouw en het gebruik van de verschillende bestemmingen kunnen in dit bestemmingsplan worden opgenomen. Een aantal regels op het terrein van de bouw en het gebruik van gebouwen, aanleg van terreinen, het voeren van een bedrijf kan gesteld worden in de omgevingsvergunning, gebruiksvergunning in het kader van brandpreventie en/of andere vergunningen.

Soms kunnen afspraken niet gemaakt worden met behulp van wetgeving maar kunnen partijen een privaatrechtelijke overeenkomst afsluiten. Voor het onderhavige gebied is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente.

8. Uitvoerbaarheid

8.1. Economische uitvoerbaarheid

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

De gemeente Houten heeft een grondverkoop- en een planrealisatieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin alle kosten voor de gemeente gedekt zijn. Het kostenverhaal wordt hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Houten.

Uit de (globale) exploitatieberekeningen van de initiatiefnemer blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is op de gebruikelijke manier ter visie gelegd. In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan verzonden aan de Provincie Utrecht en aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

De provincie heeft in haar reactie aangegeven dat zij geen aanleiding heeft opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

HDSR heeft per e-mail positief geadviseerd over de onderhavige planontwikkeling op voorwaarde dat een aantal uitgangspunten in de waterparagraaf verwerkt zouden worden. De genoemde uitgangspunten zijn in de waterparagraaf verwerkt.

8.3. Planprocedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan De Slinger West en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 19 november 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Gedurende die periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is in separate reactie beantwoord en heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.



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

gemeente Houten

