

BESTEMMINGSPLAN DE MOLENZOOM

GEMEENTE HOUTEN



GS dd 17 maart 2009
afd. Ruimte
nr. 2009INT236715

Behoort bij besluit van de raad d.d.
15 juli 2008

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ollie' or similar, written over a circular stamp.

De gemeentesecretaris

Gemeente Houten

Bestemmingsplan De Molenzoom

- Toelichting
bijlagen
- Voorschriften
bijlage
- Plankaart schaal 1:1000

projectgegevens:
TOE02-HOU00006-01A
VOO02-HOU00006-01A
SVB01-HOU00006-01A
TEK02-HOU00006-01A

Rosmalen, 26 mei 2008

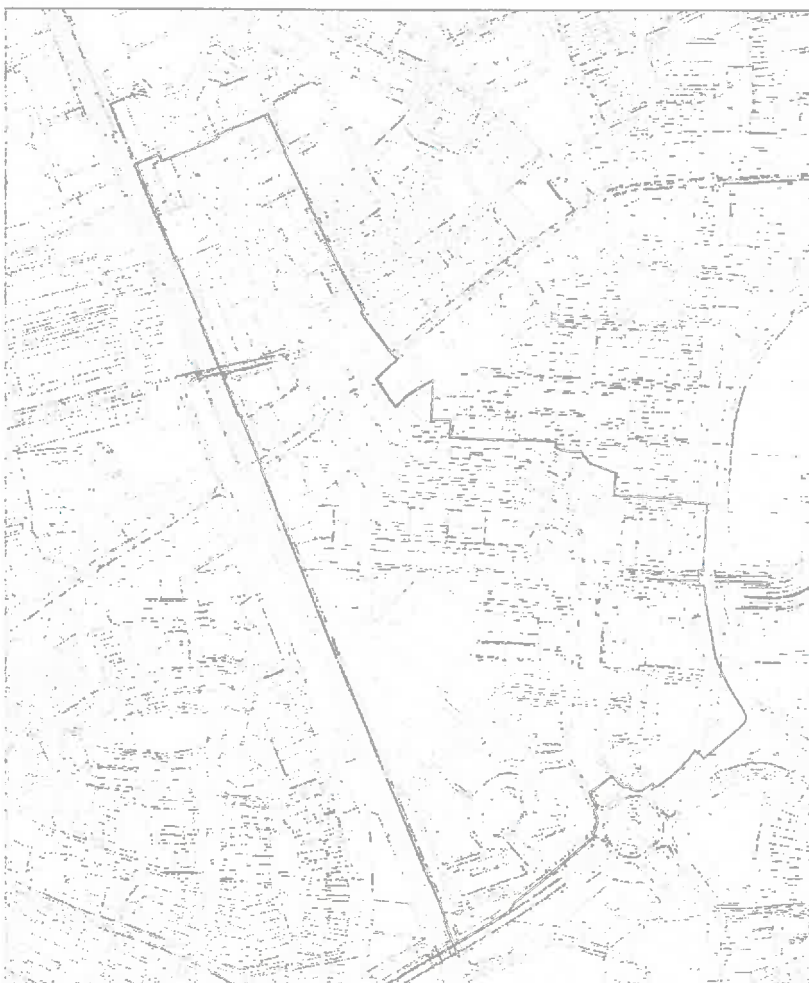
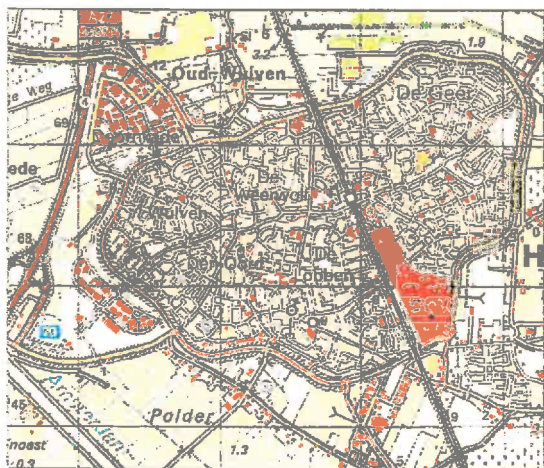
INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Opbouw van de toelichting	3
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit	5
2.3	Functionele opzet	10
2.4	Cultuurhistorie	10
3	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	11
3.1	Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden	11
3.2	Uitgangspunten volgend uit beleid	11
3.3	Ruimtelijke en functionele uitgangspunten	12
4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	17
4.1	Wegverkeerslawaaï	17
4.2	Spoorweglawaaï	17
4.3	Trilling	18
4.4	Externe veiligheid	19
4.5	Integrale veiligheid	19
4.6	Hinderlijke bedrijvigheid	20
4.7	Bodem	20
4.8	Luchtkwaliteit	20
4.9	Water	22
4.10	Flora en fauna	24
4.11	Mobiliteit en parkeren	25
4.12	Archeologie	26
4.13	Kabels en leidingen	28
4.14	Duurzaamheid	28
5	FINANCIËLE HAALBAARHEID	31
6	DE BESTEMMINGEN	33
6.1	Het juridische plan	33
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	33
6.3	Handhaving	35
7	PROCEDURES	37
7.1	Inspraak	37
7.2	Vooroverleg	37
7.3	Vaststelling	38

Bijlagen:

Bijlage 1: Wateradvies d.d. 14 juli 2006

Bijlage 2: Onderzoek en invoergegevens luchtkwaliteit



Het plangebied 'De Molenzoom'

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Houten is voornemens een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor de locatie De Molenzoom. De Molenzoom is een gemengde bedrijfslocatie, met het accent op kantoren.

Gezien de wettelijke verplichting om eenmaal in de 10 jaar een bestemmingsplan te herzien (artikel 33 WRO) en de gewenste rechtszekerheid voor eigenaren, gebruikers en omwonenden, is het gewenst om voor het totale gebied tot een bestemmingsplanherziening te komen.

Verder speelt er een aantal dingen in en in de omgeving van het plangebied die vragen om een actueel planologisch regime.

Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is enerzijds het behouden van de stedenbouwkundige (en architectonische) kwaliteit. Anderzijds dient het plan enige mate van flexibiliteit te bieden, zodat kan worden ingespeeld op zich nu reeds voor de komende jaren aandienende of te verwachten ontwikkelingen.

In algemene zin dient het plan aan gevestigde ondernemers voldoende rechtszekerheid te bieden in verband met hun bestaansrecht, maar het plan moet tevens recht doen aan de mogelijkheden en de draagkracht van het gebied in de context van zijn omgeving.

1.2 Ligging van het plangebied

De Molenzoom is een gemengde bedrijfslocatie die zich bevindt langs de spoorlijn Utrecht - 's-Hertogenbosch. De kantoorlocatie strekt zich uit van het centrum van Houten tot aan de stadsontsluitingsweg De Koppeling.

Het plangebied wordt aan de noordkant globaal begrensd door de rotonde ten zuiden van het centrum van Houten. De westelijke grens wordt gevormd door de spoorlijn. De oostelijke grens betreft globaal de straten Rosmolen, Watermolen, Korenmolen, Boekdrukkersgilde, Leidekkersgilde en de Rondweg. De zuidelijke grens wordt gevormd door De Koppeling.

Op de afbeelding 'Het plangebied' is het gebied weergegeven.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het gebied De Molenzoom is in twee fasen ontwikkeld. Fase 1, het noordelijk deel, is gebaseerd op het Globaal Bestemmingsplan Houten. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 1974, goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Utrecht op 24 september 1975 en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 17 januari 1979. In de jaren 80 is er wel een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld, maar de uiteindelijke gebiedsinrichting en de bebouwing zijn vervolgens tot stand gekomen op basis van vrijstellingen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor fase 2, het zuidelijk deel, is in 1997 een beleidsvisie vastgesteld. Ook dit deel is uiteindelijk gerealiseerd met toepassing van artikel 19 WRO en een voorontwerpbestemmingsplan als 'richtlijn'. De ontwikkeling is dus nog niet eerder in een daarop toegesneden bestemmingsplan vervat.

1.4 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving en analyse gegeven van de bestaande situatie in en rond het plangebied. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke structuur, de bebouwingstypologie, de ontsluiting en de groenvoorzieningen. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het bestemmingsplan genoemd en wordt aangegeven hoe deze zijn vertaald. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de belemmeringen betreffende planologische aspecten aan bod. In de hoofdstukken 5, 6 en 7 worden respectievelijk de financiële haalbaarheid, de bestemmingen en de procedures toegelicht.



Groen karakter van de weg De Molen



Karakteristieke massaopbouw



De spoorlijn



2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De Molenzoom is een gemengde bedrijfslocatie die zich bevindt langs de spoorlijn Utrecht - 's-Hertogenbosch. De kantoorlocatie strekt zich uit van het centrum van Houten tot aan de stadsontsluitingsweg De Koppeling. Ten oosten van De Molenzoom ligt het woongebied Wernaar.

Het accent binnen De Molenzoom ligt op kantoren, maar daarnaast komen er op beperkte schaal andere functies voor. De kantoorlocatie is in twee fasen gerealiseerd. Als eerste is in de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw het noordelijk deel gerealiseerd. In 1997 is een beleidsvisie opgesteld, op basis waarvan vervolgens het zuidelijke deel is gerealiseerd. De realisatie van Molenzoom-zuid heeft in belangrijke mate bijgedragen aan de hoge stedenbouwkundige, architectonische en gebruikskwaliteit van de locatie.

2.2 Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit

Hoofdopzet

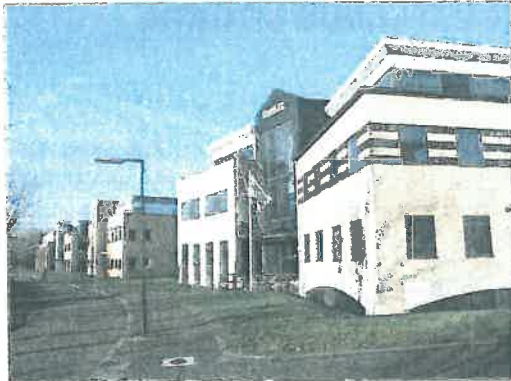
De locatie De Molenzoom wordt gekenmerkt door een parkachtige setting. Centraal door het gebied loopt een groene laan: De Molen. Deze slingert als het ware door het plangebied en vormt de doorgaande verkeersstructuur van het plangebied. Aan deze hoofdweg, die door zijn brede profiel en groene inrichting een kwaliteitsdrager van het gebied vormt, zijn de overige verkeersstructuren aangetakt. Aan beide zijden van De Molen bevindt zich bebouwing.

Het plangebied kent een scheiding in een ouder (noord) en een nieuwer deel (zuid). Ruimtelijk valt deze gebiedsscheiding vooral op door de uitstraling van de bebouwing naar de omgeving. De bebouwing in het noordelijk deel is voornamelijk van het spoor en de aangrenzende woonwijk afgekeerd, terwijl de bebouwing in het zuidelijk deel zich zowel naar het spoor als de aangrenzende openbare ruimten presenteert.

Bebouwing

Aan beide zijden van De Molen bevindt zich bebouwing. Aan deze hoofdstructuur zijn verschillende substructuren gekoppeld, waarlangs eveneens gebouwen zijn gesitueerd.

De bebouwing binnen het plangebied vertoont een hiërarchisch beeld. Met name langs De Molen is sprake van een continue en harmonieus beeld. Dit heeft met een aantal aspecten te maken. Eén van de aspecten is de situering van de bebouwing. De gebouwen zijn dusdanig gesitueerd, dat zij de hoofdroute begeleiden. Daarnaast is de massaopbouw van de gebouwen langs De Molen vergelijkbaar. De gebouwen bestaan overwegend uit twee of drie bouwlagen met een kaplaag of opbouw (setback). De beeldkwaliteit van de bebouwing langs De Molen is hoog. De bebouwingstypologie is eenduidig. Hoewel de kantoorgebouwen ieder een eigen uitstraling hebben, zijn ze duidelijk 'familie' van elkaar. Dit heeft met name te maken met de massaopbouw. Vrijwel alle panden bestaan uit een robuuste voet met daar bovenop een terugliggende bouwlaag. De voet is veelal ontworpen met duurzaam en solide ogende materialen, terwijl het materiaal van de bovenste laag veelal licht en modern is.



