

Bestemmingsplan Doornkade

Gemeente Houten

Vaststelling

Bestemmingsplan Doornkade

Gemeente Houten

Vaststelling

Rapportnummer:	211x03191.049577_3
Datum vaststelling:	26 januari 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw Y. Moninx
Projectteam BRO:	Harmen Venema, Jochem Visser, Virginie Wagenaar
Trefwoorden:	bestemmingsplan, revitalisering, bedrijventerrein
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte
Beknopte inhoud:	De bestemmingsplannen voor bedrijventerrein Doornkade moeten worden geactualiseerd. Daarnaast wil de gemeente Houten mogelijkheden creëren voor het revitaliseren van het bedrijventerrein. Dit wordt mogelijk gemaakt door onderliggend bestemmingsplan.

BRO Vestiging Amsterdam
1058 AA Amsterdam
Baarsjesweg 224
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
e-mail: amsterdam@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	5
DEEL A - planopzet	7
2. Visie op het bestemmingsplangebied	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Uitgangspunten	9
2.3 Specifieke uitgangspunten	11
2.4 Beeldkwaliteitsplan	12
3. Juridische planopzet	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Systematiek van de planregels	13
3.3 Bestemmingsregels	13
Deel B - Verantwoording	17
4. Bestaande situatie	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Ruimtelijke en functionele structuur	19
5. Beleidskader	23
5.1 Inleiding	23
5.2 Rijksbeleid	23
5.3 Provinciaal beleid	25
5.4 Gemeentelijk beleid en regionaal beleid	27

6. Milieu en overige aspecten	37
6.1 Inleiding	37
6.2 Bedrijven en milieuzonering	37
6.3 Bodem	38
6.4 Waterhuishouding	38
6.4.1 Inleiding	38
6.4.2 Beleidskader	39
6.4.3 Huidige situatie	41
6.4.4 Toekomstige situatie	41
6.5 Flora en fauna	41
6.5.1 Natuurwetgeving	41
6.5.2 Methode	42
6.5.3 Natuurwaarden in en rond het plangebied	43
6.5.4 Resultaten gebiedsbescherming	43
6.5.5 Resultaten soortenbescherming	43
6.6 Geluid	47
6.7 Luchtkwaliteit	49
6.8 Externe veiligheid	52
6.8.1 algemeen	52
6.8.2 Bedrijventerrein Doornkade	54
6.9 Kabels en leidingen	57
6.10 Parkeren en verkeer	57
7. Cultuurhistorie en archeologie	61
7.1 Inleiding	61
7.2 Archeologische waarden	62
8. Economische uitvoerbaarheid	65
9. Inspraak en vooroverleg	67
9.1 Algemeen	67
9.2 Vooroverleg	67
9.3 Inspraak	67
9.4 Zienswijzen	68

Bijlage

Verkeersgeneratie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Ten noorden van de kern Houten, gemeente Houten is het bedrijventerrein Doornkade gelegen. De aanleiding om de vigerende bestemmingsplannen te herzien is tweeledig. Enerzijds moeten de vigerende bestemmingsplannen worden herzien in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin is opgenomen dat een bestemmingsplan elke 10 jaar moet worden herzien.

Daarnaast is de gemeente voornemens het mogelijk te maken het bedrijventerrein op onderdelen te revitaliseren. Deze revitalisering zal moeten leiden tot een kwaliteitsverbetering van bedrijfspanden, de openbare ruimte, infrastructuur, parkeersituatie etc.

Ingevolge de aanleiding om de bestemmingsplannen te herzien zal het bestemmingsplan Doornkade in hoofdzaak een conserverend karakter krijgen. De feitelijke situatie wordt hiermee bestendig waardoor de gerealiseerde stedenbouwkundige structuur behouden kan worden. Om invulling te geven aan de revitalisering bevat het plan wel ruimtelijke kaders om dit te bereiken.

Het bestemmingsplan Doornkade zal enerzijds ongewenste ontwikkelingen moeten voorkomen, maar aan de andere kant wel mogelijkheden bieden dat nieuwe kansen kunnen worden benut. Tot slot moet het bestemmingsplan voldoende flexibel zijn om in te kunnen spelen op verwachte ontwikkelingen gedurende de komende 10 jaar.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bedrijventerrein Doornkade is gelegen ten noordwesten van de Houten. De rijksweg A27 vormt de westelijke grens van het plangebied. De Utrechtseweg (N409) vormt de noordelijke en oostelijke grens van het plangebied. De zuidelijke grens wordt gevormd door het heliofietfilterterrein dat tegen de rondweg aanligt. Op de volgende pagina is een figuur opgenomen met de ligging en begrenzing van het plangebied.



Plangebied bestemmingsplan Doornkade (bron: Google Earth 2007, Image © Aerodata International Surveys)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In onderstaande tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein Doornkade opgenomen.

Bestemmingsplan	Raad	GS	RvS
Globaal bestemmingsplan Houten	26-06-1974	24-09-1975	17-01-1979
Globaal bestemmingsplan Houten, 1 ^e part. herziening	26-08-1980	09-06-1981	-
Globaal bestemmingsplan Houten, 5 ^e part. herziening	25-04-1984	15-01-1985	-
1 ^e Partiële uitwerkingsplan bedrijfsterrein Doornkade	27-05-1980	19-08-1980	-
2 ^e Partiële uitwerkingsplan bedrijfsterrein Doornkade	27-10-1981	23-02-1982	-

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen:

Deel A – Planopzet

Dit plandeel geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen voor het plangebied. Daarnaast bevat het de juridische uitgangspunten voor de vertaling van de visie in het bestemmingsplan. Om een indruk te krijgen wat met het bestemmingsplan wordt beoogd en hoe het juridisch vertaald wordt, is het lezen van deel A voldoende.

Deel B- Verantwoording

Deel B geeft de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit onderdeel worden onder meer de bestaande situatie, het beleidskader, de milieuhygiënische aspecten, de economische uitvoerbaarheid en de procedures behandeld.

DEEL A - PLANOPZET

2. VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED

2.1 Inleiding

Alvorens het bestemmingsplan Doornkade is opgesteld heeft de gemeente Houten een Nota van Uitgangspunten¹ opgesteld. In deze nota wordt enerzijds ingegaan op een advies² dat door BMD is opgesteld voor het bedrijventerrein Doornkade, anderzijds door bezoek aan het terrein en gesprekken met de gemeente.

Volgens het advies van BMD is er geen vergaande revitalisering nodig. De centrale conclusie van het advies van BMD is dat de openbare ruimte en het private terrein er netjes uit zien maar dat er punten voor verbetering vatbaar zijn. Een beperkende factor bij de wens om het bedrijventerrein te revitaliseren is dat de huidige structuur dermate verankerd is in het plangebied, dat het niet reëel is deze ingrijpend aan te passen.

Echter er zijn wel aantal ingrepen noodzakelijk, dan wel gewenst om het bedrijventerrein Doornkade een moderne uitstraling te geven. Deze worden uiteengezet in het bestemmingsplan Doornkade en daarmee juridische-planologisch ook mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt een beeldkwaliteitsplan³ voor bedrijventerrein Doornkade opgesteld. Het bestemmingsplan dient in samenhang met het beeldkwaliteitsplan te worden gelezen. Hierin wordt met name aandacht gegeven aan de inrichting van de openbare ruimte en het private terrein voor zover dit niet middels een bestemmingsplan is te regelen

2.2 Uitgangspunten

Op grond van de Nota van Uitgangspunten worden de volgende uitgangspunten vastgesteld voor bedrijventerrein Doornkade. De ruimtelijke en functionele gevolgen van de uitgangspunten komen neer op:

1. Vergroten bouwmogelijkheden (in combinatie met parkeren op eigen terrein);
2. Regulering opslag en kleine bouwwerken;
3. Verbeteren infrastructuur en
4. Verruiming van de parkeermogelijkheden.

¹ BRO Amsterdam, *Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Doornkade*, rapportnr. 211x03299_NvU, 29 maart 2009

² BMD Advies, *Ruimtelijke analyse Doornkade, Houten*, rapportnr. 2008287r060209, februari 2009

³ BRO Amsterdam, P.M.

Ad1

Bestaande bedrijven worden belemmerd in de groei van hun bedrijf door beperkte bouwmogelijkheden. Ook moet worden voorkomen dat bestaande bedrijven het terrein verlaten omdat ze niet kunnen groeien.

Het vergroten van de bouwmogelijkheden zal plaats vinden door het vergroten van het bebouwingspercentage van 65% naar 80%. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte verruimd van 7 meter naar 12 meter. Onder ontheffing wordt het mogelijk gemaakt om tot 15 meter hoog te bouwen. Dit laatste is alleen mogelijk als er op het perceel voldoende eigen parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Ad2

De huidige wijze van opslag en het plaatsen van kleine bouwwerken laat op enkele plaatsen op het bedrijventerrein te wensen over.

Om de verrommeling van het bedrijventerrein ten aanzien van dit aspect tegen te gaan wordt in het bestemmingsplan een regel opgenomen dat opslag achter de voorgevelrooilijn dient plaats te vinden. Dit geldt ook voor het oprichten van kleine bouwwerken.

Ad3

De huidige infrastructuur ligt dermate verankerd in de ruimtelijke structuur dat een grootschalige herziening daarvan geen reële mogelijkheid is. Ten aanzien van fietspaden en voetpaden geldt dat deze binnen de bestemming 'Verkeer' mogen worden gerealiseerd (of gehandhaafd). Er worden geen vrijliggende fietspaden gerealiseerd.

Om meer parkeergelegenheid te creëren ten behoeve van Expo Houten is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan ruimte worden gecreëerd voor parkeerplaatsen en voor laden en lossen. Een goedgekeurd inrichtingsplan zal hieraan ten grondslag liggen. Uitgangspunt van het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is het verbeteren van de verkeerssituatie bij evenementen die plaats vinden in Expo Houten.

Een tweede wijzigingsbevoegdheid is opgenomen aan de Peppelkade. Met het gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Ad4

Parkeren op eigen terrein staat in de huidige situatie reeds onder druk. Het bestemmingsplan Doornkade maakt het mogelijk om ondergronds te parkeren. Het is mogelijk dat er extra parkeerdruk zal ontstaan wanneer bedrijven gebruik maken van de uitbreidingsmogelijkheden (met name de 80% bebouwingsregel). Het ver-

ruimen van de bouwmogelijkheden wordt verbonden aan regels ten aanzien van parkeren. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, dit is ook een voorwaarde als men gebruik wenst te maken van de mogelijkheid om tot 15 meter hoog te bouwen. Om er zorg voor te dragen dat in dat geval op de percelen voldoende parkeergelegenheid is, wordt in de regels van het bestemmingsplan een parkeernorm opgenomen van 2 parkeerplaatsen per 125 m² brutovloeroppervlak voor zelfstandige en ondersteunende kantoorruimte. Voor bedrijfsruimte geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlak.

2.3 Specifieke uitgangspunten

Woningen

De in het plangebied gelegen woningen worden als zodanig bestemd.

LPG-installatie

Aan de Essenkade is een benzinstation gelegen met een vulpunt voor LPG. Aan dit vulpunt is een risicocontour 10⁻⁶ van verbonden, deze is op de verbeelding van het bestemmingsplan Doornkade opgenomen. Dit betekent dat binnen deze contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht, het bestemmingsplan Doornkade maakt dit niet mogelijk. Daarnaast is het van belang dat de uitbreiding van de bouwmogelijkheden kan leiden tot een toename van het groepsrisico. De uitkomsten van het onderzoek naar externe veiligheid hebben uitgewezen dat binnen deze risicocontour geen verruiming van de bouwmogelijkheden kan worden mogelijk gemaakt.

Duurzaamheid

In paragraaf 5.4 wordt ingegaan op de ambities van de gemeente Houten ten aanzien van duurzaamheid. Het bedrijventerrein Doornkade is een bestaand bedrijventerrein waardoor de mogelijkheden om (nieuwe) duurzame energievoorzieningen te realiseren veel beperkter zijn dan op een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. In het milieu- en klimaatbeleid van de gemeente Houten komt dit ook naar voren. Hierin wordt gesteld dat voor bestaande bedrijventerreinen, zoals de Doornkade, zal de focus meer liggen op convenanten om een bepaalde duurzaamheidsambities te realiseren.

Om duurzame energievoorzieningen mogelijk te maken is in het bestemmingsplan onder de bestemming Bedrijventerrein een ontheffing van de bouwregels opgenomen om dergelijke voorzieningen te realiseren.

2.4 Beeldkwaliteitsplan

Parallel aan het bestemmingsplan Doornkade is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit is gelijktijdig vastgesteld met het bestemmingsplan Doornkade.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de projectlocatie juridisch is vertaald.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Hieronder vallen een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet onder meer gedacht worden aan de toepassing van ontheffingsmogelijkheden, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Houten. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

3.2 Systematiek van de planregels

De verbeelding is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd en gecodeerd volgens IMRO 2008 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik etc.

3.3 Bestemmingsregels

De planregels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk I bevat de algemene voor de gehele projectlocatie geldende bepalingen, de inleidende regels. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene ontheffing- en algemene wijzigingsregels en tot slot de algemene procedureregels. Tenslotte komt in hoofdstuk IV de slotbepaling aan bod.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd welke in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht worden genomen, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bedrijventerrein (artikel 3)

Gronden binnen de aangewezen bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bestemd voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten. Er zijn drie categorieën binnen de bestemming 'Bedrijventerrein':

1. Bedrijven en bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de lijst van Bedrijfsactiviteiten, met uitsluiting van BEVI-inrichtingen;
2. Bedrijven en bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, met uitsluiting van BEVI-inrichtingen, uitgezonderd een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg;
3. Bedrijven en bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 4 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, met uitsluiting van BEVI-inrichtingen.

