

Gemeente Houten

Bestemmingsplan Koppeling-De Schaft

Toelichting, regels en plankaart

12 mei 2009

Kenmerk 0321-07-T03
Projectnummer 0321-07

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Huidige situatie	3
2.1.	Bestaande situatie	3
2.2.	Begrenzing plangebied	4
3.	Beleid	5
3.1.	(Inter)nationaal beleid	5
3.1.1.	Verdrag van Malta	5
3.1.2.	Nota Ruimte	5
3.1.3.	Flora- en faunawet	6
3.1.4.	Vierde Nota Waterhuishouding	6
3.1.5.	Nationaal Milieubeleidsplan 4	6
3.1.6.	Wet Luchtkwaliteit	7
3.1.7.	Wet op de archeologische monumentenzorg	7
3.2.	Provinciaal en regionaal beleid	7
3.2.1.	Streekplan Utrecht	7
3.2.2.	Regionaal structuurplan	8
3.3.	Gemeentelijk beleid	9
3.3.1.	Vigerende bestemmingsplannen	9
3.3.2.	Strategische visie Houten in 2015	10
3.3.3.	Ruimtelijk visie Houten in 2015	10
3.3.4.	Beleidsvisie bedrijventerrein de Schaft	10
3.3.5.	Gemeentelijk rioleringsplan De Koppeling - de Schaft	11
3.3.6.	Beleid seksinrichtingen	11
3.3.7.	Bezorgdiensten	12
3.3.8.	Gemeentelijk beleidsplan archeologie	12
4.	Onderzoek	13
4.1.	Geluid	13
4.1.1.	Wegverkeerslawaaï	13
4.1.2.	Industrielawaai	14
4.2.	Bodem	15
4.3.	Water	16
4.3.1.	Watersysteem	16
4.3.2.	Riolering	16
4.3.3.	Bouwmaterialen	17
4.3.4.	Watertoets	17
4.4.	Luchtkwaliteit	17
4.5.	Externe veiligheid	18
4.6.	Flora en Fauna	19

4.7.	Archeologie	20
4.8.	Bedrijvigheid	21
4.9.	Ondergrondse infrastructuur	22
5.	Toekomstige situatie	23
5.1.	Ruimtelijke structuur	23
5.1.1.	Bedrijven en kantoren	24
5.1.2.	Woonzorgcomplex en kerkgebouw	25
5.1.3.	Openbare ruimte	26
5.2.	Parkeren	27
5.3.	Functionele structuur	29
6.	Juridische planbeschrijving	32
6.1.	Algemeen	32
6.2.	Bestemmingsplan	32
6.3.	Plansystematiek	32
6.4.	Regels	32
7.	Uitvoerbaarheid	36
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	36
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

1. Inleiding

De gemeente Houten heeft besloten om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor het bedrijventerrein De Schaft en De Koppeling. Aanleiding hiertoe is dat de vigerende plannen zijn verouderd en hierdoor geen actueel beleidskader meer vormen voor toekomstige ontwikkelingen. De vigerende plannen zijn gebaseerd op de toen geldende inzichten voor wat betreft de regelgeving. Op grond van artikel 3.1.2 van de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan eens per tien jaar te worden herzien.

Het bedrijventerrein was van rechtswege gezoneerd. Omdat bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit Wet milieubeheer in het onderhavige bestemmingsplan niet meer worden toegestaan, vervalt die zonering. Gelet op de ligging van het plangebied te midden van een aantal woonwijken heeft het gemeentebestuur van Houten er echter voor gekozen om een vrijwillige zonering in te stellen. In verband daarmee zal gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een akoestisch beheerplan worden vastgesteld. Op grond van dit akoestisch beheerplan dienen bedrijven die zich vestigen in het plangebied vooraf inzicht geven in de geluidsbelasting van het bedrijf. Met die informatie wordt een zorgvuldige afweging gemaakt of een bedrijf gezien de te verwachten geluidemissie op de betreffende kavel past.

De vervaardiging van het akoestisch beheerplan is een tijdrovende aangelegenheid geweest. Dit verklaart waarom het ontwerp bestemmingsplan pas 2,5 jaar na de tervisielegging van het voorontwerp bestemmingsplan, als ontwerp ter inzage wordt gelegd. De belangrijkste verschillen ten opzichte van het voorontwerp zijn dat:

- het plan overeenkomstig de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, zoals die geldt sinds 1 juli 2008, is opgebouwd;
- diverse onderzoeken zijn geactualiseerd;
- een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming "Bedrijventerrein" in de bestemming "Kantoor" voor een kavel op de hoek van de Lange Schaft en Het Hout.