Individuele panden, maar duidelijk familie



Accenten op markante posities in het gebied



Afwijkende typologie, met een minder representatieve uitstraling



Sommige gebouwen hebben geen terugliggende bovenste bouwlaag, maar doordat het materiaal- en/of kleurgebruik van de bovenste bouwlaag afwijkt van dat van de andere bouwlagen, is er sprake van een eenduidig beeld. De bovenste bouwlagen zijn op diverse manieren vormgegeven, zoals plat, een flauwe kap, een ronding etc. Vaak is de entreepartij duidelijk herkenbaar, doordat dit gedeelte van het gebouw hoger is en de bovenste bouwlaag doorbreekt.

Ook voor de bebouwing die niet langs de hoofdroute ligt, geldt over het algemeen dat er sprake is van een harmonieus beeld. Ook hier is de massa-opbouw vergelijkbaar met die van de bebouwing aan De Molen.

De individuele uitstraling van de bebouwing op de bedrijvenlocatie wordt onder andere versterkt door reclame-uitingen en/of bedrijfskleuren. Doordat de eerder genoemde opbouw van de bebouwing in vrijwel het gehele bedrijven-terrein doorgevoerd is, kent het gebied een zeer sterke (steden)bouwkundige samenhang. Deze samenhang is tevens een van de kernkwaliteiten van het gebied.

Op een aantal belangrijke plekken zijn panden ontworpen met een uitbundiger signatuur. De zuidelijke gebouwen, die aan de rotonde liggen, zijn daar sprekende voorbeelden van. Deze panden vormen accenten die als aankondiging van het bedrijfsgebied fungeren. Zij markeren de entree van Houten en zijn, in vergelijking tot de overige bebouwing in het plangebied, afwijkend van vorm en massa.

De uitstraling van de bedrijfslocatie is over het algemeen hoogwaardig. Op sommige plaatsen is deze uitstraling echter enkel aan de voorzijde aanwezig. Dit is met name in het noordelijk deel van het plangebied goed zichtbaar. De bebouwing presenteert zich duidelijk naar de ontsluitingsweg. De uitstraling naar de omliggende gebieden (spoor en woonwijk) is gering. In het zuidelijk deel van het plangebied is wel sprake van een tweezijdige presentatie. De bebouwing oriënteert zich zowel naar buiten (het spoor en de aangrenzende openbare ruimte) als naar binnen.

In het plangebied bevindt zich nog een aantal 'afwijkende' gebouwen, dat geen kantoorachtige uitstraling heeft. Aan De Molen liggen onder andere een school, een kerkgebouw en een praktijkvestiging (met woning) van een dierenarts. De school en het kerkgebouw wijken vooral af door de geringe hoogte. De praktijkvestiging, een voormalige boerderij, is zeer traditioneel in vergelijking met de moderne kantoorbebouwing. Aan de Pelmolen bevindt zich een sporthal met tenniscomplex. Aan de Standerdmolen is een detail-handelsbedrijf van Welkoop gesitueerd. Dit betreffen eveneens functies die zich qua uitstraling niet voegen naar het heersende beeld.

Verkeer en parkeren

De verkeersstructuur van De Molenzoom is helder. Centraal door het plangebied loopt de hoofdontsluitingsweg De Molen. Deze bestaat uit een dubbele rijbaan met aan weerszijden een ventweg (tevens fietsverbinding) en een trottoir. Aan deze hoofdstructuur zijn verschillende substructuren gekoppeld die zorgen voor de ontsluiting van de aanwezige bedrijven.

De verkeersstructuur van het plangebied haakt door middel van de rotonde in het zuiden aan op de hoofdinfrastructuur van de kern Houten. Aan de noordzijde ligt eveneens een rotonde, die de overgang naar het centrumgebied markeert. Het betreft hier een doodlopende route (geen doorgaand verkeer). Vanaf de Watermolen en de verschillende dwarsstructuren die hierop aansluiten, wordt aangehaakt op het weefsel van het woongebied.



Sobere inrichting van de groenvoorzieningen



Wildparkeren aan De Molen



Groenstructuur gekoppeld aan (hoofd)infrastructuur



Aan de randen van het plangebied liggen twee langzaamverkeerstunnels. De tunnel aan de oostzijde (Kokermolen) vormt een verbinding met het buitengebied en het sportcomplex De Kruisboog. Door middel van deze tunnel kan het langzaamverkeer op een veilige manier de Rondweg kruisen. Door middel van de tunnel aan de westzijde van het plangebied (Standerdmolen) is de overzijde van het spoor te bereiken. Deze tunnel vormt de verbinding tussen enerzijds het plangebied en anderzijds de woonwijk aan de overzijde van het spoor en het oude dorp.

Overige voorzieningen voor het langzaamverkeer zijn gekoppeld aan de doorgaande weg De Molen en de groenstructuur langs het spoor. Langs De Molen ligt aan beide zijden een ventweg, die onder andere dienst doet als fietspad, met trottoir. Deze langzaamverkeersverbinding verbindt het centrum van Houten met Houten-Zuid. Vanaf de Pelmolen loopt er eveneens een langzaamverkeersverbinding in zuidelijke richting, door het groengebied langs de spoorlijn. Ook dit is een belangrijke verbinding tussen het centrum en Houten-Zuid.

De ligging van het gebied, nabij het treinstation van Houten, heeft ertoe geleid dat in het verleden een lage parkeernorm werd opgelegd. De korte afstand tot het station biedt immers uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer (De Molenzoom was een zogenaamde B-locatie uit het Locatiebeleid).

In de praktijk is het echter gebleken dat het aandeel van de werknemers dat met het openbaar vervoer komt, geringer is dan waar bij de opzet van de bedrijfslocatie vanuit is gegaan. De parkeerdruk in het gebied kan momenteel als een van de grootste bedreigingen van de ruimtelijke kwaliteit gezien worden. De bedrijven hebben vrijwel allemaal parkeerplaatsen op eigen terrein, maar niet voldoende. In het openbaar gebied bevinden zich daarnaast diverse parkeerplaatsen. Zelfs in de groenstructuur van De Molen zijn parkeerplaatsen aangelegd. Door het gebrek aan voldoende parkeergelegenheid wordt momenteel in veel openbare (groene) zones 'wild' geparkeerd. Dit heeft een negatieve invloed op de beeldkwaliteit van het plangebied. In paragraaf 4.11 wordt dit probleem nader toegelicht.

Groenvoorzieningen

In de huidige situatie zijn de groenvoorzieningen vooral gekoppeld aan de hoofdinfrastructuur. De Molen vormt de groene drager in het plangebied. Het profiel van De Molen is als volgt opgebouwd: groenzone voor de voorgevels van de gebouwen - trottoir met ventweg - groenzone met laanbomen - dubbele rijbaan - groenzone met laanbomen - ventweg met trottoir - groenzone voor de voorgevels van de gebouwen.

Daarnaast liggen er structurende groenzones langs de spoorlijn en de Rondweg (in het zuidelijk deel van het plangebied). Deze vormen de overgang naar de aangrenzende, niet tot het plangebied behorende gebieden. In de groenzone langs het spoor bevinden zich diverse langzaamverkeersverbindingen. De groenzone aan de oostzijde van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van hoogteverschillen. In de groenstructuur is een duidelijk verschil waarneembaar tussen het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied. In het zuidelijk deel is veel meer aandacht besteed aan het groen. In het noordelijk deel liggen, naast de groenstructuur van De Molen, geen belangrijke groenelementen.

De inrichting van de groene gebieden is veelal sober en wordt gevormd door grasvelden met (beuk)hagen en bomen. Door de aanwezige parkeerdruk worden deze grasvelden vaak gebruikt als parkeerplaats. De hagen zijn met name rondom de parkeerplaatsen geplant, om de geparkeerde auto's uit het zicht te halen.

2.3 Functionele opzet

In het plangebied komen overwegend kantoorgebouwen voor. Op beperkte schaal komen andere, meest kantoorachtige, dienstverlenende functies voor. Binnen het plangebied bevinden zich enkele maatschappelijke voorzieningen, namelijk een basisschool en een kerk, die beide liggen aan De Molen. Langs de spoorlijn liggen een sporthal en een tenniscomplex. Andere functies zijn de detailhandelsvestiging van Welkoop en de dierenartspraktijk met woning aan de Standerdmolen.

De Molen heeft een belangrijke verkeersfunctie. Naast ontsluitingsroute voor de bedrijfslocatie fungeert de weg tevens als belangrijke radiale route voor overig verkeer. De Molen vormt een verbinding tussen het centrum van Houten en de Koppeling; een dwarsverbinding in de rondweg om Houten. De Molen heeft een belangrijke functie als busroute. In het plangebied zijn diverse bushaltes aanwezig.

2.4 Cultuurhistorie

In het plangebied De Molenzoom bevindt zich één gemeentelijk monument aan de Standerdmolen 16. Het betreft hier een geveldecoratie uit 1960. Het huidige gebouw is de opvolger van de in 1907 gebouwde graanmaalderij. Architect van het gebouw is A. van Overhagen. Het reliëf bevindt zich in de noordgevel van het voormalige coöperatiegebouw van de Coöperatieve Landbouw Vereniging. Het bakstenen reliëf symboliseert de activiteiten en belangen van de coöperatie. Boven de letters C L V zijn twee koeien, een varken, een haan en een kip afgebeeld, die de veeteeltbedrijven vertegenwoordigen. Gestileerde korenaren en het wiel van een trekker staan voor de akkerbouwbedrijven. Een fruitboom tenslotte symboliseert de fruitteelt. De geveldecoratie is van grote cultuurhistorische waarde als exponent van een bepaalde sociaal-economische ontwikkeling. Het reliëf zelf is onaangestast en is als artefact tamelijk uniek.

In het plangebied zijn geen gebouwde rijksmonumenten aanwezig. Voor wijzigingen aan en sloop van gemeentelijke monumenten is een vergunning verplicht. Burgemeester en wethouders beslissen over de vergunningsaanvraag (na advies Monumentencommissie).

De Vlierweg/Korenmolen is een (infra)structureel element dat vanuit historisch perspectief waardevol is. Deze route vormde samen met de Odijkseweg sinds de middeleeuwen de verbinding tussen het dorp Houten en Odijk.

Helemaal ten zuiden van het plangebied heeft zich de middeleeuwse Molenveg/Molendijk bevonden. Deze is door aanleg van de Koppeling niet meer zichtbaar.

Genoemde wegen/routes hebben geen bescherming op grond van de gemeentelijke of provinciale monumentenverordening of bescherming vanuit het Rijk (Monumentenwet).

3 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan De Molenzoom is een notitie met uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. Deze notitie dient als basis voor het bestemmingsplan. Hierna worden de uitgangspunten en randvoorwaarden kort beschreven en wordt cursief aangegeven hoe deze vertaald zijn in voorliggend bestemmingsplan.

3.1 Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden

- A Uitgangspunt is een conserverend bestemmingsplan, primair gericht op beheer.

De bestaande functies zijn als zodanig bestemd. Er worden, met uitzondering van de locatie van de zorgverzekeraar/voormalig gemeentehuis (zie onder B) en de realisering van parkeervoorzieningen, geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

- B De locatie van de zorgverzekeraar/voormalig gemeentehuis (gebied tussen De Molen en Standerdmolen) betreft een toekomstige ontwikkelingslocatie.

Dit gebied heeft in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid gekregen, waardoor toekomstige herontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Het maximale bedrijfsvloeroppervlak van de nieuwbouw bedraagt 20.000 m².

3.2 Uitgangspunten volgend uit beleid

In het kader van de notitie met uitgangspunten en randvoorwaarden is gekeken naar het rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Aan gezien het nieuwe bestemmingsplan overwegend een conserverend bestemmingsplan is, primair gericht op beheer, kunnen uit de meeste beleidsstukken geen uitgangspunten en randvoorwaarden voor het bestemmingsplan worden geformuleerd. Immers, in alle beleidsstukken is De Molenzoom aangeduid als kantorenlocatie. De volgende twee beleidsstukken geven wel enkele uitgangspunten en randvoorwaarden voor het bestemmingsplan.

Welstandsnota (9 december 2005)

- C De stedenbouwkundige opzet van De Molenzoom dient gedetailleerd vastgelegd te worden, onder andere de hoogte van de bebouwing, situering, rooilijnen en oriëntatie.

De bestemmingsplankaart bestaat globaal uit twee zones die als 'Kantoren' zijn bestemd. Daartussen bevindt zich De Molen, die voor het grootste deel als 'Groen' is bestemd. Alleen de rijbaan is als 'Verkeer' bestemd. Hierdoor blijft het groene karakter van de laan behouden. De ventwegen zijn op de plankaart aangeduid. De hoofdopzet van het plangebied, de groene laan met aan beide zijden kantoorbebouwing, is daarmee vastgelegd. Daarnaast zijn de maximale goot- en nokhoogten van de bebouwing vastgelegd middels aanduidingen. De rooilijnen zijn vastgelegd door middel van bouwvlakken en voor elk bouwvlak is de oriëntatie weergegeven. Voor de bouwvlakken langs het spoor betekent dit een tweezijdige oriëntatie om de beeldkwaliteit langs het spoor te verhogen.