In de zones worden BEVI-inrichtingen, met uitzondering van het verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg niet toegestaan. Middels een ontheffing van de gebruiksregels kunnen dergelijke inrichtingen worden toegelaten. Voor wat betreft perifere detailhandelvevestigingen geldt dat deze alleen mogen worden opgericht ter plaatse van de **aanduiding 'detailhandel perifeer' (dhp)** op de verbeelding. Echter, na afweging en het daarbij in acht nemen van de verkeer- en parkeersituatie kunnen via een buitenplanse ontheffingsprocedure nieuwe perifere detailhandelsvestigingen worden opgericht. Voor kinderdagverblijven geldt dat deze alleen zijn toegestaan ter plaatse van de **aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kinderopvang' (sb-kdv)**.

Het oprichten van zelfstandige kantoren is niet toegestaan. Echter, veel bedrijven hebben een kantoor ter ondersteuning van de bedrijfsactiviteiten. Hierin is bijvoorbeeld de administratie gevestigd. Voor deze kantoren is bepaald dat deze ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van het bedrijf. Hierbij geldt dat maximaal

50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 2000 m² hiervoor gebruikt mag worden.

In de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoningen' (bw), 2 bedrijfswoningen toegestaan. Tevens geldt hier dat er alleen bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2 aanwezig mogen zijn dan wel gerealiseerd mogen worden, dit is middels een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Groen (artikel 4)

Binnen de bestemming 'Groen' zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen en dergelijke. Looppaden, straatmeubilair en dergelijke zijn binnen deze bestemming te realiseren. Ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg' (vu) is tevens een vulpunt toegestaan.

Op deze gronden mogen slechts gebouwen worden opgericht ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut. Binnen de bestemming 'Groen' is een 'zone onbebouwd' opgenomen, deze betreft het cultuurhistorisch waardevolle Eikenlaantje.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn de twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen zoals beschreven in paragraaf 2.2. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid 1 kan de bestemming 'Groen', ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' op de verbeelding, de bestemming worden gewijzigd in 'Verkeer – Wegverkeer' om zo ruimte te creëren voor parkeren en laden en lossen. Voor wijzigingsbevoegdheid 2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' de bevoegdheid om 'Groen' te wijzigen in 'Verkeer – Wegverkeer'. Voor beide wijzigingsbevoegdheden geldt dat afstemming met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden noodzakelijk is.

Verkeer – Wegverkeer (artikel 5)

De wegen krijgen de bestemming 'Verkeer – Wegverkeer'. Deze bestemming maakt een flexibele invulling van de openbare ruimten mogelijk, door onder andere groen, water, verhardingen en kunstwerken mogelijk te maken.

Water (artikel 6)

De gronden met de bestemming 'Water' zijn uitsluitend bedoeld voor waterberging en aanverwante zaken. Behoudens bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming, mag er niet gebouwd worden.

Waarde - Archeologie 2 (artikel 7)

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangeduide gronden zijn bedoeld voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Deze bestemming 'Waarde – Archeologie 2' heeft voorrang op elke andere bestemming die is toegekend aan gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 8)

In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

Algemene bouwregels (artikel 9)

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en algemene bepalingen over bestaande afstanden en andere maten.

Algemene ontheffingsregels (artikel 10)

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in ontheffingen en wijzigingsbevoegdheden. Met de ontheffingsbevoegdheid kan het dagelijks bestuur o.a. een afwijking van de maatvoering van bouwwerken toestaan met ten hoogste 10%.

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsgrenzen en ten behoeve van het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Algemene procedureregels (artikel 12)

Ten aanzien van de ontheffingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van de nadere eisen is een algemene procedureregule opgenomen. In dit artikel is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als die van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgenomen. Deze procedure uit de Awb gaat uit van een termijn van zes weken. Voor de aanlegvergunning geldt de procedure als bedoeld in artikel 3.18 Wro.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgang- en slotregels (artikel 13)

Dit artikel handelt over het overgangrecht ten aanzien van bouwwerken en het gebruik. Tevens is een hardheidsclausule in dit artikel opgenomen.

Slotregel (artikel 14)

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

DEEL B - VERANTWOORDING

4. BESTAANDE SITUATIE

4.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt in eerste instantie de ontstaansgeschiedenis beschreven. Vervolgens wordt de ruimtelijke en functionele structuur beschreven.

De gemeente Houten is van oorsprong een agrarische gemeente en ligt in het Kromme Rijngebied. In 1966 werd de gemeente officieel aangewezen als groeikern om de snel groeiende bevolking van Utrecht te huisvesten. Door de bouw van vele woningen en bedrijven is het inwonersaantal gestegen tot bijna 50.000 (2009). Het bedrijventerrein Doornkade bestaat sinds de jaren 1980.

4.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Op basis van een analyse van de bestaande situatie is een aantal ruimtelijke kwaliteiten aan te wijzen van bedrijventerrein Doornkade. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk het versterken van de kwaliteit van het plangebied. Deze kwaliteiten houden verband met de ruimtelijke structuur, verkeersstructuur, groenstructuur en de functionele structuur. De kwaliteiten worden hieronder genoemd.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur geeft op het schaalniveau van het plangebied en van de directe omgeving een beeld van de belangrijkste structurerende ruimtelijke elementen. De volgende elementen zijn bepalend voor de kwaliteit en ruimtelijke ordening van het plangebied:

- De bouwmassa's van de bedrijven hebben hun representatieve ruimte aan de straatkant georiënteerd;
- De zijdelingse afstand tussen de bebouwing is ruim, hierdoor heeft het bedrijventerrein een open karakter;
- De bebouwing kent een uiteenlopende architectuur, de gebouwen hebben overwegend twee bouwlagen;
- De parkeergelegenheid is een knelpunt, rondom sommige percelen is de ruimte voor meer dan 100% ingevuld dit betekent dat er rondom bepaalde percelen geen ruimte is voor parkeren;
- De bouwmassa's hebben hoofdzakelijk platte daken;
- Het materiaal- en kleurgebruik is gevarieerd.

Ten zuiden van het plangebied is een cultuurhistorisch waardevol gebied gelegen, in hoofdstuk 6 wordt hier nader op ingegaan.

Verkeersstructuur

Aandacht voor de verkeersstructuur is met name van belang voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van het bestemmingsplan. Ook hierin zijn een aantal kwaliteiten aan te wijzen:

- Het bedrijventerrein ligt aan het snelwegenknooppunt A27, echter de afstand tot de aansluiting naar de snelweg is vrij groot;
- Het bedrijventerrein kent twee ontsluitingswegen;
- De wegen zijn in principe voldoende gedimensioneerd. Indien noodzakelijk kunnen grotere trekkers met opleggers in het gebied opereren, de wegen zijn hier niet primair voor ingericht.

Op het bedrijventerrein zijn een aantal openbare parkeerstroken. Echter het is de bedoeling dat de bedrijven op eigen terrein parkeren.

Water- en groenstructuur

De aanwezigheid van water- en groenstructuren versterkt de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de omgeving. Water en groen bieden bovendien mogelijkheden voor recreatie en /of recreatieve verbindingen. Met name de Eikenlaan en het infiltratiegebied hebben een recreatieve functie met een cultuurhistorische waarde. In en rond het plangebied vragen de volgende kwaliteiten om behoud en/of versterking:

- Het plangebied wordt omringd door een groene zone. Deze zorgt voor een zachte afscheiding met het omringende gebied;
- Op het bedrijventerrein is voldoende groen aanwezig. Echter de structuur is rommelig en niet eenduidig. Dit komt doordat elk bedrijf zijn eigen maatstaf en wijze van inrichting van het groen heeft;
- Ten zuiden van het bedrijventerrein is groen gelegen, daarnaast is hier het infiltratiegebied (en daarmee water) gelegen;
- Het gebied ter plaatse van De Eikenlaan moet worden gevrijwaard van bebouwing.

Functionele structuur

In gemeente Houten zijn meerdere bedrijventerreinen aanwezig zoals de Meerpaal en Het Rondeel. Deze bedrijventerreinen zijn gesitueerd ten westen en ten zuiden van de hoofdkern. Op deze bedrijventerreinen is voornamelijk regionale en lokale bedrijvigheid gevestigd.

Ook bedrijventerrein Doornkade is sterk op lokale en regionale bedrijven gericht. Op het bedrijventerrein bevinden zich verspreid enkele perifere detailhandelsvestigingen. Ook zijn er diverse voorzieningen op het bedrijventerrein aanwezig zoals kinderopvang en een benzinestation

Het bedrijventerrein is te typeren als een gemengd bedrijventerrein. Het plangebied kent in hoofdzaak een bedrijfsfunctie. Het gaat hierbij veelal om bedrijven waarbij

het accent ligt op industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven alsmede enkele kantoren. Kenmerkend voor dit type bedrijventerrein is de mogelijkheid om bedrijven op te richten vallend in de milieucategorie 1, 2 of 3. Het is ook mogelijk om een bedrijf vallend in milieucategorie 4 op te richten (in de vigerende bestemmingsplannen is voor categorie 5 bedrijven een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen).

5. BELEIDSKADER

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze en in welke mate er sprake is van doorwerking van beleid van overheden in het bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

5.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2004) geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte wordt onderscheid gemaakt in verantwoordelijkheden. Het rijk concentreert zich op die aspecten die van nationaal belang zijn, de nationaal ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationaal ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. Hiermee legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organi-

seren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaaleconomische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en –regels die het rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/ blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Specifiek voor bedrijventerreinen wordt gesteld dat bedrijventerreinen nodig zijn voor een duurzame economische groei. Ruimte scheppen om te ondernemen betekent onder meer herstructurering en intensivering van bestaande bedrijventerreinen.

Het huidige locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, dat was bedoeld om de vestiging van bedrijven en voorzieningen te sturen, in overeenstemming met de aard van hun vervoersbehoefte, wordt vernieuwd. Het 'ABC-locatiebeleid' en het locatiebeleid voor Perifere en Grootschalige Detailhandelsvestiging wordt vervangen door een integraal locatiebeleid dat verschillende doeleinden dient: economische ontwikkelingsmogelijkheden, bereikbaarheid en leefbaarheid. Het beleid wordt gedecentraliseerd naar provincies en WGR-plusregio's.

Uit de Nota Ruimte blijkt ook dat iedere gemeente voldoende ruimte zal worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Deze mogelijkheid wordt ook geboden op het gebied van lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Het bedrijventerrein Doornkade is een bestaand bedrijventerrein, met het bestemmingsplan wordt geen grootschalige uitbreiding van het terrein mogelijk gemaakt. De Nota Ruimte vormt geen restricties voor het herzien van het bestemmingsplan.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit⁴ geeft de visie van het Rijk op het verkeer en vervoersbeleid weer tot en met 2020. De nota geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

In de nota staan de volgende beleidsdoelen centraal:

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
- het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving. Een goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor de sociale en economische ontwikkeling in Nederland. Op zijn beurt creëert die ontwikkeling weer nieuwe mobiliteit. Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal. Mensen moeten mobiel kunnen zijn om maatschappelijk te kunnen participeren.

Het bedrijventerrein Doornkade is een bestaand bedrijventerrein, ook de infrastructuur ligt vast. Het geven van invulling aan de centrale beleidsdoelen van het Rijk is niet van toepassing op het bedrijventerrein en vindt derhalve niet plaats.

5.3 Provinciaal beleid

Beleidslijn nieuwe Wro

Op 1 juli 2008 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vervangen door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De nieuwe Wro gaat niet meer uit van "hogere" overheden. Dit betekent dat het Rijk en de provincies ettelijke instrumenten ter beschikking hebben om hun belangen te realiseren. Met deze nieuwe instrumenten kan de provincie haar ontwikkelings- en uitvoeringsrol beter uitvoeren.

⁴ Ministerie van Verkeer en Waterstaat e.a. (2004), *Nota Mobiliteit; Naar een betrouwbare en voorspelbare bereikbaarheid*, Ministerie van VenW: Den Haag.

Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro vastgesteld. In de Beleidslijn is sprake van een indeling in drie categorieën; daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het Streekplan wordt beleidsneutraal omgezet (beleidsdoelen worden niet gewijzigd);
- wettelijke eisen zijn geen 'provinciaal belang' (geen herhaling van wet- en regelgeving);
- eisen van goede ruimtelijke ordening zijn geen 'provinciaal belang' (verantwoordelijkheid van gemeenten).

Centraal in de beleidslijn staat het invulling geven aan verschillende ruimtelijke opgaven ten aanzien van onder meer wonen, water, verkeer en bedrijvigheid.

Om de dynamiek van de Utrechtse economie in stand te houden en waar mogelijk te versterken wil de provincie de gevestigde bedrijven in de gelegenheid stellen te groeien en zich te verplaatsen. Hiervoor is ruimte nodig, die wordt gerealiseerd door het herstructureren van verouderde bedrijventerreinen en het aanbieden van nieuwe locaties.

Daarnaast stimuleert de provincie het ruimtegebruik op bedrijventerreinen en draagt de provincie bij aan herstructurering van bedrijventerreinen. De provincie ziet zorgvuldig ruimtegebruik als een middel het ruimtebeslag door onder meer economische functies te beperken en tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit van een bedrijventerrein en de directe omgeving te verbeteren.