Een ander belangrijk punt voor het maken van een nieuw bestemmingsplan is de ontwikkeling van een nieuwe kantoorlocatie ten oosten van De Koppeling, de revitalisering van het bedrijventerrein De Schaft en de herinrichting van De Koppeling.

Met de revitalisering worden de volgende doelen nagestreefd:

- inbedding van het gebied in de stedelijke omgeving op stedenbouwkundige en milieuhygiënisch verantwoorde wijze;
- intensivering van het ruimtegebruik en benutting van kansen door een verbeterde ligging en bereikbaarheid;
- behoud en groei van werkgelegenheid vanuit de taakstelling voortkomend uit de woningbouw in het kader van de Vinex;
- versterking van de lokale en regionale economie.

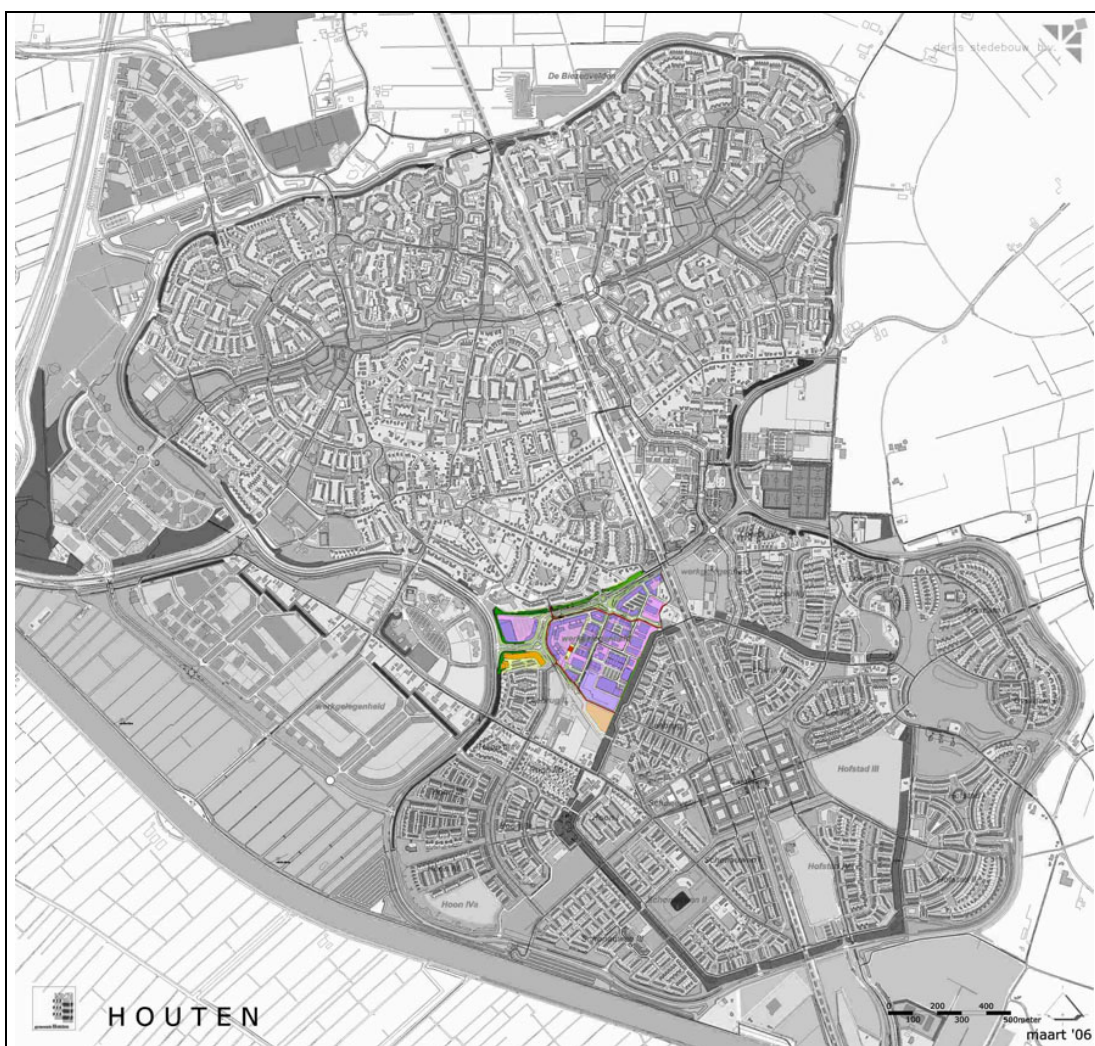
Het bestemmingsplan biedt het planologisch-juridische kader voor deze vier doelstellingen. Om aan deze doelstellingen optimaal tegemoet te kunnen komen is gekozen voor een flexibele planopzet voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein in het plangebied.