- D Bijzondere aandacht dient te worden geschonken aan de dakbeëindigingen van de bebouwing, waarbij onderscheid is gemaakt tussen een kaplaag en een setback.
In het bestemmingsplan kunnen uitsluitend stedenbouwkundige aspecten worden vastgelegd. In de voorschriften is een maximale goothoogte en een maximale nokhoogte opgenomen. Hiermee wordt een kaplaag c.q. setback mogelijk gemaakt. Een bestemmingsplan kan dit echter niet afdwingen. De architectonische aspecten zijn vastgelegd in de welstandsnota. In de beschrijving van de bebouwing in hoofdstuk 2 is aandacht besteed aan de setbacks.

Nota Gekoesterd erfgoed (28 september 2004)

- E Bij nieuwe ontwikkelingen waarbij de ondergrond eventueel verstoord zal worden (bijvoorbeeld het toestaan van verdiept of ondergronds parkeren), dient een onderzoek verricht te worden naar de aanwezigheid van archeologische waarden. Als leidraad dient hierbij de nota Gekoesterd erfgoed.
In paragraaf 4.12 van deze toelichting is een beschrijving opgenomen van de archeologische verwachtingswaarden binnen het plangebied. Tevens is aangegeven welke strategie gevolgd dient te worden bij ontwikkelingen.

3.3 Ruimtelijke en functionele uitgangspunten

Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit

- F De stedenbouwkundige opzet en de beeldkwaliteit van het plangebied dient uitgebreid beschreven te worden.
Hoofdstuk 2 van de toelichting bevat een beschrijving en analyse van het plangebied.
- G De stedenbouwkundige opzet van het plangebied dient zoveel mogelijk te worden vastgelegd op de plankaart.
Zie punt C.
- H Bepaalde beeldkwaliteitsaspecten dienen in het bestemmingsplan worden vastgelegd om de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied te waarborgen.
Zie punt C en D.
- I Er dient een regeling te worden opgenomen voor setbacks. Er dient voorkomen te worden dat bestaande setbacks 'uitgroeien' tot een volledige bouwlaag. Daarnaast dient voor gebouwen die nog geen setback hebben, de mogelijkheid te worden opgenomen, een setback als extra bouwlaag te realiseren.
Zie punt D.
- J In de toelichting van het bestemmingsplan dient specifiek aandacht besteed te worden aan de overgang van de kantorenlocatie naar het aangrenzende, oostelijk gelegen woongebied en de situering van de bebouwing en openbare ruimte langs de spoorlijn.
In hoofdstuk 2 is aandacht besteed aan de overgang van het plangebied naar de omgeving. Om de uitstraling richting het spoor te verbeteren is op de plankaart voor deze bouwvlakken een tweezijdige oriëntatie opgenomen.

Uit veiligheidsoverwegingen zou tot op een berekende afstand van 8,20 meter vanaf het spoor gebouwd kunnen worden, mits ontsporingsoorzaken worden aangebracht. Algemeen wordt in deze situatie de bevoegdheidsgrens van de Spoorwegwet aangehouden, zijnde 11 meter uit het hart van het buitenste spoor.

Functies

- K** Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is de continuering van de bestaande gedifferentieerde functies in het gebied. Grootschalige functieveranderingen zullen niet plaatsvinden.
De bestaande functies in het plangebied zijn positief bestemd.
- L** Indien mogelijk krijgen de functies in principe een uitbreidingsmogelijkheid ten behoeve van de normale economische groei.
Om een wildgroei aan aan- en uitbouwen te voorkomen, zijn in dit bestemmingsplan geen mogelijkheden voor uitbreiding van de kantoorpanden opgenomen. Het is, gezien de strikte eisen op het gebied van beeldkwaliteit en uitstraling op de Molenzoom, niet wenselijk om door vergroting van de bouwvlakken of op andere wijze uitbreidingen direct mogelijk te maken. Voor uitbreiding dient derhalve steeds een aparte planologische procedure te worden gevolgd, waardoor nieuwe ontwikkelingen kunnen worden getoetst.
- M** De kantoren en kantoorachtige, dienstverlenende bedrijven krijgen een kantoorbestemming.
Dit is in de voorschriften van het bestemmingsplan vastgelegd.
- N** Bij diverse kantoorbouwvlakken worden uitbreidingsmogelijkheden geboden door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Aan de wijzigingsbevoegdheden worden voorwaarden gekoppeld. Eén van de voorwaarden is dat men in voldoende mate moet voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein.
Zie punt L. Bij nader inzien zijn de wijzigingsbevoegdheden voor uitbreiding van de bouwvlakken niet langer opgenomen.
- O** De kleine lichte bedrijvigheid krijgt een passende bedrijfsbestemming.
De kleine, lichte bedrijvigheid heeft eveneens een kantoorbestemming gekregen. Binnen de kantoorbestemming is ook lichte, kantoorachtige bedrijvigheid toegestaan in milieucategorie 1 en 2.
- P** De 'afwijkende' functies, zoals de tennishal, sportzaal, dierenartspraktijk met bedrijfswoning, detailhandel Welkoop, kerkelijk centrum en school, krijgen een passende bestemming.
De tennishal en sporthal zijn bestemd als 'Sport'. De dierenartspraktijk is opgenomen binnen de bestemming 'Gemengd', waarbinnen ook de bestaande bedrijfswoning is toegestaan. Het kerkelijk centrum en de school zijn bestemd als 'Maatschappelijk'.
- Q** In het bestemmingsplan worden geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.
In de voorschriften van het bestemmingsplan zijn geen nieuwe bedrijfswoningen mogelijk gemaakt.
- R** Er wordt een specifieke regeling opgenomen voor de detailhandelsvestiging Welkoop (maximeren bedrijfsvloeroppervlakte).
Welkoop is bij nader inzien opgenomen binnen de bestemming 'Gemengd' met het oog op de gewenste flexibiliteit. Beperkte detailhandelsvestiging is via een vrijstelling toegestaan.

- S Er wordt een specifieke regeling opgenomen voor de ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca in het kerkelijk centrum. Daarnaast dient een regeling te worden opgenomen voor de bestaande vestiging van de GGD.
- Binnen 'Maatschappelijk' en 'Sport' is ondergeschikte horeca toegestaan tot een maximum van 170 respectievelijk 210 m². Binnen 'Sport' is ondergeschikte detailhandel ter plaatse van het racketcentrum toegestaan tot een maximum van 6 m². De GGD is opgenomen binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Sport'*

Verkeer en parkeren

- T De belangrijkste wegen in het plangebied krijgen een verkeersbestemming in het nieuwe bestemmingsplan. De verkeersbestemming zal ruim worden opgezet om op die manier een eventuele herinrichting van wegen ook in de toekomst mogelijk te maken.
- Alleen structurele en beeldbepalende groenplekken binnen de verkeersstructuur zullen een specifieke groenbestemming/-aanduiding krijgen.
- De Molen en de overige wegen hebben een verkeersbestemming. De belangrijkste groenelementen, zoals de bermen van De Molen en de groenzones aan de randen van het zuidelijk deel van het plangebied hebben een groenbestemming.*
- U Het gemeentelijk parkeerbeleid (dat nog in ontwikkeling is) wordt als uitgangspunt genomen voor het bestemmingsplan. Het beleid wordt in de toelichting beschreven en (indien ruimtelijk relevant en voor zover juridisch mogelijk) in de voorschriften vertaald.
- In paragraaf 4.11 is aandacht besteed aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot parkeren. De gemeentelijke parkeernorm is als voorwaarde opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid binnen de voorschriften.*
- V Parkeren wordt als functie in de doeleindenomschrijvingen van de verschillende bestemmingen in de voorschriften opgenomen (met uitzondering van de groenbestemming).
- Dit is in de voorschriften vastgelegd. In de bestemming 'Groen' is uitsluitend bestaand parkeren toegestaan. Hierdoor kunnen de bestaande parkeerplaatsen in de groenzones langs De Molen behouden blijven, terwijl het niet mogelijk is om nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen. Op deze manier blijft het huidige groene karakter langs deze straat behouden.*
- W Eén van de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheden voor uitbreiding van de kantoorbouwvlakken is dat in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein (1 pp/60 m² bvo).
- Zie punt L. Bij nader inzien zijn de wijzigingsbevoegdheden voor uitbreiding van de bouwvlakken niet langer opgenomen.*
- X Ook ontsluitingswegen worden mogelijk gemaakt binnen de doeleindenomschrijvingen van de verschillende bestemmingen ten behoeve van de bereikbaarheid van parkeren op eigen terrein (met uitzondering van de groenbestemming).
- Binnen alle bestemmingen, met uitzondering van de groenbestemming, zijn verhardingen toegestaan, ten behoeve van het realiseren van genoemde verbindingen. Binnen de groenbestemming langs het spoor is een aanduiding opgenomen, om de mogelijkheid voor een ontsluitingsweg open te houden.*

- Y Belangrijke 'omsloten' parkeerterreinen krijgen een specifieke parkeer-aanduiding, zodat deze functie in de toekomst wordt veiliggesteld en er geen mogelijkheden worden geboden om de parkeerterreinen te bebouwen. Op delen van percelen moet de mogelijkheid geboden worden tot gelaagd parkeren.

In het bestemmingsplan is op één plaats in het openbaar gebied, aan de Papiermolen, de mogelijkheid geboden tot gebouwd parkeren (bovengronds, ondergronds of verdiept). Dit is geregeld door middel van een aanduiding. Aangezien deze plek buiten het bouwvlakken ligt, kan die niet bebouwd worden (anders dan ten behoeve van de parkeerfunctie).

Voor het groene gebied aan de Poldermolen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die de realisering van parkeergelegenheid op deze locatie mogelijk maakt.

Op alle bedrijfspercelen is, naast de mogelijkheid tot bovengronds gebouwde parkeervoorzieningen, ondergronds bouwen ten behoeve van parkeren toegestaan (tot 4 meter onder peil). Doordat de bouwvlakken strak rond de huidige bebouwing zijn gelegd, wordt uitbreiding van het bebouwd oppervlak voorkomen. Hierdoor kunnen ook de parkeervoorzieningen op eigen terrein niet worden bebouwd.

Groen en water

- Z De Molen is een belangrijke stedenbouwkundige drager, met name door het groene laankarakter. Het groen dient in het bestemmingsplan een passende bescherming te krijgen. Omdat het de bedoeling is dat op termijn het parkeren uit deze groenstroken verdwijnt, zal uitsluitend het bestaande parkeren in het groen juridisch worden geregeld in de voorschriften.

De Molen heeft voor het grootste deel, met uitzondering van de rijbaan, een groenbestemming. Zie verder punt V.

- AA De grootschalige structurerende en beeldbepalende groenelementen in het plangebied zullen worden voorzien van een groenbestemming. Het meer ondergeschikte groen, onder andere langs infrastructuur, zal worden geregeld binnen een bestemming voor verkeersdoeleinden.

De belangrijkste groenelementen, zoals De Molen en de groenzones aan de randen van het zuidelijk deel van het plangebied hebben een groenbestemming.

- BB Binnen het plangebied zijn geen belangrijke waterlopen aanwezig. Waterhuishoudkundige voorzieningen worden als functie in de doeleindenomschrijvingen in de voorschriften opgenomen.

Binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Monumenten

- CC Voor het gemeentelijk monument aan de Standerdmolen wordt geen juridische regeling in het bestemmingsplan opgenomen, maar wel een beschrijving.

In paragraaf 2.4 is een beschrijving van het monument opgenomen.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend een beheerplan. Voor die delen van het plangebied waar het bestemmingsplan slechts een beheersfunctie heeft, hoeven geen milieuaspecten te worden onderzocht. Bij de wijzigingsbevoegdheid op de locatie zorgverzekeraar/voormalig gemeentehuis is als voorwaarde opgenomen dat er 'geen milieuhygiënische belemmeringen ontstaan'. Dit betekent dat bij het opstellen van het wijzigingsplan aandacht moet zijn voor de verschillende milieuaspecten, waaronder bodem, water en flora en fauna.