Het bedrijventerrein Doornkade is gelegen in het stadsgewest Utrecht en ligt binnen de rode contouren van Houten. Het stadsgewest wil zich profileren (samen met de stad Utrecht) als de kennisregio van Nederland. Daarnaast blijft het stadsgewest ruimte bieden aan de reeds gevestigde 'maakindustrie' om de werkgelegenheid zich niet al te eenzijdig te laten ontwikkelen.

Het bedrijventerrein Doornkade biedt ruimte aan verscheidene vormen van bedrijvigheid. Om deze bedrijven niet te remmen in hun ontwikkeling maakt het bestemmingsplan Doornkade het voor deze bedrijven mogelijk om te groeien. Hiermee wordt invulling gegeven aan het streven van de provincie om bestaande bedrijven te laten groeien en tegelijkertijd is er aandacht voor zorgvuldig ruimtegebruik (het bedrijventerrein groeit niet in omvang).

Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008

In het nieuwe Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) worden keuzes gemaakt voor het milieu in de provincie Utrecht. Deze keuzes zullen doorklinken in besluiten over de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Het PMP is de schakel tussen het Europese milieubeleid (het 6e Milieuactieprogramma), het nationale beleid (Nationaal Milieubeleidsplan 3 en 4) en de uitvoering van het milieubeleid in de provincie Utrecht. Samen met onder andere het Streekplan en

het Waterhuishoudingsplan (zie paragraaf 6.7.1) is het PMP het strategische kader voor het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het PMP geeft het milieubeleid weer voor de periode 2005 – 2008 en een doorkijk voor de periode tot 2015.

Visie en de hoofdlijnen van het milieubeleid

Het PMP is een uitwerking van de visie op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving die Provinciale Staten hebben vastgesteld in de nota '2000 Voorbij' en in de Koepelnotitie. De begrippen duurzaamheid en leefbaarheid staan hierin centraal. Hierbij is de diversiteit in de provincie Utrecht in landschap, woon- en werkmilieus, planten en dieren en cultureel erfgoed aangemerkt als kenmerkende waarde. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn de pijlers van het PMP.

De resultaten van de evaluatie van het vorige milieubeleidsplan, de ontwikkeling van het (inter)nationale milieubeleid en de visie op de fysieke leefomgeving zijn bepalend voor de inhoudelijke hoofdlijnen van dit PMP. Er zijn vier ambities:

1. een bijdrage leveren aan de oplossing van hardnekkige mondiale milieuvraagstukken;
2. de milieukwaliteit in de provincie Utrecht behouden en herstellen;
3. burgers en organisaties in de provinciale gemeenschap hun verantwoordelijkheid laten nemen;
4. de uitvoering vernieuwen en richten op de eigen kwaliteit van gebieden.

Doorwerking van het provinciaal milieubeleid is met name zichtbaar door het belang en de waarde die in het plan gehecht wordt aan bestaande kwaliteiten en de bescherming daarvan (cultuurhistorie, water, ecologische waarden). Het bestemmingsplan biedt bescherming aan de bescherming van cultuurhistorie.

5.4 Gemeentelijk beleid en regionaal beleid

Regionaal structuurplan 2005-2015

Het algemeen bestuur van Bestuur Regio Utrecht heeft op 21 december 2005 het Regionaal Structuurplan 2005-2015 (RSP) vastgesteld. In dit plan staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende jaren moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid.

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

Binnen de regio is bedrijventerrein Doornkade aangeduid als 'werkgebied – bedrijven', in onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de kaart behorende bij het RSP.



Nationaal centrummilieu	Werkgebied - kantoren	Water	Toekomstige ontsluiting Bunnik - Houten - A12
Regionaal centrummilieu	Werkgebied - bedrijven	Fort NHW	OV-knooppunt
Stedelijk milieu	Natuur	(Life) Science cluster	Randstadspoorstation
Historische dorpskern	Recreatie groen	Nutsvoorziening	Integrale ontwikkelingsopgave
Groen stedelijk / suburbaan milieu	Vitaal platteland	Snelweg	Kerngebied
Landelijk dorpsmilieu	Landelijk gebied met verweving van functies	Autoweg	Spoor

Uitsnede plankaart RSP (bron: Regionaal Structuurplan 2005-2015)

Het Bestuur Regio Utrecht verstaat onder 'Werkgebied – bedrijven' een monofunctioneel werkmilieu met industrie, (groot)handel en transport. Locaties/panden met minder dan 20% kantoorgebonden werkzaamheden. De grotere locaties zijn goed bereikbaar met auto, OV en fiets.

Om bij te kunnen dragen aan de profilering van de Randstad als geheel (waar de regio Utrecht onomstotelijk deel van uit maakt), zal de regio zorg moeten dragen voor het accommoderen van bovenstedelijke functies en werkgelegenheid door te zorgen voor voldoende en passende bedrijfsruimte en aantrekkelijke woonmilieus. Ten aanzien van de soort bedrijvigheid wil de regio zich profileren op een aantal sterke clusters zoals kennis- en dienstencentrum (een en ander wordt ook gezien als bovenregionale opgave).

De regio zet zich ook in voor het benutten van de cultuurhistorische kwaliteiten voor versterking van identiteit en kwaliteit van de leefomgeving.

De bedrijvigheid die op bedrijventerrein Doornkade wordt uitgevoerd past binnen de kaders van het Regionaal Structuurplan Utrecht. Het bestemmingsplan Doornkade is in hoofdzaak een conserverend plan waarmee de actuele situatie wordt vastgelegd. De uitbreiding van de bouwmogelijkheden schept ruimte voor het uitbreiden van de bedrijven waarmee extra bedrijfsruimte wordt geboden. Het aan de zuidzijde gelegen gebied met cultuurhistorische waarde zal worden beschermd door

het niet te bebouwen. Dit past binnen het streven dan de regio ten aanzien van cultuurhistorie.

Strategische visie

De gemeentelijke visie 'Houten 2015 – Strategische visie. Van groei naar bloei.' Schetst een beeld van de ontwikkelingsrichting voor de komende tien jaar. Alle aspecten die de leefkwaliteit in Houten bepalen, worden in samenhang behandeld: sociale, economische, ruimtelijke en organisatorische aspecten.

Ten aanzien van het aspect werken kent een hoogwaardig bedrijfsklimaat en een grote economische vitaliteit. De werkgelegenheid in Houten en de directe omgeving is hoog. Om de balans tussen beroepsbevolking en werkgelegenheid te behouden, zal met de groei van het aantal woningen ook het aantal arbeidsplaatsen moeten toenemen. Met deze woon – werk balans zou er in de toekomst dus sprake zijn van één arbeidsplaats voor elk lid van de beroepsbevolking in Houten. Echter, tweederde van de beroepsbevolking werkt momenteel elders, tweederde van de banen wordt dus vervuld door mensen van buiten Houten. De pendelbeweging die dit met zich meebrengt is moeilijk te verminderen. Wel gaan mensen als ze langer in Houten wonen over het algemeen zoeken naar werk dicht bij huis.

De gemeentelijke visie ten aanzien van werken is dat Houten in 2015 nog steeds een gewilde vestigingsplaats voor ondernemingen zal zijn. De goede bereikbaarheid, maar ook de vooruitstrevende opvattingen over architectuur en duurzaamheid trekken ondernemers aan die zich juist op dit vlak willen profileren. Het economisch aanbod van schone industrie en dienstverlening zal verder zijn verbreed.

Bedrijventerrein Doornkade draagt bij aan het streven van Houten om in 2015 nog steeds een gewilde vestigingsplaats voor ondernemers te zijn. Hierbij is het wel van belang dat het bedrijventerrein op punten geëvitaliseerd wordt.

Ruimtelijke visie Houten

De Raad van de gemeente Houten heeft op 26 april 2005 de ruimtelijke visie Leven-De Ruimte vastgesteld. De centrale vragen in deze visie is: wat voor gemeente wil Houten zijn in 2015. En blijft de stad en het platteland leefbaar, nu en in de toekomst.

De gemeente streeft een leefbare stad na waar mensen prettig in wonen, werken en verblijven. Een sleutelwoord bij verdere ontwikkeling en invulling van Houten is nabijheid van wonen, werken, voorzieningen en groen voor alle bewoners. Ten aanzien van het aspect werken is de gemeente voornemens op de geplande kantorenlocaties (Koppeling/Schaft en de Meerpaal) voldoende arbeidsplaatsen op te leveren die het groeiende Houten nodig heeft.

Dit laatste betekent dat de gemeente geen kantoren heeft gepland (of een uitbreiding van de bestaande voorraad) op het bedrijventerrein Doornkade. Blijkens het advies van BMD zou het aantal kantoorpanden moeten worden uitgebreid. Dit advies strookt niet met de visie van de gemeente Houten.

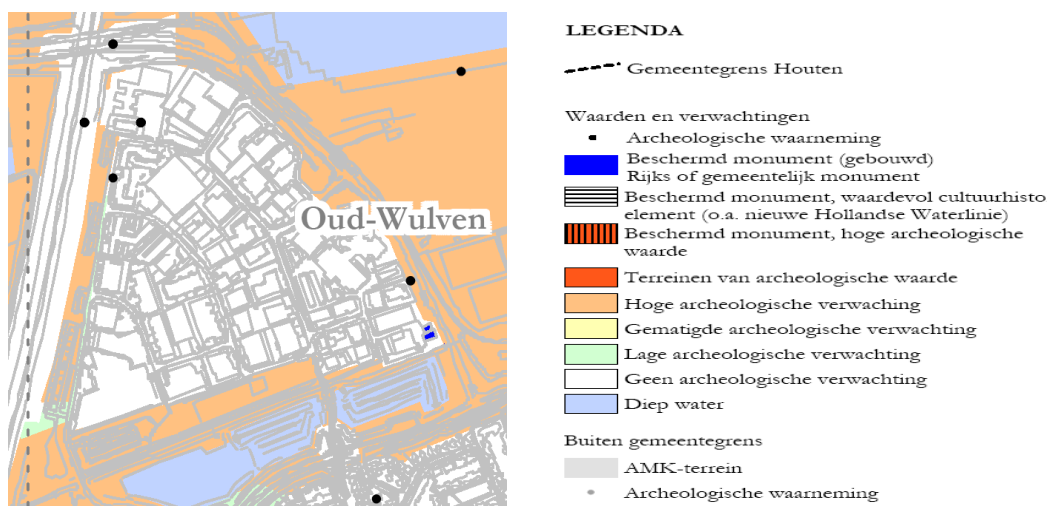
In tegenstelling tot het advies van BMD heeft de gemeente Houten geen solitaire kantoren gepland op het bedrijventerrein Doornkade. Hier wordt aan vast gehouden beleid vast te houden, het toelaten van kantoren op de Doornkade kan leiden tot een verdrinking van de bedrijven op dat terrein. Daarnaast worden er in de Ruimtelijke Visie andere terreinen voor kantoren aangewezen.

Archeologie

Het rapport 'Toelichting op de archeologische en cultuurhistorische beleidskaarten voor het grondgebied van de gemeente Houten' uit de inhoudelijke onderbouwing voor, en de handleiding bij, de gemeentelijke archeologische beleidskaart van Houten. Deze kaart verschaft niet alleen inzicht in de ligging van alle bekende archeologische waarden binnen het Houtense grondgebied, maar ook waar al archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden of waar de grootste kans bestaat dat nieuwe archeologische vindplaatsen kunnen worden aangetroffen. De beleidskaart heeft een belangrijke signalerende functie.

Binnen het ruimtelijk beleid, bijvoorbeeld bij bestemmingsplannen kunnen vervolgens aan de hand van de kaart gebieden met archeologische waarden worden beschermd.

In het plangebied zijn twee Rijksmonumenten gelegen (zie hoofdstuk 6). Het plangebied zelf kent twee gebieden met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat



Het plangebied

wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Daarnaast wordt het gebied in de beleidsnota beschouwd als een gebied van categorie 3 (hoge verwachting). Voor deze terreinen geldt dat een aanlegvergunning moet worden verleend door het college van burgemeester en wethouders indien bepaalde werkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlakte van 500 m² of meer. Deze betreffen ondermeer werkzaamheden die dieper dan 0,5 meter onder peil plaats vinden en het ophogen en egaliseren van gronden. In het bestemmingsplan is conform de nota een dubbelbestemming aan deze gronden worden toegekend. Een vergunning is vereist wanneer beide drempels worden overschreden.

De Rijksmonumenten gelden als categorie 1 monument (wettelijk beschermd archeologisch monument). Deze terreinen zijn op basis van de Monumentenwet 1988 aangewezen als beschermt archeologisch monument, of staan op de voorlopige lijst. Het beschermingsregime voor deze monumenten staat los van het bestemmingsplan, zij het dat het voorgestelde artikel 24b hierop eveneens van toepassing kan worden gemaakt. Wel zijn terreinen die onder dit regime vallen opgenomen op de verbeelding.

Nota perifere en grootschalige detailhandel

In de nota perifere en grootschalige detailhandel (12 maart 2002) wordt ingegaan op bedrijventerrein Doornkade. Op het terrein is een brede variatie aan detailhandelsbedrijven passend op een bedrijventerrein gevestigd. Hier gaat het om groothandel en dergelijke. In de tijd is het redelijk gevarieerde aanbod aan detailhandel gegroeid. Deze vestigingen voldoen aan de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.

Op de Doornkade zijn verder een aantal detailhandelsbedrijven te vinden, die passen binnen de definitie van perifere detailhandel. Het gaat hierbij om verkoop van volumieuze goederen. Op Doornkade zijn drie keukenwinkels te vinden.