2. Huidige situatie

2.1. Bestaande situatie

De Schaft is het oudste bedrijventerrein van Houten. Sinds de oprichting, ongeveer 40 jaar geleden, fungeert het terrein als belangrijke pijler van de Houtense economie. Vanaf het midden van de jaren negentig kwam het terrein, door de verdere groei van Houten, meer en meer binnen het Houtense woongebied te liggen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Om te kunnen voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige tijd zal het bedrijventerrein worden gerevitaliseerd. Hierbij zal een deel van de bestaande bedrijvigheid worden behouden. Daarnaast komen nieuwe bedrijfsactiviteiten de bestaande bedrijven versterken, kan er uitbreiding plaatsvinden van de bestaande bedrijfsactiviteiten en wordt een deel van het terrein omge-

zet in kantoreng gebied. Daartoe is al een belangrijke aanzet gedaan. In 2007 is bouwvergunning verleend voor de bouw van het kantoorpand van Getronics.

2.2. Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt centraal in Houten, ten zuiden van de bebouwing van Houten-Noord en ten noorden van de nieuwbouwwoningen van Houten-Zuid. De oostgrens bestaat uit de spoorlijn Houten – Culemborg en het woongebied Leebrug. De westgrens bestaat uit voor een deel uit de Schalkwijkerweg en voor een deel uit de Rondweg van Houten.

3. Beleid

3.1. (Inter)nationaal beleid

3.1.1. Verdrag van Malta

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer.

3.1.2. Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. 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, en borging van de veiligheid. Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Een van de verantwoordelijkheden voor de gemeente is actualiseren van de bestemmingsplannen. Hiernaast is in de nota ruimte opgenomen dat in de regio Utrecht/Gooi en vechtstreek met een herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande verouderde stedelijke gebieden een deel van de ruimtevraag naar wonen en werken kan worden opgelost

In de Nota wordt geconstateerd dat Nederland bedrijventerreinen nodig heeft voor een duurzame economische groei. Ruimte scheppen om te ondernemen betekent niet alleen herstructurering van verouderde terreinen maar ook aanleg van nieuwe terreinen. (...) Een zeer groot deel van de nationale behoefte voor nieuwe ruimte kan alleen worden ingevuld met de aanleg van nieuwe terreinen. De ervaring leert namelijk dat herstructurering maar in zeer beperkte mate extra terreinwinst oplevert. Tot en met het jaar 2020 is daarom naar verwachting nog ruim 23.000 hectare nieuwe bedrijventerreinen nodig.

Houten ligt binnen het economische kerngebied regio Utrecht. In de economische kerngebieden bevinden zich de grootste concentraties van stuwende bedrijvigheid en werkgelegenheid en wordt de meeste toegevoegde productiewaarde gerealiseerd. Tezamen met de hoofdverbindingssassen vormen de thans apart benoemde economische kerngebieden de ruimtelijk-economische hoofdstructuur (REHS) van Nederland. Deze is, in lijn met de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte, selectiever dan voorheen. De economische kerngebieden zijn onderdeel van of nauw verbonden met de nationale stedelijke netwerken.

3.1.3. Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet biedt het juridisch kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten in Nederland en bevat onder andere de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

3.1.4. Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding vormen integraal waterbeheer en de watersysteembelandering belangrijke uitgangspunten. De wateroverlast die in de negentiger jaren is ontstaan heeft echter tot het inzicht geleid dat maatregelen, die herhaling moeten voorkomen, meer inhouden dan het verhogen van dijken. Er wordt gestreefd naar een veilig en bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen. De Vierde Nota Waterhuishouding pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk. Relevant in dit kader zijn het streven naar duurzaam stedelijk waterbeheer en vergroting van de waterberging van watersystemen.