4.1 Wegverkeerslawaaï

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend een beheerplan. De mogelijke ontwikkeling (vestiging kantoor op locatie zorgverzekeraar/voormalig gemeentehuis) betreft geen geluidsgevoelige bestemming. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

4.2 Spoorweglawaaï

De spoorlijn ten westen van het plangebied zal in de toekomst verbreed worden. In het kader van de spoorverbreding en vanwege diverse toekomstige ontwikkelingen langs het spoor (in de omgeving van het plangebied) in het kader van het Masterplan voor het centrum van Houten is door ProRail een aantal maatregelen aan het spoor voorgesteld.

Er worden maximaal 3 meter hoge geluidsschermen gerealiseerd in het gebied tussen het stationsgebied en De Koppeling, waarbinnen het plangebied ligt. Aan de oostzijde loopt dit scherm door tot circa 100 meter voorbij de Zuidtunnel (centrumgebied). In dit gebied bevindt zich de geluidsgevoelige bebouwing uitsluitend aan de westzijde van de spoorbaan, met uitzondering van één woning aan de Standerdmolen, waarvoor een stukje scherm van één meter hoog is voorzien. Het betreft de woning annex dierenartspraktijk in het plangebied. Hier stijgt het geluidsniveau (ten gevolge van de verdubbeling van het spoor) van 62 dB(A) op maaiveld en 66 dB(A) op de eerste etage naar respectievelijk 67 dB(A) en 70 dB(A). Met een scherm van één meter hoogte wordt een toekomstig geluidsniveau gerealiseerd van respectievelijk 58 dB(A) en 63 dB(A). Daarmee wordt de toename weggenomen en tevens gesaneerd.

Plaatsing van een middenscherm is op dit trajectdeel vanwege ruimtegebrek niet mogelijk. Ook op dit trajectdeel zullen de buitensporen worden voorzien van raildempers. Aan de westzijde van het spoor is een 4 meter hoog scherm voorzien vanaf school De Heemlanden tot nabij de tunnel Vlierweg, vervolgens overgaand in 3 meter hoog scherm tot aan De Koppeling. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de hoge geluidsbelastingen op de woningen aan/rond de Prins Willem Alexanderweg (ten westen van het plangebied) en aan eerder door bewoners geuite wensen. Ruimtelijk is deze zone minder kwetsbaar, omdat er over grote lengte openbare ruimtes grenzen aan de spoorbaan.

De geluidsschermen worden buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gerealiseerd, waardoor hiervoor in dit plan geen regeling opgenomen hoeft te worden.

4.3 Trilling

Trillingen veroorzaakt door treinen kunnen als (zeer) hinderlijk worden ervaren. Bovendien kunnen zij schade aan gebouwen veroorzaken. Er zijn, afgezien van het plegen van goed baanonderhoud etc., weinig effectieve technische oplossingen voorhanden om treintrillingen te vermijden c.q. te verminderen. Er bestaat in Nederland geen wet- of regelgeving voor trillingshinder. Het is mogelijk om de omvang van trillingen, alsook een (globale) prognose van toekomstige trillingshinder, in beeld te brengen. Daarmee kan in elk geval inzicht verschaft worden in de omvang van de problematiek in de huidige situatie en een inschatting gemaakt worden van de verwachte toekomstige situatie na de spooruitbreiding.

Voor de beoordeling van trillingen worden in Nederland richtlijnen toegepast, die zijn opgesteld door de Stichting Bouwresearch (SBR). Door het AEA Technology Rail BV is, op basis van die SBR-richtlijnen van 1993, in opdracht van ProRail onderzoek verricht naar trillingen in Houten als gevolg van treinverkeer. Daarbij is, voor een aantal representatief gelegen panden, onderzocht:

- de huidige trillingsintensiteiten (als referentie voor toekomstige ontwikkelingen);
- (vaststelling van) de mate van hinder en de kans op schade in de huidige situatie;
- (opstelling van) een prognose van hinder en kans op schade voor de toekomstige situatie na spooruitbreiding.

Dit onderzoek ('Treintrillingen te Houten, huidige situatie en prognose i.v.m. spoorverdubbeling', augustus 1999) heeft tot de volgende conclusies geleid.

Nadat de spoorverdubbeling heeft plaatsgevonden zal het trillingsniveau enigszins toenemen. Deze lichte toename wordt enerzijds veroorzaakt, doordat de sporen als gevolg van de spoorverdubbeling dichterbij de bebouwing komen te liggen en anderzijds door de (autonome) groei van het aantal reizigers- en goederentreinen.

- In laagbouwgebouwen, gefundeerd op palen en met betonnen vloeren, treedt geen hinder van treintrillingen op. Dit zal ook na de spooruitbreiding niet het geval zijn.
- De mate van hinder in laagbouwgebouwen die niet op palen zijn gefundeerd, is afhankelijk van de afstand tot het spoor. Bij houten vloeren neemt de gevoeligheid voor trillingen extra toe. In verreweg de meeste gevallen liggen dergelijke gebouwen in Houten op zodanige afstand tot het spoor dat geen hinder of toelaatbare hinder valt te verwachten. Dit geldt zowel vóór als na de spooruitbreiding.
- Voor gebouwen die op staal gefundeerd zijn en die op een afstand van 25 meter of minder van het spoor liggen, geldt dat bij een beperkt aantal treinen de maximum toelaatbare hindergrens volgens de SBR-richtlijn wordt overschreden. De gemiddelde trillingshinder per beoordelingsperiode is bij deze gebouwen in de huidige en toekomstige situatie wel toelaatbaar.

Door AEA Technology Rail is aanvullend onderzoek uitgevoerd (memo 'Trillingen Houten n.a.v. nieuwe prognose (RSS 2010)', 24 december 2002). In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat door de wijziging in treinintensiteiten (RSS 2010) de equivalente trillingsniveaus in gebouwen in Houten toenemen. De trillingsniveaus blijven echter ruim onder de grenswaarde A3 van de 'SBR-richtlijn 2: 1993'. De veranderde intensiteiten hebben geen gevolg voor schade; de kans op schade blijft verwaarloosbaar klein.

4.4 Externe veiligheid

In het kader van de ontwikkelingen ten gevolge van het Masterplan voor het centrum van Houten is door het adviesbureau DHV een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidssituatie langs de spoorzone. Hierbij is zowel rekening gehouden met de spoorverdubbeling als met de geplande ontwikkelingen in Houten Centrum. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in het rapport 'Risicoanalyse spoorzone Houten' (DHV Ruimte en Mobiliteit BV, december 2004). Bij de bepaling van het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) is daarbij uitgegaan van een worst-case-benadering.

Uit het onderzoek blijkt dat externe veiligheid geen beperking vormt voor de toekomstige ontwikkelingen langs de spoorzone. Zelfs uitgaande van een worst-case-benadering wordt er geen plaatsgebonden risico (PR) 10^{-6} -contour berekend en het groepsrisico (GR) blijft onder de oriëntatiewaarde en zelfs onder het ambitieniveau van de Provincie Utrecht. De situatie voor de aan het centrum grenzende locatie De Molenzoom verschilt niet van die van het centrumplan en dus vormt externe veiligheid ten gevolge van het spoor geen probleem voor voorliggend bestemmingsplan.

Hoewel de risico's klein zijn en er geen normen worden overschreden, dient de gemeente er zich van bewust te zijn dat de risico's toenemen. Een ongeval kan niet worden uitgesloten. Het is van belang de gemeente zich hier in het veiligheidsbeleid rekenschap van geeft. In het onderzoeksrapport wordt de gemeente aangeraden om te onderzoeken welke 'eenvoudige' maatregelen genomen kunnen worden om de kans op een ongeval en de effecten daarvan te beperken en bij het optreden van een calamiteit de gevolgen hiervan effectief te kunnen bestrijden. Daarbij dienen de specifieke eigenschappen van de getransporteerde stoffen in ogenschouw genomen te worden. De voorgestelde maatregelen hebben echter geen betrekking op voorliggend bestemmingsplan.

Er bevinden zich in het plangebied overigens geen bedrijven die grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen toepassen. Er vindt derhalve ook geen grootschalig transport van gevaarlijke stoffen plaats. Bovendien is er in het plangebied ook geen sprake van een doorgaande verkeersroute.

4.5 Integrale veiligheid

In het Masterplan voor het centrum van Houten is de noodzaak tot het opstellen van een veiligheidsrapportage aan de orde gesteld. In het kader van het Masterplan is een 'multidisciplinaire werkgroep veiligheid' ingesteld waarin de hulpdiensten (politie, brandweer en GHOR) en betrokkenen uit de gemeente hebben deelgenomen. In deze werkgroep zijn de diverse veiligheidsthema's (externe veiligheid, brandveiligheid, sociale veiligheid en verkeersveiligheid) aan de orde gekomen.

Het resultaat daarvan is in beeld gebracht in de 'Veiligheidsrapportage Masterplan Houten Centrum 2003 - 2015', oktober 2004).

Per thema worden door de werkgroep in de rapportage verschillende veiligheidsrisico's gesignaleerd. Tevens worden in de rapportage mogelijke maatregelen benoemd om de gesignaleerde risico's te verkleinen. Voor externe veiligheid wordt specifiek verwezen naar de vorige paragraaf van deze toelichting. Het merendeel van deze maatregelen heeft geen directe gevolgen voor de opzet van dit bestemmingsplan. Uit de rapportage blijkt dat de hulpdiensten betrokken blijven worden bij het vervolgtraject.

4.6 Hinderlijke bedrijvigheid

In en in de omgeving van het plangebied is geen sprake van hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid.

4.7 Bodem

Rond 1994/1995 zijn op een aantal (toen nog bouw-)locaties in De Molenzoom bodemonderzoeken uitgevoerd. De daarbij aangetroffen bodemkwaliteit vormde destijds geen enkele belemmering voor de bouwplannen (voor diverse kantoren) in de Molenzoom. Er zijn op grond van het gebruik dat sinds die tijd van die gronden is gemaakt, geen aanwijzingen om te veronderstellen dat in de situatie van de bodemkwaliteit ter plaatse enige verandering is opgetreden.

In 2004 is de bodemkwaliteit van het ten noorden van de Molenzoom gelegen gebied in het kader van het Masterplan Centrum onderzocht. Hierbij is geen verontreiniging aangetroffen.

Aangezien in het grootste deel van het plangebied geen ontwikkelingen en functiewijzigingen plaatsvinden, hoeft geen onderzoek naar bodemverontreiniging verricht te worden. Op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid op de locatie zorgverzekeraar/voormalig gemeentehuis dient een verkennend bodemonderzoek verricht te worden.

4.8 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de 'Wet luchtkwaliteit'. Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

Normen

Voor de stoffen NO_2 en PM_{10} zijn in de 'Wet luchtkwaliteit' grenswaarden gesteld van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO_2 ($200 \mu\text{g}/\text{m}^3$) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie voor PM_{10} ($50 \mu\text{g}/\text{m}^3$) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO_2 wordt in Nederland alleen langs zeer drukke verkeerswegen meerdere malen overschreden. Voor de toetsing van het plan aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk dan ook nog slechts drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO_2 ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- jaargemiddelde concentratie PM_{10} ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uurgemiddelde concentratie PM_{10} (maximaal 35 dagen per jaar).

Naast de grenswaarden speelt het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) een belangrijke rol in de nieuwe regelgeving.

Dit begrip is uitgewerkt in het Besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' en de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Het Besluit NIBM

De AMvB NIBM legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) of fijn stof (PM₁₀). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof als stikstofdioxide.

Interimperiode: 1% grens

De 3 procent grens is van toepassing vanaf het moment dat het Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL (verwachting begin 2009) wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 µg/m³. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1 van het Besluit NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% grens niet wordt overschreden.

Als de 1% grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een project als niet in betekenende mate kan worden gekwalificeerd als het minder dan 500 woningen betreft of minder dan 33.333 m² kantoren. Het bestemmingsplan Molenzoom gaat uit van een uitbreiding van ca. 8.000 m² kantoren; duidelijk minder dan de genoemde grens van 33.333 m² kantoren. Het plan kan daarom als NIBM worden gekwalificeerd. Toetsing van dit project aan de luchtkwaliteitseisen is op basis daarvan niet nodig.

Conclusie

Het bestemmingsplan De Molenzoom gaat uit van een uitbreiding met maximaal 8.000 m² kantooroppervlak. Daarmee voldoet het plan ruimschoots aan de voorwaarden van een project dat niet in betekenende mate bijdraagt. Bovendien is er ter hoogte van De Molenzoom geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ en heeft realisatie van het project nauwelijks invloed op de heersende luchtkwaliteit. Dit is aangetoond door eerder uitgevoerde modelberekeningen. Vanuit de Wet luchtkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van het bestemmingsplan.