Tevens wordt in de Nota aandacht besteed aan een goede afstemming van activiteit en locatie. De locaties binnen Houten waar perifere detailhandel zich zou kunnen vestigen worden getoetst aan een aantal criteria. In onderstaand overzicht is te zien hoe bedrijventerrein Doornkade wordt beschouwd.

- 1) **Historie:** vooral in de Zuidoostelijke hoek zijn al detailhandelsbedrijven gevestigd. Deze zijn onder vrijstelling verleend. Bepaalde panden stonden soms vrij lang te huur.
- 2) **Aansluiting winkelcentrum:** in de nabijheid van de (Zuidoostelijke hoek van) Doornkade bevindt zich geen winkelcentrum.
- 3) **Ligging verzorgingsgebied:** Doornkade is buiten de woonkern van Houten gelegen. Het is van alle bedrijventerreinen het meest perifeer gelegen.

- 4) Synergie: nieuwe vormen van perifere detailhandel kunnen de bestaande vestigingen versterken, hoewel de ligging van de vestigingen in het terrein verbrokkeld is.
- 5) Bereikbaarheid: Doornkade is per auto goed bereikbaar. Er is eveneens een busverbinding. De ligging is relatief ongunstig voor fietsers en wandelaars, met name vanuit Houten-Zuid.
- 6) Inpassing: er is op dit moment onvoldoende parkeerruimte op Doornkade voor grote detailhandelsvestigingen. Daarnaast biedt het, door het feit dat volledig is uitgegeven, weinig kansen voor een goede inpassing van grootschalige detailhandelsvestigingen.
- 7) Milieu: het transporteren, laden en lossen van goederen voor de detailhandelsvestigingen levert op Doornkade weinig tot geen geluidhinder op, aangezien het hier om een bedrijventerrein gaat. Aandacht verdient wel de bulkopslag op het open terrein en de opslag van emballage buiten, waarbij moet worden gelet op brandgevaar. Dit geldt echter voor alle locaties.
- 8) Zichtbaarheid: Doornkade biedt langs de A27 en de Utrechtseweg zichtlocaties, die echter allemaal al zijn opgevuld door bestaande ondernemingen.

Volgens de nota kan bedrijventerrein Doornkade blijven dienen als locatie voor de huidige detailhandelsvestigingen en in beperkt mate voor nieuwe perifere detailhandelsvestigingen waarbij de verkeer- en parkeersituatie van belang zijn in de afweging. Indien de afweging is gemaakt en er een positieve uitkomst is zal een buitenlandse ontheffingsprocedure gevolgd moeten worden.

Naar verwachting wordt de nota 'Perifere en grootschalige detailhandel' in 2010 geactualiseerd.

Welstandsnota

De welstandsnota (februari 2004) van de gemeente Houten beschrijft de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld van-



Uitsnede welstandsbeleid kaart (bron: gemeente Houten)

uit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd voor plantoetsing die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied kan het kader meer of minder streng zijn.

Ten aanzien van bedrijventerrein Doornkade zijn een aantal welstandscriteria opgenomen. Voor het grootste deel van het bedrijventerrein geldt het reguliere niveau van welstand. Ter plaatse van de bebouwing aan de Utrechtseweg en de Meidoornkade geldt het Plus niveau van welstand. Het Bijzondere niveau van welstand geldt ter plaatse van het gebied met cultuurhistorische waarde.

Bouwplannen zullen naast toetsing aan het bestemmingsplan ook worden getoetst aan de welstandsnota. Indien mogelijk zijn bepalingen uit de welstandsnota verwerkt in het bestemmingsplan Doornkade. De welstandsnota zal in 2009 worden geactualiseerd.

Visie voorzieningen

In de 'Visie voorzieningen Houten' wordt ingegaan op de vraag hoe het voorzieningenaanbod in de gemeente er in 2015 uit moet zien.

Doordat de groei en ontwikkeling van Houten grotendeels planmatig heeft plaatsgevonden zijn de verschillende detailhandelslocaties goed gespreid. De winkelvoorzieningen zijn gelegen op strategische locaties temidden van omringende verzorgingsgebieden.

Een bijzondere categorie binnen de detailhandelsector vormt de perifere detailhandel. Dit gaat om grootschalige detailhandel in specifieke branches (auto's, boten, caravans enz.) die is ondergebracht op een aantal bedrijventerreinen met een concentratie op bedrijventerrein de Meerpaal. Daar is specifiek voor PDV een retailcentrum ontwikkeld. Voor een aantal detailhandelsvestigingen geldt dat ze moeilijk passen binnen de bestaande winkelcentra. Dit komt door het benodigde oppervlak voor de te verkopen artikelen en benodigd parkeerterrein. Ook op andere bedrijventerreinen vindt PDV plaats.

Het is van belang om bij de mogelijke vestiging van een nieuwe PDV vestigingen het toetsingskader zoals beschreven in de 'nota perifere en grootschalige detailhandel' in acht te nemen.

Bestaande detailhandelsbedrijven mogen volgens het overgangsrecht blijven. Er zijn beperkte mogelijkheden voor het oprichten van nieuwe PDV vestigingen op Doornkade. Het is hierbij van belang dat de verkeer- en parkeersituatie wordt meegenomen in de afweging. Nadat de afweging heeft plaats gevonden zal een buitenplanse ontheffingsprocedure gevolgd moeten worden.

Klimaatbeleid

De gemeente Houten heeft een hoge milieu- en klimaatambitie. Dit is verwoord in haar Milieubeleidsplannen en de bijbehorende klimaatuitvoeringsplannen.

In het vigerende Milieubeleidsplan 2004-2008 zijn concrete doelstellingen opgenomen voor energiebesparing en voor het gebruik en het opwekken van duurzame energie, w.a 11% van de energievraag in Houten wordt duurzaam opgewekt op Houtens grondgebied. Ook richtte het beleid zich op beperking van autogebruik, o.a. door het stimuleren van bedrijfsvervoersplannen.

Voor het nieuwe milieubeleidsplan 2010-2015 zal deze ambitie nog scherper worden gesteld, gericht op een uiteindelijk klimaat- en energieneutraal worden van de gemeente Houten.

Het milieu- en klimaatbeleid van de gemeente Houten bestaat uit 2 delen:

- Ten eerste de stringente uitvoering van de relevante bestaande regelgeving. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de daadwerkelijke toetsing van de energetische eisen uit het bouwbesluit en om op de naleving uit de Wet Milieubeheer dat energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd korter dan 5 jaar daadwerkelijk genomen worden. Verder wil Houten de huidige eis om energiezuiniger te bouwen dat volgens het bouwbesluit is voorgeschreven ook in de toekomst continueren.
- Het tweede deel betreft milieu/klimaatbeleid dat uitgaat boven de wettelijke verplichting. Hier heeft de gemeente meer een sturende, stimulerende en faciliterende rol. Een voorbeeld hiervan is de (extra) ruimte die in dit bestemmingsplan wordt gecreëerd om duurzame energieopwekking toe te passen. Voor bestaande bedrijventerreinen, zoals de Doornkade, zal de focus meer liggen op convenanten om een bepaalde duurzaamheidsambities te realiseren.

Duurzame energie(productie)

Duurzame energie is energie (in de vorm van warmte of elektriciteit) uit natuurlijke bronnen die bij de productie per saldo geen CO₂ toevoegt aan de atmosfeer. Een bijkomende voorwaarde is dat het bij de productie of het gebruik geen schade toebrengt aan de omgeving.

Toelichting

Elektriciteit wordt traditioneel opgewekt met fossiele brandstoffen zoals olie, gas, steen- of bruinkool. Hierbij komt veel CO₂ vrij. Duurzame varianten zijn wind, zon en waterkracht, waarbij geen CO₂ vrijkomt, anders dan bij de productie van de windmolens etc. Ook elektriciteitsproductie met biomassa (een verzamelnaam voor een heel scala aan plantaardige producten) wordt duurzaam genoemd omdat de CO₂ die hiermee vrijkomt relatief kort daarvoor door de planten is opgenomen voor hun groei) en er min of meer sprake is van

Voor warmte geldt dat dit traditioneel met gas (en in mindere mate met olie of elektriciteit) gebeurde. Duurzame alternatieven zijn de zon en aardwarmte. Een derde veel voorkomende vorm is het gebruik van warmte uit de lucht of de bodem in combinatie met een warmtepomp. Deze productiemethode gebruikt wel elektriciteit (of gas), maar per saldo is dit energetisch veel minder dan gasstook.

Voor alle productiemiddelen en brandstoffen geldt dat het bij de winning voldoet aan de regelgeving en aan de maatschappelijke normen. Voor biomassa geldt dat dit niet mag leiden tot bijvoorbeeld de kap van tropische wouden of de benadeling van bevolking daar. Door het ministerie van VROM is een richtlijn opgesteld waaraan de productie van biomassa moet voldoen. Bij de lokale situatie is belangrijk dat omwonenden zo min mogelijk hinder ondervinden. Hierbij moet gedacht worden aan geluid, slagschaduw, luchtkwaliteit en dergelijke. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de geldende Nederlandse normen hiervoor toereikend zijn.

Afvoer hemelwater en bouwmetalen

Een ontwikkeling voor de komende jaren is het afkoppelen van hemelwaterafvoer van de riolering, waarna het regenwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater danwel wordt geïnfiltreerd in de bodem. Dit stelt wel eisen aan de kwaliteit van het hemelwater. Hoewel er slechts beperkte eisen zijn ten aanzien van het gebruik van bouwmetalen, zoals zink en lood, is het streven een restrictief beleid te voeren richting het gebruik van bijvoorbeeld zinken daken of gevels.

De lozingen van hemelwater en grondwater vanuit inrichtingen (met uitzondering van landbouwinrichtingen en inrichtingen die onder de IPPC-richtlijn vallen) zijn vanaf 1 januari 2008 geregeld in het Activiteitenbesluit.

Notitie beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen

De gemeente Houten heeft de notitie 'Beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen' opgesteld om richting te geven aan het vanuit huis uitoefenen van beroepen. De notitie is tevens opgesteld om uniforme bestemmingsplanregels te creëren ten aanzien van een bedrijf aan huis.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen vrije beroepen en andere beroepen aan huis dan vrije beroepen. Een vrij beroep is een toegestane activiteit binnen de woonbestemming, hier worden geen specifieke voorwaarden aanverbonden. Wel zijn er vanzelfsprekende voorwaarden zoals dat de woonfunctie primair aanwezig moet zijn en dat er geen detailhandel plaats vindt. Aanvullende voorwaarden worden gesteld aan een ander beroep aan huis dan een vrij beroep. Deze kunnen ook alleen middels een ontheffing worden toegelaten.

6. MILIEU EN OVERIGE ASPECTEN

6.1 Inleiding

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen.

Verschillende milieuaspecten komen in dit hoofdstuk aan bod. Het gaat onder meer om bedrijven en milieuzonering, bodem, waterhuishouding, flora en fauna, geluid en luchtkwaliteit.

Voorts dient aandacht besteed te worden aan overige aspecten, zoals kabels en leidingen, externe veiligheid en cultuurhistorie.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'⁵. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst bijvoorbeeld met één afstandstap worden verminderd. Tenslotte geeft de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor een functiemenging een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In het algemeen wordt door middel van het aanbrenge van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

⁵ VNG, *Bedrijven en milieuzonering*, april 2009

Op het bedrijventerrein Doornkade zijn bedrijven aanwezig in de milieucategorie 1 t/m 4. Voor milieucategorie 4 geldt een grootste richtafstand van 300 meter tot een gevoelige bestemming of woonwijk. Op het bedrijventerrein is, behoudens het kinderdagverblijf, geen gevoelige bestemming gelegen. Wel liggen er in de nabijheid van het bedrijventerrein een aantal woningen en een woonwijk. Gezien de nabijheid van deze gevoelige bestemmingen is besloten om in het bestemmingsplan Doornkade geen ontheffing op te nemen om bedrijven vallen onder milieucategorie 5 te realiseren. Indien dergelijke bedrijven op Doornkade worden toegestaan is er een redelijk tot grote kans aanwezig dat deze voor hinder (bijvoorbeeld in de vorm van geur, geluid en gevaar) zorgen ten aanzien van de omliggende woningen.

Bedrijventerrein Doornkade is gezoneerd vormgegeven. Dit betekent dat er rekening is gehouden met het oprichten van bedrijven nabij gevoelige bestemmingen. Daarnaast wordt ten aanzien van bestaande bedrijven wel rekening worden gehouden met een overgangsregime. Daarnaast blijft het van belang om bij toetsing van bouwaanvragen aandacht te geven aan de milieuzonering.

6.3 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen van woningen of bedrijven. Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is bij ontwikkelingen een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Indien bodemverontreiniging aanwezig is dient deze gesaneerd te worden alvorens met de bouw kan worden gestart.

In het plangebied worden in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt (behoudens het vergroten van de bouwmogelijkheden). Wanneer in de toekomst ontwikkelingen in het plangebied plaatsvinden is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Dit betekent dat moet worden aangetoond of de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Dit kan worden door middel van (in eerste instantie) een verkennend bodemonderzoek worden aangetoond.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Het projectgebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, die als waterkwantiteitsbeheerder voor de polderwateren optreedt. Het hoogheemraadschap beheert ook de waterkwaliteit van boezem- en polderwater. Bij veranderingen in de inrichting dan wel het beheer van het water binnen het projectgebied dient in een vroegtijdig stadium het overleg gezocht te worden tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen in het poldergebied hanteren de waterbeheerders voor de realisatie van waterberging de norm van vijftien procent als richtlijn bij elke toename aan verharding.