In een eerder stadium is voor De Molenzoom (onder het regime van het Besluit luchtkwaliteit 2005) een luchtkwaliteitsonderzoek verricht. Hoewel een dergelijk onderzoek onder het regime van de 'Wet luchtkwaliteit' niet langer noodzakelijk is, is dit onderzoek voor de volledigheid als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

4.9 Water

Inleiding

De directe aanleiding voor het voeren van lokaal waterbeleid vormt formeel gesproken het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) waarin het Rijk in hoofdlijnen de aanpak van het nationaal waterbeleid heeft vastgelegd. Op Europees niveau is de Europese Kaderrichtlijn Water vastgesteld (KRW). Algemeen bestaat de overtuiging van de noodzaak tot een herziene benadering van de waterproblematiek op basis van klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking. Houten beschikt over een recent, in nauwe samenwerking met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) opgesteld, waterplan met als planperiode 2006-2009. Het is een breed gedragen integrale watervisie voor het grondgebied van de gemeente, gebaseerd op watergerelateerde sectorale plannen, de bestuursrechtelijke vereisten, bestaande waterknelpunten en waterkansen. Voor een goed waterbeheer, overeenkomstig het landelijk waterbeleid voor de 21^e eeuw, stelt het plan maatregelen voor. De maatregelen worden afgewogen naar verplichting en ambitie, in relatie tot nut en financiering.

Integraal waterbeheer

De integrale benadering van het waterplan komt tot uitdrukking in de toekomstvisie en de voorgestelde maatregelen op het gebied van waterkwantiteit, waterkwaliteit, de (afval)waterketen, grondwater, beheer en onderhoud, recreatie en ecologie. De focus ligt met name op het water in het stedelijke gebied. Naast de visie (voor de langere termijn) bevat het waterplan een uitvoeringsprogramma, gericht op een geschetst beeld voor het water in Houten in het jaar 2030. Om daar te komen is een streefbeeld en een maatregelenpakket uitgewerkt voor de planperiode tot 2015.

Ambitie van het plan is het bevorderen van de realisatie van een veerkrachtig, duurzaam en gezond watersysteem voor mens en natuur. Teneinde deze ambitie waar te maken wordt structureel overleg gevoerd tussen de waterpartners. Voor het onderhavige plangebied is het waterschap HDSR de betrokken waterpartner. Bij ruimtelijke planvorming wordt aan water meer ruimte en aandacht gegeven en wordt water gelijkwaardig met overige ruimtelijke factoren afgewogen.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

Het bepalen en realiseren van de wateropgave is een van de belangrijkste onderdelen uit het NBW. De wateropgave brengt in beeld welke maatregelen en acties nodig zijn om de waterhuishouding op orde te brengen en te houden. Dat betekent dat ook op de lange termijn, als het vaker en harder gaat regenen, de sloten en wegen niet overstromen. Bij wijziging van de functie in gebieden en/of inbreiding en uitbreiding, worden bijvoorbeeld strengere waterreizen gehanteerd.

Overtollige neerslag zal (rekening houdend met klimaatwijziging) in principe binnen het nieuw te ontwikkelen gebied moeten worden opgelost volgens de kwantiteitsrits: vasthouden-bergen-afvoeren. Voor de stedelijke wateropgave is naast het oppervlaktewater ook grondwater, hemelwater en riolering van belang.

De opgave is bijvoorbeeld om het grondwaterpeil zoveel mogelijk te handhaven, neerslag vast te houden, een verbeterd-gescheiden-rioolstelsel aan te leggen en hemelwater af te koppelen.

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

Bij inwerking treden van de KRW zullen waarschijnlijk maatregelen moeten worden uitgevoerd om de (nog te bepalen) verscherpte kwaliteitsdoelen te halen. De gevolgen voor de gemeenten zijn daardoor nog niet duidelijk, net zo min als de kosten. Het waterplan zet een proces in gang dat moet leiden tot besluitvorming waarbij die financiële consequenties wél duidelijk worden. Dankzij de integrale benadering zullen de maatregelen aan het realiseren van het verbeteren van de waterkwaliteit, ook bijdragen aan het realiseren van de doelen van de KRW. Veelal zullen de maatregelen genomen in het kader van het NBW en de KRW overeenstemmen en passen in het streven naar integraal waterbeheer. Beide beleidslijnen hebben als doel het realiseren van een veerkrachtig watersysteem voor mens en natuur. Vooruitlopend zijn in het waterplan van de gemeente Houten al maatregelen opgenomen die daaraan tegemoet komen.

Afvalwaterakkoord

Het sluiten van een (afval)waterakkoord heeft tot doel om het rioleringssysteem en de waterzuivering beter (doelmatiger) op elkaar af te stemmen. Daarbij is ook de nieuwe Waterwet belangrijk die waarschijnlijk in de planperiode van kracht wordt. De rol van de gemeente in het waterbeheer wordt groter door deze wet en zal verder reiken dan aanleg en onderhoud van het rioolstelsel. In het waterplan is als mogelijke maatregel opgenomen dat gemeente en waterschap een optimalisatiestudie van het functioneren van het rioolstelsel en de waterzuivering uit gaan voeren tegen de laagste maatschappelijke kosten. Op basis van die studie kunnen gemeente en waterschap vervolgens een afvalwaterakkoord sluiten.

Conclusies met betrekking tot het plangebied

In mondeling overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is besloten dat in dit geval het voorontwerpbestemmingsplan zou dienen voor een in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro '85 te geven 'Wateradvies'. Deze conclusies zijn in overeenstemming gebracht met het Wateradvies d.d. 14 juli 2006, wat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De afstemming betreft met name het benadrukken van de reeds in diverse planvoorschriften opgenomen mogelijkheden tot het aanbrengen van infiltratievoorzieningen.

Voorop staat dat de waterpartners binnen het plangebied De Molenzoom de eventuele waterproblemen wensen op te lossen en waterkansen willen benutten. De bijzondere omstandigheid doet zich voor dat het gebied, behoudens een greppel langs het spoorwegtalud aan de Papiermolen, geen open water kent. Bovendien ontbreekt ten gevolge van de compacte bebouwing en het huidige ruimtegebruik de mogelijkheid om hierin verandering te brengen. Daarentegen is juist een aanzienlijk deel van het gebiedsoppervlak verhard door bebouwing en verkeersruimte. Het relatief jonge plangebied kent een zogenaamd gemengd rioolstelsel. Voor afkoppeling van (een deel van) het verhard oppervlak zijn echter een directe lozing op oppervlaktewater, een gescheiden rioolstelsel, danwel de mogelijkheden tot infiltratie in de bodem noodzakelijk. De binnen het plangebied beschikbare opties zullen in het kader van de optimalisatiestudie nader worden onderzocht.

Ingeval van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het als zodanig op de plankaart aangegeven gebied ontstaat de situatie dat de uitbreiding van bebouwing zal moeten voldoen aan de voorwaarden die het milieu daaraan stelt, waaronder tevens de waterhuishouding kan worden vervat.

Dit betekent dat op projectniveau naar passende oplossingen gezocht zal moeten worden.

In brede zin geeft het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) inzicht in de geplande ontwikkeling van het rioolstelsel, waarbij een verbeterd gemengd systeem in combinatie met helofytenfilters (biezenvelden) uitgangspunt is. Voor de aanpassing van het rioleringsstelsel bestaat echter op dit moment nog geen enkele aanleiding.

De zorgplicht voor grondwater betekent dat de gemeente in het bebouwd gebied gaat bepalen hoe met overtollig grondwater wordt omgegaan in het openbaar gebied. De verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar voor regen en grondwater blijft het uitgangspunt. Van knelpunten met betrekking tot grondwater is overigens in het plangebied geen sprake.

4.10 Flora en fauna

Het spoortracé ten westen van het plangebied is aangewezen als ecologische verbindingzone. In verband met de voorgenomen verdubbeling van het spoor heeft een inventarisatie plaatsgevonden van flora en fauna in de spoorzone. De resultaten van de inventarisatie hebben geleid tot een ontheffingsaanvraag op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet.

De basis voor de ecologische betekenis van de spoorbaan Utrecht - Den Bosch ligt in het Werkdocument Ecologische Verbindingszones (provincie Utrecht - vastgesteld GS 1993). Per regio zijn door de provincie 'Natuurgebiedsplannen' opgesteld. Deze geven de begrenzing aan van bestaande en toekomstige natuurgebieden, waarbij de ecologische verbindingzones zijn ingetekend. Voor de spoorzone ten westen van het plangebied geldt het 'Natuurgebiedsplan Kromme Rijngebied (2001)'. Als update van het eerder genoemde werkdocument (1993) is het 'Programma Ecologische Verbindingszones' vastgesteld (GS 2003).

Met het 'Programma Ecologische Verbindingszones' is de spoorbaan aangemerkt als ecologische verbindingzone, inclusief de ter plaatse van de bebouwde kom van Houten aangewezen verbindingzone gevormd door de bermen langs de oostelijke Rondweg. Het spoortracé dient volgens het 'Landschapsbeleidsplan' (DHV 2002) van de gemeente Houten te worden opgevat als een 'groene geleider' die van belang is voor versterking van de ecologische relatie tussen stad en land. De spoorbaan is, inclusief de genoemde omleiding langs de Rondweg, in het Streekplan 2005 - 2015 (provincie Utrecht, 2004) vastgelegd als ecologische verbindingzone. Het spoortracé, en daarmee de ecologische verbindingzone, bevindt zich buiten plangebied De Molenzoom (bestemmingsplangrens is de projectgrens van het deeltracé).

Voor het plangebied De Molenzoom is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna, op basis van bureaustudie (informatie Natuurloket, gemeente Houten en provincie Utrecht) en een inventarisatie uit 2003 (tot circa 50 meter buiten de projectgrens). Aan de oostzijde van de spoorbaan, binnen het plangebied De Molenzoom, wordt melding gemaakt van de aanwezigheid van de volgende vogels: groenling, heggemus, huis-mus, kauw, koolmees, merel, vink en winterkoning.

Er zijn bij de gemeente geen aanwijzingen om te veronderstellen dat in de rest van het plangebied, behoudens diverse algemene soorten als diverse mezen, houtduif en zwarte kraai (langs De Molen), nog andere soorten voorkomen.

Aangezien het bestemmingsplan voornamelijk conserverend van karakter is en ontwikkelingen de herinrichting van reeds bebouwd stedelijk gebied betreffen, kan worden gesteld dat voor de soortgroep vogels zich als gevolg van de planherziening geen veranderende omstandigheden zullen voordoen.

Overigens zouden van mitigerende of compenserende maatregelen geen effecten te verwachten zijn.

Gesteld wordt dat verstoring van vogels niet optreedt, indien bomen en beplanting buiten het broedseizoen worden verwijderd. In algemene zin geldt dat indien binnen het broedseizoen wordt gewerkt, men eerst middels een veldcheck overtuigd dient te zijn dat er geen bewoonde nesten aanwezig zijn. De vogels zullen overigens weer profiteren van de nieuw aan te planten bomen en overige beplanting.

Bijzondere flora wordt in de nabijheid van de spoorzone enkel buiten de bebouwde kom van Houten aangetroffen, dus niet binnen het plangebied. Als aangetroffen zoogdieren dient, naast enkele konijnen, de aanwezigheid van fouragerende rosse vleermuizen vermeld te worden.

Deze soort komt voor in bijlage IV van de Habitat-richtlijn waardoor bij verstoring de uitgebreide toets van toepassing is. De soort heeft echter in het plangebied niet zijn biotoop (er worden geen verblijfplaatsen aangetroffen), maar naar verwachting worden vleermuizen aangetrokken door de insecten die zich ophouden in de verlichting op de parkeerterreinen bij de kantoorgebouwen. Daar deze soort zich over grote afstanden verplaatst, kan hun herkomst verklaard worden vanuit bossen van de Utrechtse Heuvelrug (omgeving Zeist - Driebergen).

Het konijn is weliswaar een beschermde zoogdiersoort, maar hiervoor geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een algemene vrijstelling op de verbodsbepalingen. Bij de gemeente zijn overigens geen aanwijzingen bekend om te veronderstellen dat zich in het plangebied soorten zouden ophouden die niet vallen binnen de algemene vrijstelling.

Conclusie

In het plangebied komen enkele beschermde soorten voor in de soortgroepen broedvogels en zoogdieren. De met het plan in het bestaande stedelijk gebied toegelaten ontwikkelingen zijn echter niet van dien aard dat in vergelijking met de huidige planologische omstandigheden van verstoring gesproken kan worden. Bovendien heeft de aangetroffen rosse vleermuis zijn vaste rust- of verblijfplaats elders en gaat het voorts om soorten waarvoor de algemene vrijstelling van toepassing is. In algemene zin wordt opgemerkt dat de spoorberm na realisatie van de voorgenomen spoorverdubbeling (2006 - 2011) ondanks de beperkte breedte, potentie heeft zich te ontwikkelen tot een ecologisch bijzondere zone. Het bestemmingsplan is derhalve niet in strijd met de bepalingen van de Flora- en faunawet.

4.11 Mobiliteit en parkeren

Zoals in paragraaf 2.2 al is aangegeven is er op de bedrijfslocatie De Molenzoom sprake van een parkeerprobleem, met name in het zuidelijk deel. De parkeerruimte is ontoereikend. De gevolgen zijn goed zichtbaar in de vorm van her en der verspreid geparkeerde auto's, een situatie die afbreuk doet aan de hoogwaardige beeldkwaliteit van de bedrijfslocatie. Daarnaast veroorzaken langs de straat geparkeerde auto's op sommige plaatsen problemen met laden en lossen.

De gemeente Houten is dan ook al langere tijd van mening dat de huidige situatie niet kan blijven voortduren. De gemeente heeft in 2005 een onderzoek gestart naar de mobiliteitsproblematiek in het gebied De Molenzoom. De oplossing moet in nauwe samenhang tussen bedrijven en de gemeente en ook tussen bedrijven onderling gezocht worden.

Vervoersmanagement zal daarbij het richtinggevende kader moeten zijn naast de individuele verantwoordelijkheid ten aanzien van mogelijkheden tot eigen parkeervoorzieningen per bedrijf.



Grote parkeerdruk legt claim op openbare ruimte en op beeldkwaliteit

In het door de gemeente opgestelde onderzoek is als conclusie naar voren gekomen dat een aantal maatregelen/regelingen in de gegeven situatie als kansrijk kan worden beschouwd. Voorbeelden zijn onder andere een collectief te gebruiken dienstauto, goede fietsfaciliteiten (b.v. fietsenstalling, fiets van de zaak), een carpoolbonus, voorkeursparkeerplaatsen en OV-(kortings)kaarten. Naast deze maatregelen, die overigens niet via een bestemmingsplan te realiseren zijn, is het noodzakelijk het bestaande aantal parkeerplaatsen uit te breiden. Als norm wordt 1 parkeerplaats per 60 m² bedrijfsvloeroppervlakte gehanteerd.

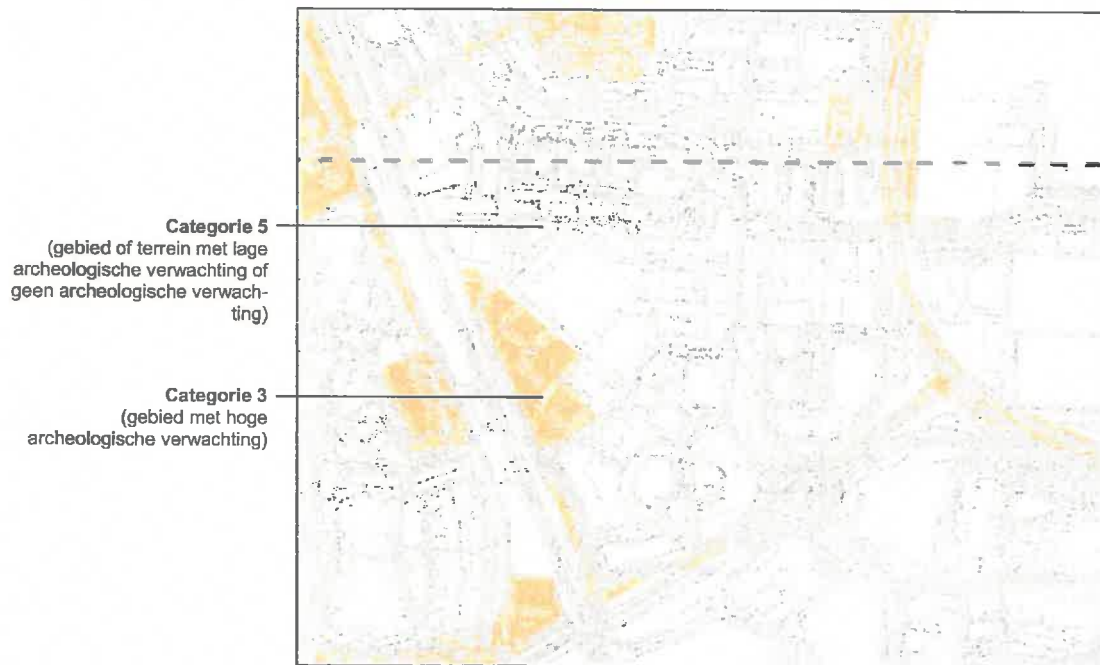
In het bestemmingsplan is op één plaats in het openbaar gebied, in het zuidelijk deel van het plangebied, de mogelijkheid geboden tot gestapeld parkeren (tot 2 meter), hetzij op maaiveld, hetzij verdiept aangelegd (tot 4 meter onder peil). Daarnaast is op alle bedrijfsperven, naast de mogelijkheid tot bovengronds gebouwde parkeervoorzieningen, ondergronds bouwen ten behoeve van parkeren toegestaan (tot 4 meter onder peil). Op het groene gebied aan de Poldermolen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die de realisering van parkeervoorzieningen mogelijk maakt.

4.12 Archeologie

Archeologische gebiedsinformatie (bekende waarden)

In het bestemmingsplangebied De Molenzoom bevinden zich geen archeologische monumenten (bron: Archeologische Maatregelenkaart Gemeente Houten). Het is echter bekend dat er in de ijzertijd en de Romeinse tijd bewoning is geweest, omdat er met name in het gebied tussen de Standerdmolen en De Molen bij archeologische opgravingen en andere graafwerkzaamheden meerdere vondsten en waarnemingen uit die perioden zijn gedaan. Onder andere zijn er gebouwplattegronden uit de ijzertijd en een gebouw met dakpannen en muurschilderingen uit de Romeinse tijd aangetroffen.

Een opmerkelijke vondst is die van een unieke Romeinse grafsteen met inscriptie¹ die tijdens de aanleg van de fietstunnel is ontdekt (bron: Archis - nationale archeologische database en Beleidsplan Archeologie Gemeente Houten).



Archeologische Maatregelenkaart Gemeente Houten

Archeologische verwachtingen

In de ondergrond van het plangebied bevindt zich de Jutphaase stroomrug. Voor stroomruggen bestaat een hoge trefkans op archeologische resten omdat dit geschikte gronden zijn (geweest) voor wonen en landbouw. De Jutphaase stroomgordel is tussen circa 3795 en 2715 jaar geleden een actief riviersysteem geweest. Archeologische resten op de stroomgordel dateren in principe van na 2715 jaar geleden, dus Vroege ijzertijd en later². Archeologisch onderzoek in De Molenzoom heeft sporen uit de ijzertijd en met name de Romeinse tijd te voorschijn gebracht.

Vanwege de bebouwing is echter een aanzienlijk deel van het bestemmingsplangebied De Molenzoom onderheid. Daardoor is het bodemprofiel zodanig verstoord dat eventueel aanwezige archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval ernstig zijn aangetast. Dit onderheide gebied komt niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking. Voor die delen van het bestemmingsplangebied die nog niet verstoord zijn, geldt op basis van de geologische en bodemkundige opbouw en de eerder aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting (= Categorie 3). Op deze terreinen is een aanlegvergunningstelsel vereist.

¹ Deze grafsteen bevindt zich thans in het gemeentehuis van Houten.

² De Jutphaase stroomrug bestaat uit twee generaties: de oudere generatie is bedekt met veen en is niet goed in kaart gebracht. Deze komt mogelijk alleen in beperkt gebied voor en dateert in het Neolithicum en de Bronstijd.

4.13 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels en leidingen die een belemmering vormen in het kader van dit bestemmingsplan.

4.14 Duurzaamheid

Net als iedereen hebben de inwoners van Houten behoefte aan een schone, veilige en productieve leefomgeving. Een goede leefomgeving houdt in dat bewoners, ondernemers en gebruikers van de openbare ruimte de leefomgeving ervaren als herkenbaar, prettig en aantrekkelijk, zodat ze er graag wonen, werken en verblijven.

Voor het realiseren van duurzaamheid bestaat geen éénduidig recept waaraan een aantal maatregelen is gekoppeld. Veel meer moet het gezien worden als een begrip dat zijn uitwerking krijgt in het, binnen de mogelijkheden, honoreren van wensen en benutten van kansen om een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving te creëren. Op alle ruimtelijke schaalniveaus hebben keuzen gevolgen voor de kwaliteit van de leefomgeving. Het concretiseren van duurzaamheidsthema's krijgt echter het meest handen en voeten op gemeentelijk niveau in de stedenbouwkundige plannen. Men spreekt dan van duurzame stedenbouw.

Duurzame stedenbouw is meer dan rekening houden met milieuaspecten. Het gaat om een inrichtingsvraagstuk waarbij enerzijds de ruimtelijke kwaliteit en anderzijds de milieukwaliteit in beschouwing genomen dienen te worden. Daarom zijn de duurzaamheidsthema's al in een vroeg stadium bij de planontwikkeling betrokken. De wijze waarop en de mate waarin dit gebeurt, is bepalend voor de mate van duurzaamheid van het plan.

Duurzaam bouwen maakt standaard onderdeel uit van onder andere bestemmingsplannen en programma's van eisen van bouwprojecten. Het gemeentelijk streven is erop gericht om duurzaamheidsmaatregelen bij nieuwbouw, bestaande bouw, utiliteitsbouw en openbare ruimte toe te passen. In de pakketten komen onder andere de punten aan de orde, zoals:

- beperken gebruik PVC; alleen gerecycled PVC met hergebruikgarantie;
- toepassen duurzaam geproduceerd hout (FSC-keur);
- niet gebruiken van uitlogende materialen, in verband met (regen)-waterafvoer;
- zoveel mogelijk gebruik maken van granulaatbeton (grindvervanging);
- gebruiken van klinkerarme cementsoorten;
- toepassen van HR++ glas.

Voor alle nieuwbouwprojecten geldt realisatie van een aangescherpte energieprestatiecoëfficiënt (EPC) ten opzichte van de eisen in het Bouwbesluit. De gemeente streeft naar een 10% scherpere EPC dan de huidige wettelijke norm voor nieuwbouw van gemeentelijke gebouwen, nieuwbouw van woningen in bestaand Houten en utiliteitsbouw.

Intensief ruimtegebruik

In het kader van duurzaamheid speelt ook mee dat er zuinig met de beschikbare ruimte omgegaan moet worden. In Houten betekent dit dat er ingezet wordt op het benutten van inbreidingslocaties en op het meervoudig gebruik van ruimten.

Dit meervoudig gebruik houdt onder andere in:

- dat verschillende functies worden gestapeld, zoals wonen of kantoren boven winkels, maar ook dubbelgebruik van voorzieningen;
- dat functies ook ondergronds een plaats vinden, bijvoorbeeld parkeergarages.

Het dieper in de grond bouwen kan soms goed gecombineerd worden met een noodzakelijke bodemsanering. Beperkingen in ondergronds bouwen kunnen ontstaan, doordat grondwaterstromen onderbroken worden, of doordat er waardevolle archeologische materialen in de bodem liggen. In dit bestemmingsplan is ondergronds bouwen overal toegestaan, mits er geen onevenredige boven- en ondergrondse effecten ontstaan.

5 FINANCIËLE HAALBAARHEID

In het plangebied komen geen concrete ontwikkelingslocaties voor. De locatie van de zorgverzekeraar/voormalig gemeentehuis (gebied tussen De Mol en Standerdmolen) betreft een toekomstige ontwikkelingslocatie. De ontwikkeling van nieuwbouw op deze locatie betreft een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan zullen voor de gemeente Houten geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van de plannen komen geheel voor rekening van de particulier.