6.4.2 Beleidskader

Rijk

Anders omgaan met water – waterbeleid in de 21^e eeuw

Deze nota is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. De nota heeft als doelstelling een waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Voor de aanpak van de veiligheidsproblematiek en de vermindering van de wateroverlast, kiest het kabinet de volgende hoofdlijnen:

- De overheid moet meer inzicht geven in de aard en de omvang van bepaalde risico's. Tevens moet zij burgers de mogelijkheid bieden om zelf een bijdrage te leveren aan het verminderen van risico's, in aanvulling op de inspanningen van de overheid;
- Een nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast, die stoelt op drie uitgangspunten;
- Anticiperen in plaats van reageren;
- Niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren en het niet afwentelen van bestuurlijke verantwoordelijkheden;
- Meer ruimte naast techniek.

Naast technische maatregelen is meer ruimte nodig om (incidenteel) water op te vangen. Deze ruimte moet waar mogelijk tegelijkertijd voor andere doeleinden, die te verenigen zijn met het opvangen water, worden gebruikt. Water zal, meer dan nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

Hoogheemraadschap

Waterbeheersplan 2003 – 2007 (verlengd tot 2009)

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft het Waterbeheersplan 2003 – 2007 (in werking getreden eind 2003) verlengd tot 2009.

Het waterschap streeft met het waterbeheer de volgende doelen na:

- het garanderen van het gewenste veiligheidsniveau tegen overstromingen en wateroverlast;
- het realiseren van een goede waterkwaliteit;
- het herstellen van de ecohydrologische variatie binnen het plangebied;
- het realiseren van goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies;
- het verminderen en zo mogelijk stoppen van de bodemdaling;
- het behouden of versterken van de landschappelijke betekenis van water.

Met deze doelstellingen streven wij naar robuuste, meer zelfvoorzienende en veerkrachtige watersystemen. Randvoorwaarde hierbij is dat de doelstellingen tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten gerealiseerd kunnen worden. De maatregelen in het waterbeheersplan 2003-2007 zijn gebaseerd op deze doelstellingen.

De voorgenomen (hoofd)activiteiten voor de planperiode zijn onderverdeeld in vijf thema's. Deze thema's zijn: veiligheid, water en ruimtelijke ordening, inrichting en beheer, emissies en waterketen, en verdroging.

Gemeente

Waterplan Houten

De gemeente Houten en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hebben een gemeentelijk waterplan voor Houten opgesteld. Het waterplan Houten 2006-2009 is een breed gedragen integrale watervisie voor het grondgebied van de gemeente Houten. Het gemeentelijke waterplan is gezamenlijk opgesteld door de gemeente Houten en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. De provincie Utrecht en Vitens (drinkwaterbeheerder) hebben bijgedragen.

In het waterplan hebben de waterpartners afgesproken wat ze gezamenlijk willen bereiken met water. Een dergelijke (integrale) visie op water stelt kaders voor kansen en problemen in de riolering en het (grond)water. Het waterplan is vastgesteld door de gemeente Houten en het waterschap. Bij het opstellen van plannen dient rekening te worden gehouden met dit waterplan. Voor de gemeente Houten is het van belang dat waterproblemen worden opgelost en waterkansen worden benut. Het waterplan moet ook leiden tot een impuls aan de beleving en het beheer van het in en om Houten.

Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ecologische en recreatieve functie van het water is daarbij belangrijk. Ambities zijn bijvoorbeeld het bevorderen van recreatiemogelijkheden van en langs het water, aanleg van natuurvriendelijke oevers en ecologische verbindingzones, en het versterken van de Hollandsche Waterlinie.

6.4.3 Huidige situatie

In het plangebied is nauwelijks water gelegen. Afgezien van een paar kleine watergangen in het zuiden van het plangebied bestaat het terrein uit groen dan wel verhard terrein in de vorm van bebouwing of straten.

6.4.4 Toekomstige situatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan Doornkade hebben de bedrijven op het bedrijventerrein meer bouw mogelijkheden gekregen. De gebouwen mogen in de hoogte worden uitgebreid en de percelen mogen dichter bebouwd worden. Met andere woorden het bebouwingspercentage neemt toe.

Aangezien er geen sprake kan zijn van het dempen van open water aangezien er geen bouw mogelijkheden zijn ter plaatse van open water, is het niet noodzakelijk om watercompensatie toe te passen bij eventuele nieuwe gebouwen.

Wel dient er aandacht te worden besteed aan het afkoppelen van regenwater, gescheiden riolering en het voorkomen van uitlogende materialen.

6.5 Flora en fauna

Het bestemmingsplan Doornkade is een voornamelijk conserverend plan. Alleen binnen de bestemming Bedrijventerrein worden de bouw mogelijkheden verruimd. Gezien de over het algemeen lage natuurwaarde binnen de bestemming "bedrijventerrein" en de bescheiden wijzigingen die het plan mogelijk maakt, is volstaan met een quick scan natuur. In deze quick scan wordt een inschatting gemaakt van de aanwezige beschermde natuurwaarden in het plangebied en de consequenties hiervan voor het plan.

6.5.1 Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen

die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit tabel 2 en tabel 3 van de *Flora- en faunawet*, en met vogels. Voor soorten uit tabel 3 en voor vogels met vaste verblijfplaatsen moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. De ontheffing kan alleen worden verkregen indien de ruimtelijke ontwikkeling een groot maatschappelijk belang vertegenwoordigt en er geen alternatieven voorhanden zijn. Voor soorten van tabel 2 geldt dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. De gedragscode voor de bouwsector is in april 2009 goedgekeurd en sindsdien toepasbaar. Ook voor beheer en onderhoud van openbaar groen en van oppervlaktewater zijn gedragscodes beschikbaar.

6.5.2 Methode

Op basis van luchtfoto's van het plangebied (bron Google en Aerodata International Surveys) is afgeleid welke biotopen in het plangebied aanwezig zijn. Uit de informatie van het ministerie van LNV is afgeleid of het plangebied in de buurt van Natura 2000 gebieden ligt. In de provinciale uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is bekeken of het plangebied binnen de EHS valt. In het vigerende bestemmingsplan is bekeken welke regels gelden voor het beheer en gebruik van het groen.

Natuurloket is geraadpleegd (www.natuurloket.nl). Natuurloket geeft per km² weer welke soortgroepen daar voorkomen en of daarbij wettelijk beschermde soorten en / of soorten van de Rode lijst voorkomen. Uit de Bodemkaart van Nederland is informatie gewonnen over de bodemsamenstelling van het gebied. Op basis van die informatie is mede afgeleid voor welke beschermde plantensoorten het gebied geschikt is. De Atlas van de Nederlandse zoogdieren is geraadpleegd voor informatie over de verspreiding van alle inheemse zoogdieren (Broekhuizen *et al.* 1992). Voor informatie over de verspreiding en leefmilieus van reptielen, amfibieën en vissen is de website van RAVON geraadpleegd. De websites van SOVON en de Vogelbescherming zijn geraadpleegd voor soortinformatie en verspreiding van vogels, evenals de Atlas van de Nederlandse Broedvogels van SOVON (2002).

6.5.3 Natuurwaarden in en rond het plangebied

Op basis van de luchtfoto's is vastgesteld dat het groen in het plangebied met name bestaat uit grasvelden met bomen. Dit groen is aanwezig in de vorm van een brede strook aan de zuidkant van het plangebied en een smallere strook langs de west-, noord- en oostzijde. Ook langs een aantal wegen zijn bomen aanwezig. Oppervlaktewater is aanwezig in de vorm van twee vijvers aan de zuidwestkant van het plangebied. De noordelijk gelegen vijver is geheel kunstmatig en hoort bij een bedrijf, de zuidelijke vijver is meer natuurlijk en is omringd door groen en bomen.

6.5.4 Resultaten gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied zijn gebieden en verbindingzones aanwezig die onder de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vallen. Zo zijn de twee nabijgelegen voormalige forten en het natuurgebied Nieuw-Wulven onderdeel van de EHS. De taluds van de spoorlijn Utrecht – Geldermalsen en het oostelijk deel van de rondweg rond Houten zijn aangewezen als ecologische verbindingzones. Deze gebieden en verbindingzones liggen tussen de 450 en 2000 meter van het plangebied verwijderd. Over die afstand zijn geen negatieve effecten van de ruimere bebouwingsmogelijkheden in het plangebied te verwachten. Bovendien ligt het plangebied verscholen achter taluds van de wegen rond het plangebied, zodat negatieve effecten van uitstraling van licht en dergelijke ook kunnen worden uitgesloten.

De bestemming "groen" in het vigerende bestemmingsplan is bedoeld voor "openbare groenvoorzieningen en voetpaden". In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze bestemming uitgebreid met een vulpunt ter plaatse van de aanduiding, straatmeubilair en gebouwen ten behoeve van het algemeen nut. De bestemming "groendoeleinden beplantingsstrook", bestemd voor beplanting, vervalt en wordt vervangen door de bestemming "groen".

Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van voor de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing op het plangebied. Als er bomen worden gekapt, dan moet, afhankelijk van het bomenbeleid van de gemeente, een kapvergunning worden aangevraagd bij de gemeente.

Conclusie: Wetgeving of beleid rond gebiedsbescherming heeft geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Voor de kap van bomen dient een kapvergunning te worden aangevraagd bij de gemeente.

6.5.5 Resultaten soortenbescherming

In het onderstaande wordt een inschatting gegeven van de aanwezige beschermde soorten. Dit is gedaan op basis van de verspreidingsgegevens van planten en dieren, zoals omschreven bij de methode.

Zoogdieren

In het plangebied komen naar verwachting enkele algemene soorten zoogdieren voor, zoals Egel, Huisspitsmuis, Mol, Veldmuis en Vos. Voor deze en andere algemene soorten is bij ruimtelijke ontwikkelingen en beheer geen ontheffing nodig van de Flora- en faunawet. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht.

In en rond het plangebied kunnen vleermuizen voorkomen. Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten vallen onder de Habitatrichtlijn en zijn als zodanig wettelijk beschermd volgens het strengste beschermingsniveau. In het plangebied kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in gebouwen of bomen. Daarom moet bij werkzaamheden aan gebouwen en bomen, zoals slopen, verbouwen, snoeien of kappen, eerst onderzoek gedaan worden naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Om onnodige onderzoeksinspanningen te voorkomen is het aan te bevelen eerst door een ter zake kundige (een aan HBO of universiteit afgestudeerde ecoloog of een medewerker van de zoogdiervereniging VZZ) een inschatting te laten maken van de geschiktheid van het betreffende gebouw of de betreffende boom. Bij aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen moet een ontheffing worden aangevraagd, hieruit kunnen voorwaarden voor de geplande ingreep naar voren komen, zoals een aangepaste planning of compensatie. Mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan kan de benodigde ontheffing in dergelijke gevallen redelijkerwijs verkregen worden.

De groenstructuren en het water in en langs het plangebied vormen een geschikt foerageergebied voor diverse soorten vleermuizen. De belangrijkste groenstructuren en het oppervlaktewater in het plangebied blijven gehandhaafd. Door de bestemming "groen" wordt het foerageergebied van vleermuizen duurzaam vastgelegd. Bij grootschalig beheer en onderhoud aan de groenstructuren moet wel rekening gehouden worden met het foerageergebied van vleermuizen. Het werk moet zo uitgevoerd worden dat telkens voldoende geschikt foerageergebied voorhanden blijft.

Naast de genoemde algemene soorten en vleermuizen zijn er in het plangebied geen beschermde soorten zoogdieren te verwachten.

Vogels

Het plangebied is geschikt voor diverse algemene vogelsoorten. Deze kunnen in bomen, struiken, ruige vegetatie en in gebouwen tot broeden komen. Broedende vogels mogen niet worden verstoord. Daarom moet bij werkzaamheden aan gebouwen en bomen, zoals slopen, verbouwen, snoeien of kappen, gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. De kans op broedende vogels is het kleinst buiten de periode maart – augustus. Broedgevallen buiten die periode mogen ook niet verstoord worden.

In (oudere) bomen met holtes kunnen vogels zoals spechten en uilen vaste verblijfplaatsen hebben. In oude kraaien- en roekennesten kunnen roofvogels zoals Boomvalk en Buizerd vaste verblijfplaatsen hebben. Vaste verblijfplaatsen van vogels mogen niet worden verstoord. Een ontheffing van de Flora- en Faunawet voor verstoring of vernietiging van vaste verblijfplaatsen van vogels is niet mogelijk. Daarom moet bij werkzaamheden aan potentieel geschikte bomen eerst onderzoek gedaan worden naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vogels. Bij aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen moet een plan gemaakt worden om deze niet te verstoren.

Vissen

In de meest zuidwestelijk gelegen vijver in het plangebied komen mogelijk de beschermde vissoorten Grote en Kleine modderkruiper voor. Dit bestaande oppervlaktewater krijgt de bestemming "water". Er mag ter plekke niet worden gebouwd en voor werkzaamheden aan de vijvers, zoals vergraven of dempen, is een aanlegvergunning nodig. Bij de vergunningsprocedure zal afgewogen moeten worden of de mogelijk aanwezige beschermde vissoorten geschaad worden. Bij onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewater door de beheerder is de gedragscode van de Unie van Waterschappen te gebruiken, er hoeft dan geen ontheffing van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd. Deze soorten zijn door het aanlegvergunningstelsel en de gedragscode afdoende beschermd.

Amfibieën

In de groenstroken aan de randen van het plangebied en in de twee vijvers in het plangebied kunnen beschermde amfibieën voorkomen. Voor de meeste van de te verwachten soorten amfibieën, zoals Bastaardkikker, Gewone pad en Kleine watersalamander, is bij ruimtelijke ontwikkelingen en beheer geen ontheffing nodig van de Flora- en faunawet. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht.

Naast deze algemene soorten amfibieën kunnen mogelijk ook de strenger beschermde soorten Kamsalamander en Rugstreppad in het plangebied voorkomen. Deze soorten zijn te verwachten in de meest zuidwestelijk gelegen vijver in het plangebied. Dit bestaande oppervlaktewater krijgt de bestemming "water". Er mag ter plekke niet worden gebouwd en voor werkzaamheden aan de vijvers, zoals vergraven of dempen, is een aanlegvergunning nodig. Bij de vergunningsprocedure zal afgewogen moeten worden of de mogelijk aanwezige beschermde soorten geschaad wordt en hoe hiermee moet worden omgegaan. Deze Kamsalamander is op deze manier afdoende beschermd. De Rugstreppad komt mogelijk ook voor op braakliggende terreinen in het plangebied waar af en toe water blijft staan. Bij werkzaamheden op braakliggende terreinen moet daarom eerst worden onderzocht of er Rugstreppadden aanwezig zijn. Bij de aanwezigheid van deze soort dient een ontheffing van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd. Hierbij kan compensatie van het leefgebied noodzakelijk zijn.

Overige soorten

Op basis van de verspreidingsgegevens van soorten en de aanwezige biotopen in het plangebied is geconstateerd dat er in het plangebied geen potentiële leefmilieus aanwezig zijn voor beschermde planten, reptielen en ongewervelde diersoorten. De benodigde leefomstandigheden voor deze soorten, zoals de juiste bodemgesteldheid, de aanwezigheid van waardplanten en een zekere mate van rust, ontbreken namelijk in het plangebied.

Conclusie

Wat wetgeving en beleid op het gebied van natuur betreft kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden. Bij werkzaamheden die voortvloeien uit het bestemmingsplan, zoals bouwwerkzaamheden en het beheer van groen en oppervlaktewater, moet wel rekening gehouden met onderstaande voorwaarden vanuit de Flora- en Faunawet:

- Bij werkzaamheden aan gebouwen en bomen, zoals slopen, verbouwen, snoeien of kappen, moet eerst onderzoek gedaan worden naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Bij aanwezigheid van dergelijke verblijfplaatsen moet een ontheffing van de Flora- en Faunawet worden aangevraagd.
- Bij werkzaamheden aan gebouwen en bomen, zoals slopen, verbouwen, snoeien of kappen, moet gecontroleerd worden of er nesten van vogels aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen.
- Bij werkzaamheden aan potentieel geschikte bomen moet onderzoek gedaan worden naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vogels. Bij aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen moet een plan gemaakt worden om deze niet te verstoren, een ontheffing voor vogels is niet mogelijk.
- Eventueel aanwezige beschermde soorten vissen en de Kamsalamander zijn door het aanlegvergunningstelsel uit het bestemmingsplan en de gedragscode van de Unie van Waterschappen afdoende beschermd.
- Bij werkzaamheden op braakliggende terreinen moet eerst worden onderzocht of er Rugstreeppadden aanwezig zijn. Bij de aanwezigheid van deze soort dient een ontheffing van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd.
- Redelijkerwijs mag worden aangenomen dat de eventueel benodigde ontheffing van de Flora- en Faunawet voor vleermuizen en/of de Rugstreeppad verkregen zal worden.

Deze voorwaarden zijn in bovenstaande tekst toegelicht, ook worden daarin aanbevelingen gedaan over het benodigde onderzoek en maatregelen die genomen kunnen worden.

Tenslotte geldt dat voor de kap van bomen een kapvergunning van de gemeente nodig kan zijn.

6.6 Geluid

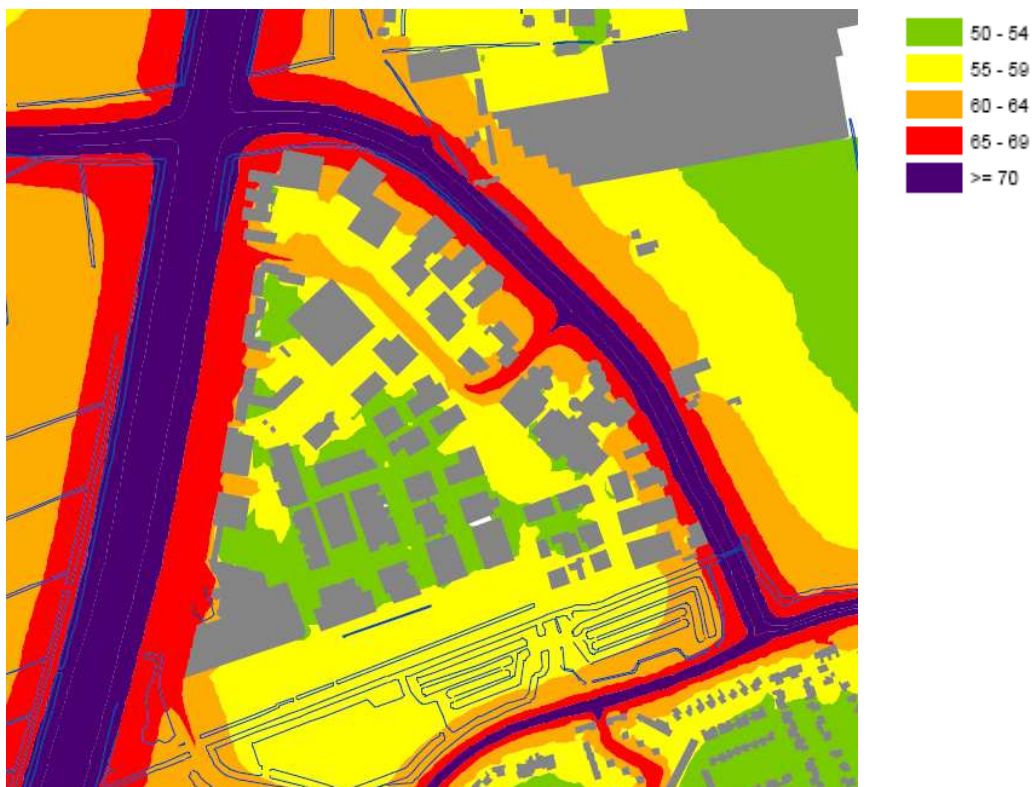
Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (WGH) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen tien jaar worden voorzien. In het voorliggende bestemmingsplan is dit niet aan de orde. Toekomstige ontwikkelingen die niet binnen voorliggend bestemmingsplan worden geregeld (bijvoorbeeld via een projectbesluit of de herziening van een bestemmingsplan) moeten ten aanzien van geluid getoetst worden.

Geluidbelasting

De geluidkwaliteit van bedrijventerrein Doornkade wordt sterk beïnvloed door de ligging langs de A27 en de Utrechtseweg. De gevels van de eerstelijns bebouwing liggen veelal in de geluidcontour 65 – 69 dB, wat in het algemeen ervaren wordt als zeer lawaaiig. Door de afscherpende werking van de eerstelijns bebouwing is het in het achterliggende gebied veel rustiger.

Bedrijven zijn geen geluidgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Een uitbreiding van het bedrijventerrein vindt niet plaats, wel is er sprake van het vergroten van de bouw-mogelijkheden. Dit betekent dat de verkeersaantrekkende werking van het bedrijventerrein kan gaan veranderen ten opzichten van de bestaande situatie.

Naast bedrijven zijn er twee bedrijfswoningen grenzend aan het bedrijventerrein gevestigd (Peppelkade 18 en 22, dit betreffen rijksmonumenten), deze maken wel deel uit van het bestemmingsplan Doornkade. Voor deze woningen geldt een lager beschermingsniveau dan voor burgerwoningen (met betrekking tot industrielawaai). De op het terrein gelegen kinderdagverblijven zijn geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder, echter het kan wel worden beschouwd als een object dat om bescherming vraagt in het kader een goede ruimtelijke ordening. Hierbij moet worden gedacht aan wegverkeerslawaai en industrielawaai.



Overzicht geluidsbelasting referentiejaar 2006 (bron: gemeente Houten)

Het bestemmingsplan Doorkade is in principe een conserverend plan, een toets aan de Wet geluidhinder kan achterwege blijven. Echter, de gemeente Houten is voornemens om het bedrijventerrein te revitaliseren. Hieraan gekoppeld is het verruimen van de bouwmogelijkheden op de percelen, hierdoor is het mogelijk dat het terrein meer verkeer aantrekt. Dit kan voor extra wegverkeerslawaai zorgen. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersaantrekkende werking van het bedrijventerrein in de toekomstige situatie (zie paragraaf 6.10). Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal als gevolg van het bestemmingsplan Doornkade zeer gering is. De invloed van het extra verkeer op de huidige akoestische situatie is daarmee nihil. De omgeving zal geen extra geluidsoverlast ervaren als gevolg van het bestemmingsplan Doornkade.

Ten aanzien van industrielawaai wordt nog opgemerkt dat ook dit aspect geen beperkende factor vormt voor het doorgang vinden van het bestemmingsplan Doornkade. Aangezien het bedrijventerrein gezoneerd is vormgegeven is er rekening gehouden met de omliggende geluidsgevoelige bestemmingen (zie ook paragraaf 6.2)

Kansen

Met de voorgenomen revitalisering kunnen zich kansen voordoen om de akoestische situatie aan te passen. Hierbij kan worden gedacht aan het verlagen van de maxi-

mumsnelheid naar 30 km/h (dit heeft ook een positieve invloed op de luchtkwaliteit) of het gebruik van ander asfalt.

6.7 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen toegevoegd (paragraaf 5.2). Deze vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen opgenomen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en benzeen gelden vanaf 2010. Voor de overige stoffen zijn de grenswaarden reeds van kracht.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijn stof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid⁶:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma moet de onderbouwing leveren van het 'derogatieverzoek' van het Rijk aan de Europese Unie (EU). Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen

⁶ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2011 respectievelijk 2015 wel overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. De EU heeft echter nog geen besluit over het derogatieverzoek genomen.

AmvB en mr niet in betekenende mate

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr 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 fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM)⁷. In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL 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.

NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

Doornkade

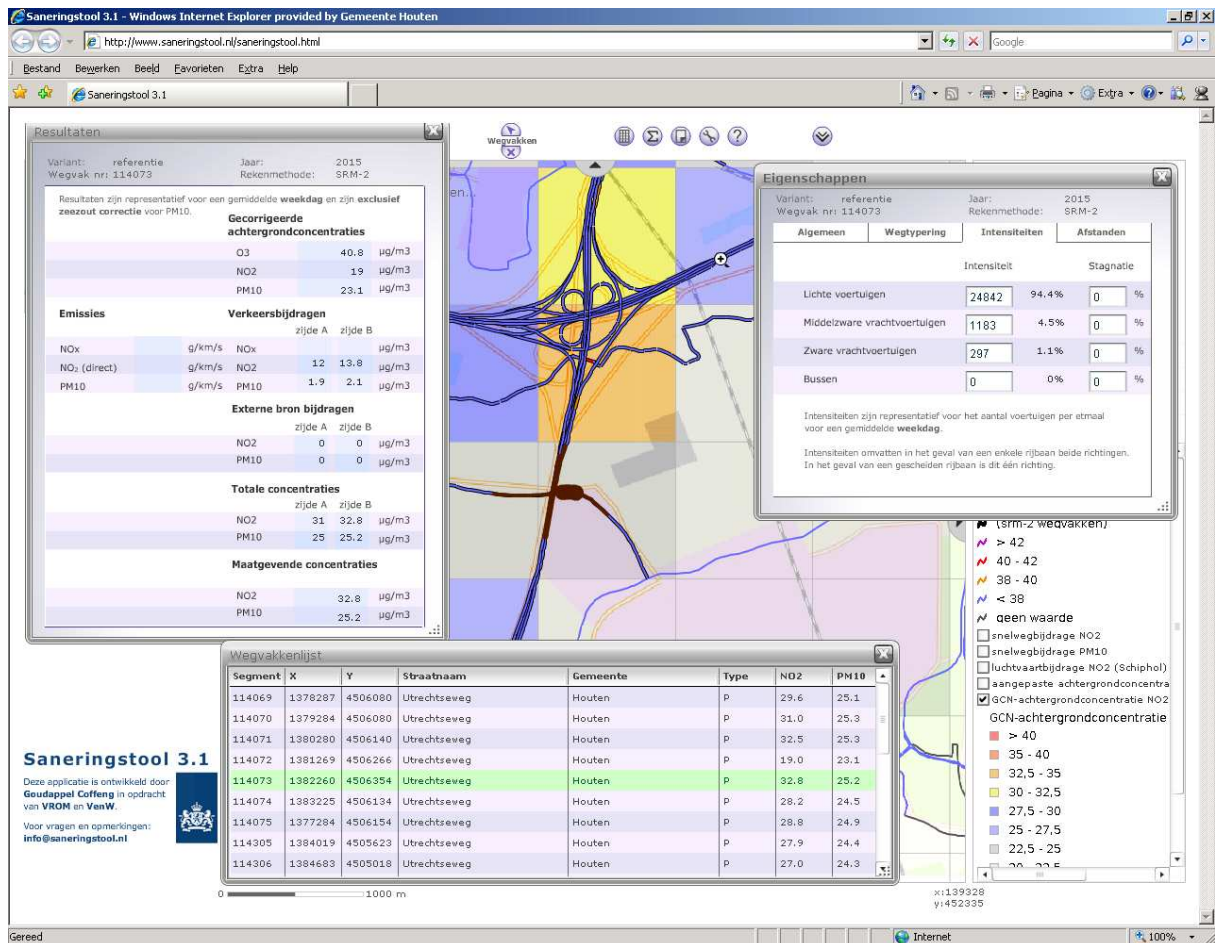
Door de ligging van de Doornkade langs de A27 en de Utrechtseweg wordt de luchtkwaliteit negatief beïnvloed. De invloed van de A27 is bepalend voor de luchtkwaliteit op het bedrijventerrein. De eerstelijns bebouwing van de Doornkade ligt langs de A27 op ongeveer 70 meter. Op een afstand van ongeveer 100 meter van de snelweg wordt niet voldaan aan de grenswaarde voor stikstofdioxide (40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie). De grenswaarde voor fijn stof wordt niet overschreden. Uiterlijk in 2015 moet de luchtkwaliteit voldoen aan de grenswaarden. De invloed (van de luchtkwaliteit) van de A27 en de Utrechtseweg op het bedrijventerrein is niet te verhelpen door het herzien van bestemmingsplan Doornkade. Deze wegen vallen niet binnen het plangebied.