6 DE BESTEMMINGEN

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op de locatie De Molenzoom in Houten.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij een juridische regeling te scheppen, waarbinnen de bestaande rechten behouden blijven en waarbinnen enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Deze nieuwe ontwikkelingen worden direct dan wel via een flexibiliteitsbepaling, zoals een vrijstellings- of een wijzigingsbevoegdheid, mogelijk gemaakt.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

6.2.1 Gemengd (GD)

De tot 'Gemengd' bestemde gronden zijn bestemd voor kantoren, dienstverlening en bedrijfsactiviteiten in maximaal milieucategorie 2, zoals zijn aangegeven in een als bijlage toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarvan nauwelijks hinder uitgaat en welke passen binnen een kantooromgeving. Het betreft overwegend lichte bedrijfsactiviteiten met een kantoorachtige uitstraling. Binnen deze bestemming zijn ook de bijbehorende erven en tuinen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Met vrijstelling is detailhandel toegestaan tot een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 25 m². Het mag uitsluitend detailhandel betreffen die niet past binnen een winkelgebied en mag geen perifere of grootschalige detailhandel zijn.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en bouwhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

6.2.2 Groen (G)

De binnen het plangebied gelegen openbare groenstroken tussen de wegen en bebouwing zijn bestemd tot 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, paden en voorzieningen voor langzaam verkeer, bestaande parkeergelegenheden, nutsvoorzieningen, verhardingen en voorzieningen ten behoeve van halteplaatsen voor openbaar vervoer. Ook is binnen deze bestemming de aanleg van water en waterhuishoudkundige voorzieningen als onderdeel van de groenstructuur mogelijk.

Ter plaatse van de aanduiding 'indicatie verkeersverbinding' op de plankaart is tevens een verkeersverbinding voor gemotoriseerd verkeer toegestaan. Ter plaatse van de aanduidingen 'indicatie parallel verkeersontsluiting' en 'indicatie langzaamverkeersverbinding' zijn een parallelweg respectievelijk een langzaamverkeersroute toegestaan, waarmee de bestaande situatie is geregeld.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is in de voorschriften een bebouwingsregeling opgenomen.

Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de mogelijkheid voor aanleg van nieuwe parkeergelegenheid ter plaatse van de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid'.

6.2.3 Kantoor (K)

De tot 'Kantoor' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor lichte kantoorachtige bedrijfsactiviteiten in maximaal milieucategorie 2, zoals zijn aangegeven in een als bijlage toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarvan nauwelijks hinder uitgaat en welke passen binnen een kantooromgeving. Het betreft overwegend lichte bedrijfsactiviteiten met een kantoorachtige uitstraling. Binnen deze bestemming zijn ook de bijbehorende erven en tuinen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en nokhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

6.2.4 Maatschappelijk (M)

Binnen het plangebied bevinden zich een school en een kerk. Deze twee functies zijn voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke en culturele voorzieningen toegestaan alsmede bijbehorende, ondergeschikte horeca- en detailhandelsactiviteiten. Ten behoeve van de ondergeschikte verkoop van met de maatschappelijke functie samenhangende artikelen, is binnen deze bestemming ook ondergeschikte detailhandel toegelaten. Naast deze functies zijn ook de bijbehorende erven en tuinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en nokhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor de bouw van gebouwen en andere bouwwerken en gebruiksvoorschriften voor specifieke gebruiksregels.

6.2.5 Sport (S)

De tot 'Sport' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor sportvelden, sporthallen, gebouwen ten behoeve van sportdoeleinden met bijbehorende voorzieningen zoals clubgebouw, kantine en kleedkamers, ondergeschikte horeca, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en groenvoorzieningen. Het gaat hier om gronden waarop een sporthal en een tenniscomplex/racketcentrum zijn gelegen. Verder is een maatschappelijke voorziening toegestaan. Het gaat hier om de vestiging van de GGD.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en nokhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor de bouw van gebouwen en andere bouwwerken en gebruiksvoorschriften voor specifieke gebruiksregels.

6.2.6 Verkeer (V)

De binnen het plangebied gelegen wegen zijn bestemd tot 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Ook is binnen de verkeersstructuur de aanleg van water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk.

Ter plaatse van de aanduiding 'mogelijkheid tot ondergronds/verdiept parkeren' op de plankaart mag een ondergrondse/verdiepte parkeervoorziening worden gerealiseerd.

Voor een verdiepte parkeervoorziening en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is in de voorschriften een bebouwingsregeling opgenomen.

6.2.7 Waarde-Archeologisch, verwachtingswaarde hoog (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming geldt naast de andere voor dezelfde gronden geldende bestemmingen. De bestemming is erop gericht eventueel ter plaatse aanwezige archeologische bodemschatten te beschermen. Hiertoe is een aanlegvergunningstelsel aan deze bestemming gekoppeld, waarmee voor werkzaamheden en werken die een verstoring van het bodemarchief kunnen veroorzaken, een afwegings- en beslismoment is ingebouwd. De dubbelbestemming is gelegd op dat deel van het plangebied, waarvan wordt verwacht dat het van archeologisch waardevolle betekenis is.

6.3 Handhaving

Door vaststelling van de Kaderstellende nota Integrale Handhaving door de gemeenteraad (d.d. 3 februari 2004) heeft de gemeente Houten haar handhavingsbeleid effectief verankerd. Dit komt met name tot uitdrukking door:

- de instelling van een handhavingsoverleg;
- afspraken met betrekking tot vooroverleg met betrekking tot een vergunning (hoe kunnen we vragen en expertise van alle afdelingen efficiënt benutten vanaf de aanvraag?);
- een eenduidige methode binnen de sector wat betreft afhandeling van constatering dat een vergunning niet wordt nageleefd.

Onder handhaving wordt verstaan: het door toezicht en het toepassen van bestuur(srechtelijke, strafrechtelijke of privaatrechtelijke middelen bereiken dat de algemeen geldende rechtsregels en individueel geldende voorschriften worden nageleefd. Elke handhaving begint met een zorgvuldige vergunningverlening. Door het vaststellen van het beleid heeft handhaving een structureel karakter gekregen en wordt willekeur in de toepassing voorkomen. Hiermee geeft het openbaar bestuur als bevoegd gezag daadwerkelijk gestalte aan zijn verantwoordelijkheid als toezichthouder.

Elk jaar wordt door het college een handhavingsprogramma vastgesteld en een handhavingsverslag ter kennisname aan de raad aangeboden. Op die manier wordt de toepassing van het handhavingsbeleid transparant. Naast reguliere (periodieke) controle kent de gemeente tevens een eenduidige registratie van klachten.

Middels een vaststaand stappenplan wordt uitvoering gegeven aan de afhandeling van alle geconstateerde overtredingen. De reguleringsketen van regelgeving -vergunningverlening- handhaving wordt op deze wijze gesloten.

7 PROCEDURES

7.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Molenzoom' heeft in het kader van de inspraak vanaf 8 juni 2006 gedurende 4 weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie indienen. Van deze mogelijkheid hebben twee insprekers gebruik gemaakt.

Gedurende de periode van tervisielegging heeft op 19 juni 2006 een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden, waar de mogelijkheid is geboden tot het stellen van vragen en het inbrengen van reacties. Tijdens de bijeenkomst is door één aanwezige een mondelinge reactie gegeven.

In de 'Nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan De Molenzoom' zijn de mondeling en schriftelijk ingebrachte inspraakreacties samengevat weergegeven en beantwoord.

7.2 Vooroverleg

Naast het inspraaktraject heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'De Molenzoom' eveneens het vooroverlegtraject doorlopen. In het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het plan voor reactie gezonden naar de betreffende instanties.

Een aantal van de benaderde instanties heeft gereageerd en een aantal instanties heeft niet gereageerd. De binnengekomen reacties zijn samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien in de 'Nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan De Molenzoom'.

Naar aanleiding van de opmerkingen uit de inspraak en het wettelijk vooroverleg is het voorontwerp op een aantal onderdelen aangepast. Dit aangepaste plan is ter beoordeling aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) gestuurd. De PPC heeft het plan in haar vergadering van 14 december 2006 behandeld en heeft in haar brief van 15 december 2006 (kenmerk: 2006REG000871) laten weten een aantal opmerkingen te hebben. Naar aanleiding hiervan is een afzonderlijk onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit, waaruit blijkt dat er geen problemen ontstaan op dit gebied. Daarnaast zijn alle kleine wijzigingsbevoegdheden voor de uitbreiding van de kantoren uit het plan gehaald en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ter plaatse van het oude gemeentehuis en het verzekeringskantoor. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om 8.000 m² bvo extra te realiseren. Overigens is hier in het onderzoek naar luchtkwaliteit rekening mee gehouden.

Tenslotte is eind 2007 het gemeentelijke archeologiebeleid vastgesteld. Het bestemmingsplan is aangepast conform dit nieuwe beleid.

7.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Molenzoom' heeft van 4 januari 2008 tot en met 14 februari 2008 ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat weergegeven en beoordeeld in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan De Molenzoom'. Daarnaast heeft een beperkt aantal ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Ook deze ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de zienswijzennota.

De voornaamste wijziging betreft de wijze waarop nieuwe parkeervoorzieningen mogelijk worden gemaakt. In het ontwerpbestemmingsplan was op drie locaties de mogelijkheid voor gebouwd parkeren in de openbare ruimte opgenomen. Dit is teruggebracht tot één locatie. Ter vervanging van de andere locaties zijn een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ter plaatse van de Poldermolen en is de bestemming 'Kantoor' aan de Walmolen vergroot. Daarnaast hebben enkele (met name tekstuele) wijzigingen in de toelichting plaatsgevonden. De paragraaf luchtkwaliteit is aangepast naar aanleiding van de nieuwe wetgeving op dit gebied. Het eerder verrichte onderzoek, dat onder de nieuwe wetgeving niet langer noodzakelijk is, is als bijlage opgenomen.

Het bestemmingsplan 'De Molenzoom' wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van de gemeente Houten. Na afloop van de vaststelling wordt de vaststellingsdatum in deze toelichting vermeld.

Rosmalen, 26 mei 2008
Croonen Adviseurs b.v.

BIJLAGE 1

Wateradvies d.d. 14 juli 2006

BIJLAGE 2

Onderzoek en invoergegevens luchtkwaliteit

ONDERZOEK LUCHTKWALITEIT BESTEMMINGSPLAN DE MOLENZOOM

Regelgeving

Besluit luchtkwaliteit 2005

In het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is gesteld dat bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit de opgenomen grenswaarden ten aanzien van de luchtkwaliteit in acht nemen. Het gaat hierbij onder andere over de bevoegdheid op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waaronder het opstellen of herzien van bestemmingsplannen. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan De Molenzoom moeten dan ook de grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 in acht worden genomen.

Voor de luchtkwaliteit in de gemeente Houten zijn alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. Andere stoffen waarvoor in het Besluit luchtkwaliteit normen zijn opgenomen zijn in de gemeente Houten niet van belang.

Voor de toetsing aan het Besluit luchtkwaliteit zijn drie normen relevant:

- jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding 24-uurgemiddelde concentratie PM₁₀ (35 dagen per jaar).

De norm voor stikstofdioxide geldt vanaf 2010. De normen voor fijn stof gelden vanaf 1 januari 2005.

Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit

In het Meet- en Rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit is onder andere vastgelegd op welke afstanden ten opzichte van de rand van de weg de luchtkwaliteit berekend moet worden. Voor stikstofdioxide geldt dat de concentratie op maximaal 5 m van de rand van de weg bepaald moet worden. Voor fijn stof is de rekenafstand vastgesteld op maximaal 10 m van de rand van de weg. De berekeningen in deze paragraaf zijn in overeenstemming met het Meet- en Rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit uitgevoerd.

Meetregeling luchtkwaliteit 2005

Bij het Besluit Luchtkwaliteit 2005 hoort de Meetregeling luchtkwaliteit 2005. In de meetregeling is de correctie voor het van nature in de lucht voorkomende zeezout opgenomen. Daarvan wordt verondersteld dat het niet schadelijk is voor de gezondheid. De in de gemeente Houten toegestane zeezoutcorrectie bedraagt 4 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀. Het aantal dagen overschrijding van de 24-uurgemiddelde concentratie PM₁₀ mag met zes dagen worden verminderd.

Rekenmodel

In het Besluit luchtkwaliteit is aangegeven dat de luchtkwaliteit zowel gemeten als berekend mag worden. Voor de toetsing van voorliggend bestemmingsplan is gebruikgemaakt van het meest recente rekenmodel dat daarvoor door het ministerie van VROM ter beschikking is gesteld: het CAR II model versie 6.1.1.