⁷ Het NSL is per 1 augustus 2009 in werking getreden.

De A27 bepaalt de luchtkwaliteit op het bedrijventerrein. Maatregelen om tijdig aan de wettelijke grenswaarden te voldoen, worden eventueel door Rijkswaterstaat genomen.

Luchtkwaliteit Doornkade/Utrechtseweg

Deze (onderstaande) samengestelde afbeelding uit de Saneringstool laat zien wat de te verwachten luchtkwaliteit is langs de Utrechtseweg; op de A27 na de maatgevende weg voor luchtkwaliteit.



bron: gemeente Houten

De belangrijkste conclusie hieruit is dat bij een verkeersintensiteit van ongeveer 26.000 voertuigen er op de Utrechtseweg in 2015 ruimschoots voldaan wordt aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De intensiteit uit de Saneringstool is hoger dan de prognose uit de notitie "Verkeersgeneratie inclusief ontwikkeling". Omdat er dus geen sprake is van een (toekomstige) overschrijding van de grenswaarden is een

nader onderzoek niet nodig. Bovendien is de ontwikkeling NIBM, wat ook al een reden is om geen aanvullend onderzoek te doen.

In 2015 zit volgens de Saneringstool alleen de A27 nog rond de grenswaarde. Het bestemmingsplan Doornkade draagt niet bij aan de luchtkwaliteit langs de A27.

Revitalisering

De gemeente staat een revitalisering van het bedrijventerrein voor. Deze revitaliseringslag zou een mogelijkheid zijn om maatregelen te nemen om de luchtkwaliteit ter plaatse te verbeteren. Hierbij kan gedacht worden aan zaken als het verlagen van de maximumsnelheid op het terrein (hetgeen overigens niet te regelen is in een bestemmingsplan). De voorgenomen revitalisering van het bedrijventerrein Doornkade gaat gepaard met het verruimen van de bouwmogelijkheden. Hierdoor is het mogelijk dat het terrein meer verkeer aantrekt. Dit kan voor een verslechtering van de luchtkwaliteit zorgen. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal als gevolg van het bestemmingsplan Doornkade zeer gering is. Dit betekent dat het bestemmingsplan Doornkade in geringe mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

6.8 Externe veiligheid

6.8.1 algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁸ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

De provincie Utrecht heeft aanvullend beleid vastgesteld, bij nieuwe situaties heeft zij de ambitie om er voor te zorgen dat de overlijdenskans maximaal een in de 100

⁸ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

miljoen jaar is (een zogenaamde 10^8 contour). Dit is een ambitie waar van (gemotiveerd) kan worden afgeweken.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

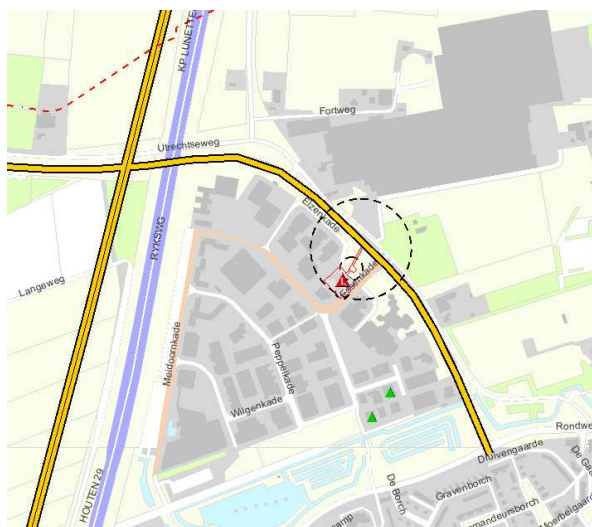
Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met, advies vragen aan, de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁹.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.



Risicovolle activiteiten (bron: www.risicokaart.nl)

⁹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

6.8.2 Bedrijventerrein Doornkade

Het bestemmingsplan Doornkade maakt het niet mogelijk nieuwe kwetsbare objecten op te richten, het betreft immers een hoofdzakelijk conserverend plan. Echter door de keuze voor een uitbreiding van de bouwmogelijkheden (vergroten bouwoppervlak en maximale hoogte) is het mogelijk de personendichtheid toeneemt (binnen de zone van de A27). Om inzicht te krijgen wat het externe veiligheidsrisico is als gevolg van de (mogelijke) verdichting van de persoonsaantallen op het bedrijventerrein is een onderzoek¹⁰ naar externe veiligheid uitgevoerd.

Samenvatting onderzoek

Toename bevolking

Het huidige bebouwingspercentage wordt met het bestemmingsplan Doornkade vergroot van 65% naar 80%. Dit leidt ook tot een toename van de bevolking. Bij het onderzoek is uitgegaan van een worstcase scenario. Het uitgangspunt hierbij is de vestiging van bedrijven met een meer dan gemiddeld aantal werknemers per m². Daarom is in het onderzoek gerekend met een toename van 20% werknemers.

Risicoanalyse van gevaarlijke stoffen over de weg.

Langs het bedrijventerrein Doornkade vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de A27. Op ongeveer 900 meter bevindt zich het spoor. Het plangebied bevindt zich buiten het invloedsgebied (200 meter) van dit spoor.

Voor de A27 is het groepsrisico berekend voor zowel de huidige als de toekomstige situatie. Bij een groepsrisico berekening wordt onder andere het mogelijk aantal slachtoffers en de normwaarde ten opzichte van de oriëntatiewaarde bepaald. In de onderstaande tabel zijn de berekende waarden voor de A27 weergegeven.

Situatie	A27	
	Normwaarde ¹¹	% van de oriëntatiewaarde
Huidige Bevolking/ Huidig vervoer	0.00105	0.1
Huidige Bevolking/ Toekomstig vervoer	0.00157	0.1
Huidige Bevolking/ Huidig vervoer	0.00152	0.2
Huidige Bevolking/ Toekomstig vervoer	0.00228	0.2

(bron: Cauberg-Huygen)

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het groepsrisico zowel in de huidige als in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde ligt. Het transport van gevaarlijke stoffen over de A27 vormt geen belemmering voor de voorgenomen (mogelijke) verdichting van de bevolking op het bedrijventerrein. Ten gevolge van het transport

¹⁰ Cauberg-Huygen, *Onderzoek Externe veiligheid bedrijventerrein Doornkade te Houten*, referentie 20090868-02, d.d. 07 juli 2009

¹¹ Als de normwaarde kleiner is dan 0,01 is er geen overschrijding van oriëntatiewaarde. Is de normwaarde precies 0,01 dan is het groepsrisico gelijk aan de oriëntatiewaarde. Is de normwaarde groter dan 0,01 dan is er een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

van gevaarlijke stoffen is er geen plaatsgebonden risicocontour van 10^6 per jaar aanwezig¹². Door de uitbreiding van de bouwmogelijkheden zal het groepsrisico weliswaar toenemen, maar dit blijft onder de oriëntatiewaarde. De toename van het groepsrisico is voor het grootste deel het gevolg van de (geprognoseerde) toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A27.

Er wordt aanbevolen om bij de uitbreidingsplannen 30 meter afstand te houden van de A27 tussen de bebouwing en de weg in verband met het plasbrandaandachtsgebied dat rond de A27 is gelegen.

Inrichtingen

Binnen het plangebied is een LPG tankstation gelegen. Dit tankstation heeft een doorzet van 500 tot 1000 m³ per jaar. Er is een vulpunt voor de ondergrondse tank op het terrein aanwezig. Bij een tankstation met een doorzet van 500 tot 1000 m³ gelden de volgende afstanden in meters tot kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10^6 per jaar.

Doorzet per jaar (m ³)	Afstand vanaf het vulpunt	Afstand vanaf ondergronds of ingeterpt reservoir	Afstand vanaf afleverzuil
500 – 1000	35	25	15

In de situatie zoals deze zich voordoet op bedrijventerrein Doornkade liggen alle (beperkt) kwetsbare objecten op meer dan 35 meter van de LPG-tank van de inrichting. Binnen deze contour van 35 meter dienen geen (beperkt) kwetsbare objecten geprojecteerd te worden.

Voor het groepsrisico geldt dat er zich in de huidige situatie geen woningen buiten de 35 meter contour en binnen de 150 meter contour (grens van het invloedsgebied) bevinden. Het maximum aantal personen dat zich op bedrijventerrein mag bevinden wordt in de huidige situatie overschrijden. Deze overschrijding is echter verantwoordt in het besluit revisievergunning. Omdat het groepsrisico al wordt overschreden in de huidige situatie is verdichting binnen het invloedsgebied niet wenselijk.

Overig

Er zijn in het plangebied geen hoogspanningsleidingen gelegen. Volgens het uitgevoerde onderzoek bevinden zich in het plangebied geen aardgasleidingen met een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar binnen het invloedsgebied van het bedrijventerrein.

¹² De Vrom-Inspectie heeft in haar vooroverlegreactie geadviseerd de PR 10^6 contour van de Rijksweg A27 op te nemen. Uit het onderzoek externe veiligheid is echter gebleken dat ter hoogte van Doornkade er geen PR 10^6 contour is gelegen, derhalve is deze niet op de verbeelding opgenomen.

Uit de reactie in het kader van het vooroverleg heeft de N.V. Nederlandse Gasunie laten weten dat er buiten het plangebied een aardgastransportleiding is gelegen waarvan de invloedssfeer tot binnen het plangebied reikt. De N.V. Nederlandse Gasunie laat het volgende weten over het groepsrisico (gebaseerd op het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dit naar verwachting in werking zal treden in 2010 middels de AmvB Buisleidingen).

Leidingnr.	Diam.	Ontwerp Druk	Belemmerde Strook	1% Letaliteits- grens	100% Letali- teitsgrens
A-510	36"	66,2	5 meter	430 meter	180 meter

Toelichting 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/m²-contour)

De 1% is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het GR mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing inclusief bewoning, maar ook door bijvoorbeeld een wijziging van een bestaande bestemming in een nieuwe waardoor meer bemensing mogelijk is.

Toelichting 100% letaliteitsgrens (35kW/m²-contour)

Indien er in het gebied objecten zijn of worden ontwikkeld, waar zich aanzienlijke aantallen mensen kunnen ophouden, binnen de 100% letaliteitgrens van de leiding kunnen deze objecten substantieel bijdragen aan de toename van het groepsrisico.

Gebleken is dat de buiten het plangebied aanwezige aardgastransportleiding binnen de 1% letaliteitgrens ligt. Uit de reactie van de N.V. Gasunie blijkt dat zij het bestemmingsplan Doornkade als een conserverend plan hebben gelezen. Zij geeft dan ook aan dat er binnen het plangebied sprake is van geen of geringe toename van het groepsrisico. Nu het bestemmingsplan Doornkade wel degelijk enige uitbreidingsmogelijkheden kent, zal dit mogelijk leiden tot een ander advies van de N.V. Gasunie. Dit zal blijken uit de zienswijze periode.

Conclusie

De beschouwde onderdelen van de externe veiligheid levert geen belemmering op voor een 20% toename van de populatie op het bedrijventerrein. Bij uitbreiding dient rekening te worden gehouden met het plasbrandaandachtsgebied van 30 meter afstand tot de A27. Echter, binnen deze zone is het volgens het bestemmingsplan niet mogelijk om bedrijvigheid te realiseren. Het plasbrandaandachtsgebied vormt derhalve geen belemmering voor het bestemmingsplan. Binnen het invloedsggebied van het LPG-tankstation mag geen uitbreiding van bedrijvigheid plaats vinden.

6.9 Kabels en leidingen

Bij nieuwbouw of grote verbouwingen, dient bekeken te worden of kabels en leidingen (gas, elektriciteit, etc.) in of direct bij het plangebied zijn gelegen. In het plangebied zijn dergelijke kabels en leidingen niet aanwezig.

6.10 Parkeren en verkeer

Algemeen uitgangspunt

Algemeen geldt dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Voor het hele bedrijfsterrein geldt een parkeerverbod in de openbare ruimte. In de bestaande praktijk wordt een uitzondering gemaakt voor de bezoekers van Euretco en de bedrijven gelegen aan de Meidoornkade. Zij maken gebruik van de parkeergelegenheid naast Euretco en de strook tussen Meidoornkade en A27. Desondanks kent Euretco een parkeerprobleem tijdens beursevenementen. Met name evenementen in de particuliere markt zorgen voor parkeerproblemen, de zakelijke markt is meer gedifferentieerd.

Parkeernorm

Buiten de strook langs de Meidoornkade dient op eigen terrein geparkeerd te worden. De openbare ruimte voorziet in beginsel niet in parkeerruimte. Om toekomstige bouwplannen te kunnen toetsen op voldoende parkeergelegenheid worden de kengetallen uit het ASVV voor matige stedelijke dichtheid aangehouden. Voor kantoorfunctie gaat het om 1,6 pp per 100 m² BVO, oftewel 2 parkeerplaatsen per 125 m².

Kortingsregeling

Bedrijven worden uitgenodigd om op basis van een bedrijfsvervoerplan aan te tonen dat zij met minder parkeergelegenheid kunnen volstaan. Voorbeelden van maatregelen in een bedrijfsvervoerplan die tot een reductie van parkeergelegenheid kunnen leiden, zijn:

- Beperking reiskostenvergoeding woon-werkverkeer en dienstreizen per auto;
- Fietsenplan inclusief douche- en fietsparkeervoorzieningen;
- MobilityMixx en bedrijfsauto's (deelauto's) voor dienstreizen;

Indien een bedrijf aanspraak wil kunnen maken op de kortingsregeling dient het bedrijfsvervoerplan als onderdeel van de bouwaanvraag ter toetsing aan de gemeente voorgelegd worden.

Verkeersonderzoek

Om inzichtelijk te maken wat de gevolgen van de uitbreidingsmogelijkheden zijn ten aanzien van de verkeerssituatie is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Dit onder-

zoek is opgenomen in de bijlage. In tabellen op de volgende pagina is de verkeersgeneratie opgenomen van de huidige en de toekomstige situatie.

Verkeersgeneratie huidige situatie

Omvang (aantal arbeidsplaatsen)	1839
Verkeersgeneratie weekdag	6207
Verkeersgeneratie werkdag	8275

Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Omvang (aantal arbeidsplaatsen)	2260
Verkeersgeneratie weekdag	7628
Verkeersgeneratie werkdag	10170

Verkeersgeneratie 'uitbreiding bebouwd oppervlak'

Verkeersgeneratie weekdag	$7628 - 6207 = 1421$
Verkeersgeneratie werkdag	$10170 - 8275 = 1895$

Uit bovenstaande tabel blijkt dat als gevolg van de 'uitbreiding bebouwd oppervlak' er een toename van het verkeer plaats vindt. Op een weekdag betreft dit een toename van circa 23 procent. Op een werkdag is er eveneens sprake van een toename van 23 procent. Hierbij moet wel een belangrijke kanttekening worden geplaatst. Bij de berekening is uitgegaan van het 'worst-case' scenario. In dit geval is rekening mee gehouden dat alle bedrijven gebruik hebben gemaakt van de nieuwe uitbreidingsmogelijkheden. In de praktijk zal dit (naar alle waarschijnlijkheid) niet plaatsvinden waardoor de verkeerstoename minder dan de genoemde 23% zal zijn.

In de onderstaande tabellen is de groei van het verkeer op de wegen die het bedrijventerrein omringen, weergegeven.

Intensiteiten 2009 – 2010 – 2020, werkdag

	2009		2010		2020	
	autonoom	incl. ontwikkeling	autonoom	incl. ontwikkeling	autonoom	incl. ontwikkeling
Essenkade	6178	7504	6301	7628	7681	9008
Utrechtseweg (N409) richting oost	19546	20411	19940	20802	24307	25169
Utrechtseweg (N409) richting west	21111	21575	21533	21997	26249	26713
Meidoornkade	2480	3049	2530	3098	3023	3592
Rondweg richting noord	16021	16305	16341	16626	19920	20204
Rondweg richting zuid	17418	17702	17766	18050	21657	21941

Uit bovenstaande tabel is op te maken dat de verkeersintensiteit op de omringende wegen van bedrijventerrein Doornkade toeneemt. Ook hier is uitgegaan van het worstcase scenario. Zelf in de meest extreme situatie is de toename van het verkeer, op de omringende wegen, als gevolg van de uitbreidingsmogelijkheden van dit nieuwe bestemmingsplan, gering.

7. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

7.1 Inleiding

Europees en Rijksniveau

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals als alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007) worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta geïmplementeerd.

Provinciaalniveau

Het archeologiebeleid van de provincie Utrecht richt zich op het leesbaar houden van de ontstaansgeschiedenis van de provincie. Het doel is om het erfgoed in de bodem te bewaren en te behouden (in situ). Indien behoud niet mogelijk is, dient de informatie van het bodemarchief te worden veiliggesteld door middel van een wetenschappelijk verantwoord onderzoek, uitgevoerd volgens algemeen geldende normen/ richtlijnen.

De provinciale richtlijn stelt dat bij plannen en besluiten die aan de provincie worden voorgelegd, aangegeven dient te zijn op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. De cultuurhistorische waarden moeten in een vroegtijdig stadium van de planvorming worden geïnventariseerd, bij het stedenbouwkundig ontwerp worden gebruikt en bij het besluit worden meegenomen.

Mogelijke archeologische overblijfselen moeten zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling door een archeologisch vooronderzoek, worden gelokaliseerd en gewaardeerd. Bij toetsing van bestemmingsplannen wordt nagegaan of bij de planvorming voldoende archeologisch vooronderzoek is verricht op basis waarvan een afgewogen besluit kan worden genomen. In bestemmingsplannen moeten terreinen van hoge en zeer hoge waarde tot uitdrukking komen en middels een aanlegvergunning worden beschermd.

De Cultuurhistorische kaart van de provincie Utrecht¹³ geeft een overzicht van de aanwezige cultuurhistorische waarden in de provincie. De kaart is ontwikkeld om verantwoord om te gaan met cultuurhistorische waarden bij nieuwe ruimtelijke plannen. Het is de bedoeling dat de kaart een bron van inspiratie gaat vormen voor

¹³ Provincie Utrecht, *De Cultuurhistorie van Gooi en Vechtstreek; Cultuurhistorische Waardenkaart Utrecht*, 2001.

ruimtelijke ontwikkelingen. Uit de kaart zijn geografische, bouwkundige en archeologische elementen en structuren af te lezen.

7.2 Archeologische waarden

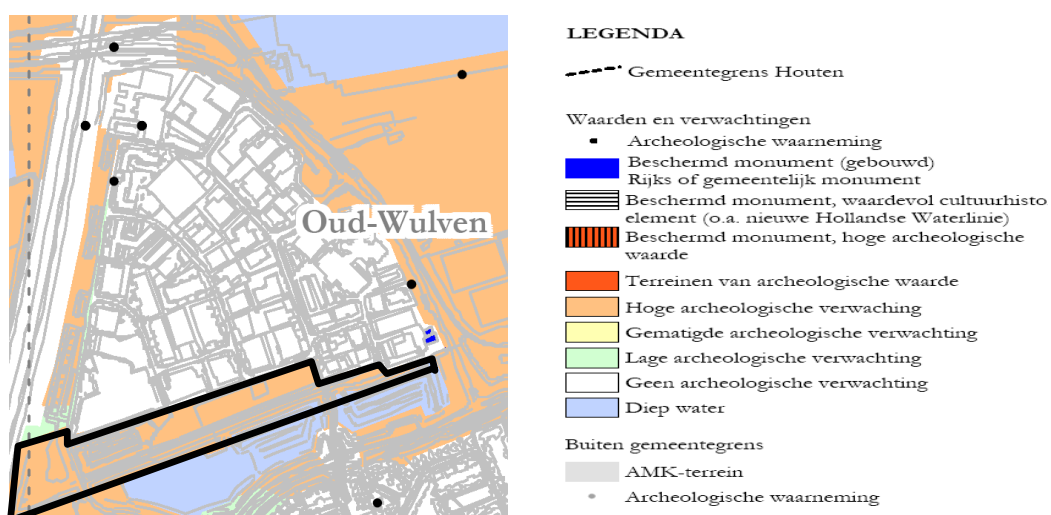
Geografie

Het bedrijventerrein is gelegen in het deelgebied 'Krommen Rijn en Langbroek'. Dit gebied is een rijk aan archeologische vindplaatsen. Rivierlopen hebben hier stroomruggen en restgeulen achtergelaten. Al vroeg kwam op deze gebieden bewoning voor. De onbedijkte Kromme Rijn maakte deel uit van de Romeinse Limes. Het wegenpatroon stamt grotendeels uit de periode 'Late Middeleeuwen'.

Waarden

Het zuidelijke deel van het plangebied is volgens de Cultuurhistorische kaart aangewezen als een gebied van zeer hoge waarde. Dit blijkt ook uit het rapport 'Toelichting op de archeologische en cultuurhistorische beleidskaarten voor het grondgebied van de gemeente Houten' (zie paragraaf 4.4). Tevens bevinden zich ten westen van het plangebied twee monumenten bestaande uit een boerderij met aanverwante bijgebouwen en een hekwerk.

Het bestemmingsplan Doornkade maakt geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Het betreft immers een conserverend plan. De gemeente Houten is wel voornemens om het bedrijventerrein te revitaliseren. Het gebied dat is aangewezen als gebied met hoge verwachting wordt in de beleidsnota beschouwd als een gebied van categorie 3. Voor deze terreinen geldt dat een aanlegvergunning moet worden verleend indien de oppervlakte van groter dan 500 m² en dieper dan 50 centimeter.



Het plangebied (omkaderd het te beschermen gebied)

In het bestemmingsplan wordt conform de nota een dubbelbestemming aan deze gronden worden toegekend.

Binnen dit gebied is de Eikenlaan gelegen. Ter plaatse van deze laan mag niet gebouwd worden. Om hier zorg voor te dragen wordt een zone onbebouwd in het bestemmingsplan opgenomen ter plaatse van de Eikenlaan.

Monumenten

De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet 1988 heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads en dorpsgezichten en archeologische monumenten boven en onder water. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe gebouwde of archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Daarnaast geeft de Monumentenwet voorschriften voor het "wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen" van een beschermd monument. Die voorschriften houden in dat er niets aan het monument mag worden veranderd zonder voorafgaande vergunning. Deze vergunning moet vooraf worden aangevraagd. De gemeenten zijn bevoegd om hierop te beslissen. Het is strafbaar als er zonder vergunning werkzaamheden worden uitgevoerd. Voor wat betreft de gebouwde monumenten hebben gemeenten meer verantwoordelijkheid gekregen voor monumentenzorg.

In het plangebied zijn twee Rijksmonumenten gelegen. De langhuisboerderij (gelegen aan de Peppelkade 22-24) is gelegen onder een rieten wolfdak en is rond 1879 gebouwd. De symmetrische voorgevel heeft op de begane grond vier gemoderniseerde vensters met bovenlichten. Het zomerhuis (Peppelkade 18-20) dat door een aanbouw met de boerderij is verbonden is van latere datum. Naast de boerderij staat aan het eind het 17^e –eeuwse inrijhek in Lodewijk XIV-stijl. Het hek markeert het begin van de centrale oprijlaan naar kasteel Heemstede.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Met de invoering van de Grondeplooiatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelende danwel bouwende partijen het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaald in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening) en dit vastleggen in een anterieure overeenkomst of in een exploitatieplan. Ongeacht voor welke vorm wordt gekozen moet het voor het vaststellen van het – daarvoor in aanmerking komende – planologische besluit vast liggen.

De ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan Doornkade biedt worden niet in opdracht en/of ten laste van de gemeente gerealiseerd. De kosten die samenhangen met de ontwikkelingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemers.

9. INSpraak EN VOOROVERLEG

9.1 Algemeen

Nadat het college het voorontwerpbestemmingsplan daartoe heeft vrijgegeven, wordt overleg conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd met de verschillende instanties. Ook wordt het bestemmingsplan onderworpen aan inspraak. Daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van een bestemmingsplan van start gaan.

9.2 Vooroverleg

Overleg is nodig om te komen tot goede bestemmingsplannen en om een goede afstemming tussen het beleid van de verschillende overheden te bewerkstelligen. De overheden zijn vrij in de vormgeving van dit overleg. Overheden kunnen hierover onderling afspraken maken. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het overleg. Doelstelling van de wetgever is om het overleg zo soepel en vlot mogelijk te laten verlopen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om dit overleg te voeren. Het overleg wordt gevoerd met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel 3.1.1 Bro).

De uitkomsten van het overleg en de beantwoording daarvan zijn in een separate notitie opgenomen. Waar in de notitie wordt aangegeven dat de reactie leidt tot een aanpassing, is het ontwerp aangepast.

9.3 Inspraak

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Wet UOV) in werking getreden (Wet van 24 januari 2002, Stb. 2002, 54. Zie ook: Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb (Staatsblad 2005, 282) en het tijdstip van inwerkingtreding (Staatsblad 2005, 320)). Ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb). Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen, bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraakreacties zijn in een

separate notitie samengevat en beantwoordt. Daar waar noodzakelijk is het bestemmingsplan aangepast.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Doornkade heeft vanaf 24 september 2009 tot en met woensdag 4 november 2009 (6 weken) voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Houten. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening artikel 3.8.1. kan een ieder zijn of haar zienswijze naar voren brengen gedurende de termijn van ter inzage legging. De ontvankelijke zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een separate Nota zienswijzen 'Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Doornkade'. Indien er aanleiding toe was is het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd als gevolg van de zienswijzen.

Regels

Toelichting

Bijlage
Verkeersgeneratie