Plangebied en uitgangspunten

Plangebied

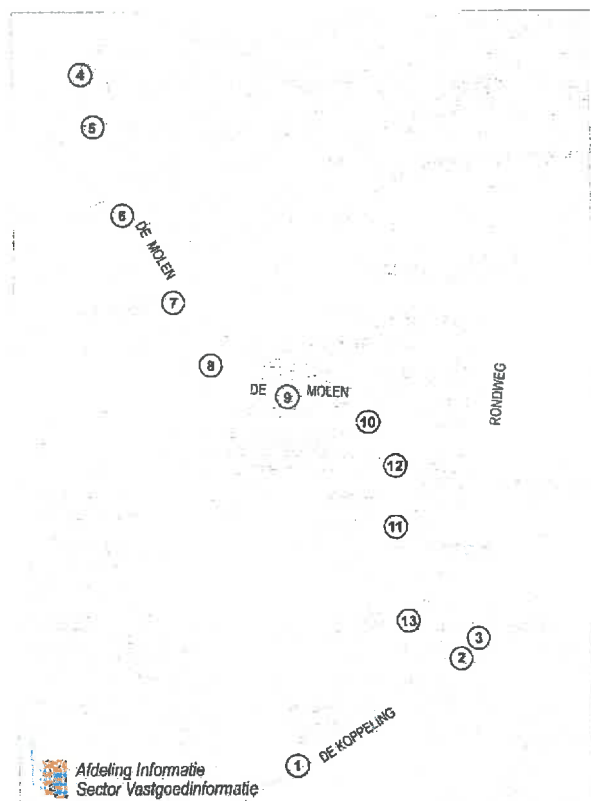
Centraal in Houten, ten oosten van de spoorlijn Utrecht-'s-Hertogenbosch, bevindt zich het plangebied De Molenzoom. In figuur 1 wordt het plangebied weergegeven.

Het bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Door de relatief compacte stedenbouwkundige situatie staat het plan geen substantiële nieuwe bebouwing toe. De enige ontwikkeling die in het bestemmingsplan is opgenomen, is de ontwikkeling van de locatie zorgverzekeraar/voormalig gemeentehuis. Op deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat hier kantoren met een maximaal bedrijfsvloeroppervlakte van 20.000 m² kunnen worden gerealiseerd. In de huidige situatie bedraagt het bvo ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid 12.000 m². Door middel van de wijzigingsbevoegdheid wordt derhalve een uitbreiding van het kantooroppervlak met 8.000 m² mogelijk gemaakt.

Uitgangspunten

In deze notitie wordt de luchtkwaliteit in de huidige situatie, gebaseerd op gegevens over 2006, vergeleken met twee toekomstige situaties namelijk voor de jaren 2010 en 2015. Voor zowel de situatie in 2010 als in 2015 wordt rekening gehouden met *alle* geplande ruimtelijke ontwikkelingen. Omdat formeel alleen rekening gehouden hoeft te worden met vaststaande ontwikkelingen, waarvoor al een planprocedure is doorlopen, is er sprake van een overschatting van de verkeersintensiteiten waarmee gerekend is.

Een uitbreiding van het kantooroppervlak met 8000 m² resulteert in een toename van het aantal verkeersbewegingen zoals weergegeven in tabel 1. De nummers in deze tabel komen overeen met de rekenpunten uit figuur 1.



Figuur 1: Plangebied De Molenzoom met bijbehorende rekenpunten

Nr	Straat	x	y	toename verkeersbewegingen
				2010/2015
1	De Koppeling	140393	448545	350
2	De Koppeling	140613	448687	117
3	De Koppeling	140640	448713	117
4	De molen	140115	449471	0
5	De molen	140120	449391	0
6	De molen	140171	449280	0
7	De molen	140236	449165	467
8	De molen	140285	449081	467
9	De molen	140387	449038	467
10	De molen	140495	449004	467
11	De molen	140528	448864	467
12	De molen	140529	448945	467
13	De molen	140543	448738	467

Tabel 1: Toename verkeersintensiteit door planontwikkeling

In deze paragraaf is gerekend met maximale realisatie van het kantooroppervlak vanaf 2010. Omdat de toename van het aantal verkeersbewegingen door de planontwikkeling beperkt is, is in de toekomstige situaties uitgegaan van maximale planontwikkeling en zijn geen situaties doorgerekend waarbij onderhavige planontwikkeling niet is meegenomen.

Invoergegevens rekenmodel

De huidige en toekomstige luchtkwaliteit in het plangebied is berekend met het CAR II model, versie 6.1.1. De invoergegevens, zoals de verkeersintensiteiten en omgevingskenmerken, die zijn gebruikt bij het berekenen van de luchtkwaliteit zijn gebaseerd op het verkeersmilieumodel van de gemeente Houten. In dit model zijn voor de jaren 2010 en 2015 de gevolgen van de relevante ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen. Een overzicht van de invoergegevens is terug te vinden in de bijlage bij dit bestemmingsplan.

Resultaten luchtkwaliteit

Stikstofdioxide

In tabel 2 zijn de resultaten weergegeven van de jaargemiddelde concentraties van NO₂ in het plangebied voor de situaties 2006, 2010 en 2015.

Nr	Straatnaam	2006	2010	2015
1	De Koppeling	37,5	33,4	28,0
2	De Koppeling	36,2	32,0	26,9
3	De Koppeling	36,2	32,0	26,9
4	De molen	33,1	30,7	26,3
5	De molen	33,1	30,7	26,3
6	De molen	33,8	31,2	26,6
7	De molen	34,4	32,2	27,4
8	De molen	34,4	32,2	27,4
9	De molen	34,4	32,2	27,4
10	De molen	36,3	33,8	28,7
11	De molen	36,1	33,0	28,0
12	De molen	36,1	33,0	28,0
13	De molen	36,1	33,0	28,0

Tabel 2: Jaargemiddelde concentratie NO₂ (µg/m³) in 2006 en bij ruimtelijke ontwikkeling 2010 en 2015

In de huidige situatie wordt de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³) niet overschreden. De hoogst berekende concentratie NO₂ is te vinden op De Koppeling met een waarde van 37,5 µg/m³.

Door generieke nationale en internationale maatregelen zullen naar verwachting de concentraties NO₂ dalen. Dit is verwerkt in de scenario's waar het CAR-II-model mee rekent. Uit tabel 2 blijkt duidelijk dat de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit een groter effect heeft op de luchtkwaliteit dan de verslechtering ten gevolge van de ruimtelijke ontwikkelingen in Houten. Voor de jaren 2010 en 2015 zijn dan ook lagere waarden berekend voor de jaargemiddelde concentraties NO₂, ondanks hogere verkeersintensiteiten in het plangebied. In alle situaties voldoet de luchtkwaliteit in het plangebied aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit.

Fijn stof

In tabel 3 zijn de resultaten weergegeven van de jaargemiddelde concentraties van PM₁₀ en het aantal dagen dat in het plangebied de grenswaarde van de 24-uurgemiddelde concentratie PM₁₀ wordt overschreden.

Nr	Straatnaam	2006		2010		2015	
		jaar-	dagen	jaar-	dagen	jaar-	dagen
		gemiddelde	overschrijding	gemiddelde	overschrijding	gemiddelde	overschrijding
			24-uur gem.		24-uur gem.		24-uur gem.
1	De Koppeling	27,3	29	23,5	16	21,5	11
2	De Koppeling	27	28	23,2	15	21,3	10
3	De Koppeling	27	28	23,2	15	21,3	10
4	De molen	26,2	25	22,7	14	21	10
5	De molen	26,2	25	22,7	14	21	10
6	De molen	26,4	26	22,8	14	21,1	10
7	De molen	26,5	26	23	15	21,2	10
8	De molen	26,5	26	23	15	21,2	10
9	De molen	26,5	26	23	15	21,2	10
10	De molen	27	28	23,4	16	21,5	11
11	De molen	26,8	27	23,3	16	21,4	11
12	De molen	26,8	27	23,3	16	21,4	11
13	De molen	26,8	27	23,3	16	21,4	11

Tabel 3: Jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (µg/m³) en aantal dagen overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde concentratie PM₁₀

In de huidige situatie wordt de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³) niet overschreden. De hoogst berekende concentratie PM₁₀ is te vinden op De Koppeling met een waarde van 27,3 µg/m³. Het maximum aantal dagen dat de grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie PM₁₀ wordt overschreden bedraagt 29 dagen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het maximum van 35 dagen dat deze grenswaarde mag worden overschreden.

Door generieke nationale en internationale maatregelen zullen naar verwachting ook de concentraties PM₁₀ dalen. Dit is verwerkt in de scenario's waar het CAR-II-model mee rekent. Uit tabel 3 blijkt duidelijk dat de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit een groter effect heeft op de luchtkwaliteit dan de verslechtering ten gevolge van de ruimtelijke ontwikkelingen in Houten.

Voor de jaren 2010 en 2015 zijn dan ook lagere waarden berekend voor de jaar- en 24-uurgemiddelde concentraties PM₁₀, ondanks hogere verkeersintensiteiten in het plangebied. In alle situaties voldoet de luchtkwaliteit in het plangebied aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit.

Conclusie

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan De Molenzoom moeten de grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 in acht worden genomen. Hiertoe zijn de gevolgen van het bestemmingsplan op de luchtkwaliteit in beeld gebracht.

Naast de ontwikkelingen die in onderhavige bestemmingsplan beschreven worden vinden er in de periode tot 2015 vele andere ruimtelijke ontwikkelingen plaats in de gemeente Houten.

In de berekening is de keuze gemaakt om de luchtkwaliteit te berekenen voor de jaren 2006, 2010 en 2015. Daarbij zijn alle geplande ruimtelijk ontwikkelingen in de gemeente meegenomen.

Uit de resultaten blijkt dat in alle situaties ruimschoots voldaan wordt aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het Besluit luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan De Molenzoom.

Gemeente Houten
Mevrouw J. Fix
Postbus 30
3990 DA HOUTEN

Datum
14 juli 2006

Contactpersoon
G. Boelhouwer

Doorkiesnummer
(030) 634 59 07

Uw brief d.d.
6 juni 2006

Uw kenmerk
SO/RBL/6585

Ons kenmerk
153784

Onderwerp
Wateradvies voorontwerp bestemmingsplan
Molenzoom.

Bijlage(n)
1

Geachte mevrouw Fix,

U heeft ons, in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, het voorontwerp bestemmingsplan *Molenzoom* gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij u ons advies.

Onze conclusie

Wij adviseren positief over het plan. Het voldoet namelijk aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door uw plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan.

Advies

Wij onderscheiden inhoudelijke randvoorwaarden waaraan het plan in ieder geval moet voldoen en voorwaarden om de procedure goed af te handelen.

Inhoudelijke voorwaarden en bijbehorende adviezen:

- *Bij de toelichting, bladzijde 22 (conclusies met betrekking tot het plangebied):*
U heeft in uw tekst staan: ' (...) Voor afkoppeling van (een deel) van het verhard oppervlak een directe lozing op oppervlaktewater dan wel een gescheiden rioolstelsel noodzakelijk (...)'.
Wij merken op dat voor afkoppelen van hemelwater van het gemengd rioolstelsel ook de mogelijkheid bestaat om het schone hemelwater te infiltreren in de bodem, door middel van laagten in de groenzones (bijvoorbeeld wadi's) of ondergrondse infiltratievoorzieningen (bijvoorbeeld infiltratiekratten, aquaflow). Wij verwijzen naar onze beslisboom met betrekking tot aan- en afkoppelen van verharde oppervlakken. Zie bijlage 1.

Poldermolen 2
Postbus 550
3990 GJ Houten
T (030) 634 57 00
F (030) 634 59 99
post@hdsr.nl
www.destichtserijnlanden.nl



Wij verzoeken u in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om hemelwater te infiltreren in de groenzones of ondergrondse voorzieningen.

■ *Bij de plankkaart:*

In de toelichting van het bestemmingsplan geeft u aan dat langs de spoorbaan een greppel is gesitueerd. Op de plankkaart staat dit met het 'water-symbool' ook aangegeven. Wij verzoeken u dit 'water-symbool' ook op te nemen in uw legenda.

Procedurele voorwaarden:

■ *Bij de toelichting, paragraaf 4.9 Water*

Het is van belang om aan te geven op welke manier de waterbeheerder betrokken is geweest bij het opstellen van het bestemmingsplan. Op deze manier krijgt de provinciale planbeoordelaar inzicht in het proces van de watertoets. Wij verzoeken u een verwijzing naar dit wateradvies in de toelichting.

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het vervolgproces. Tevens verzoeken wij u ons het definitieve bestemmingsplan toe te sturen. U kunt dit ook digitaal toesturen naar boelhouwer.g@hdsr.nl.

Heeft u nog vragen? Neemt u dan gerust contact op met de heer Boelhouwer. U bereikt hem via telefoonnummer (030) 634 59 07.

Met vriendelijke groet,
Dijkgraaf en hoogheemraden,
namens hen,

ir. H.E. Bousema
hoofd afdeling Waterketen en emissies

Een kopie van deze brief sturen wij naar:
De heer H. Kuijvenhoven van de provincie Utrecht