3.1.5. Nationaal Milieubeleidsplan 4

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 signaleert een groot aantal knelpunten waar nog niet kan worden voldaan aan de minimale milieukwaliteitcondities. Daarom krijgt het stedelijk gebied in het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4) extra aandacht. Het gaat om gezondheidsrisico's door luchtvervuiling (NO₂ en fijn stof), geluidhinder of te grote risico's op calamiteiten. Volgens het NMP4 staat de kwaliteit van de leefomgeving onder druk door een opeenstapeling van milieuproblemen, die onder andere veroorzaakt worden door de intensiteit van het verkeer, de ouderdom van de bebouwing, de bedrijvigheid en de beperkte aanwezigheid van groen. Om de milieukwaliteit van bebouwd gebied te vergroten moeten lawaai, lucht, bodem- en (grond)-waterverontreiniging worden aangepakt.

3.1.6. Wet Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieu-beheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), die naar verwachting in 2009 in werking treedt¹. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL kan pas in werking treden als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in belangrijke mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in belangrijke mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in belangrijke mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL geldt voor die categorieën een grens van 1% van de betreffende grenswaarde, na de inwerkingtreding van het NSL geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

3.1.7. Wet op de archeologische monumentenzorg

Sinds 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) van kracht. Hiermee heeft Nederland het Verdrag van Malta geïmplementeerd. De WAMZ betreft een wijziging van de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten ten behoeve van de archeologische monumentenzorg. De wet regelt de bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van het archeologisch onderzoek. Aantasting en vernietiging van archeologische waarden kunnen reden zijn tot het onthouden van goedkeuring voor een plan. Het criterium voor weigering van goedkeuring houdt mede een beoordeling en afweging in van alle bij een goede ruimtelijke ordening spelende belangen, waarbij het belang van het archeologisch erfgoed duidelijk meetelt.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. Streekplan Utrecht

Het Streekplan Utrecht 2005 – 2015 is vastgesteld door provinciale staten van provincie Utrecht op 13 december 2004. De locatie heeft in het streekplan de aanduiding "stedelijk gebied". In de "Beleidslijn nieuwe Wro" die is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten op 23 juni 2008 is het Streekplan met ingang van 1 juli 2008 beleidsneutraal omgezet in een provinciale Structuurvisie.

¹ Van 24 september tot en met 4 november 2008 is de inspraakperiode voor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In het streekplan zijn rode contouren aangegeven, waarbinnen alle stedelijke functies, zoals wonen, werken, voorzieningen en stedelijk groen vallen. Hiermee wordt beoogd aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking te vermijden. Vanuit deze optiek is het gewenst nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Het plangebied valt binnen de vastgestelde rode contouren.

Om innovatie en samenwerking bij bedrijven te stimuleren en om werkgelegenheid voor hoog-opgeleiden te bieden heeft de provincie het voornemen, samen met de stad Utrecht, zich te profileren als dé kennisregio van Nederland, onder meer door het realiseren van een science-park op de Uithof. Hiernaast dient ook ruimte geboden te worden aan de reeds gevestigde 'maakindustrie' om de werkgelegenheid zich niet al te eenzijdig te laten ontwikkelen. Ook voor dienstverlenende bedrijven is het belangrijk dat er voldoende toeleveranciers in de regio gevestigd zijn.

In het streekplan is het stadsgewest Utrecht genoemd als onderdeel van de Randstad. Het stadsgewest Utrecht is een knooppunt van infrastructuur en de poort van de Randstad naar het oosten en het zuiden. Het stadsgewest Utrecht is ook de economische motor van de provincie. Houten maakt onderdeel uit van het stadsgewest Utrecht. De kern Houten heeft een aflopende opvangtaak voor het stadsgewest. Voor de streekplanperiode wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 2300 woningen voor de hele gemeente. Het grootste deel daarvan betreft restcapaciteit in Houten-Zuid. In het streekplan is de herstructurering van het bedrijventerrein De Schaft opgenomen. De belangrijkste restcapaciteit bevindt zich in De Meerpaal (35 ha) en Hofstad IV (8 ha). Er wordt niet voorzien in verdere uitbreiding van bedrijventerreinen.

3.2.2. Regionaal structuurplan

Het Regionaal structuurplan 2005-2015 (RSP) is op 21 december 2005 door het algemeen bestuur van het BRU vastgesteld. Het RSP geeft invulling aan de visie en ambities van de regio Utrecht op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling. Daarmee laat de regio zien dat zij in de toekomst iets wíl! Ambitie is nodig om de knelpunten van vandaag en de problemen van morgen het hoofd te kunnen bieden, maar ook om gezamenlijk met andere partijen te kunnen werken aan een sterke positie in de Randstad Holland en aan een goed functionerende regio. Tegelijkertijd biedt het RSP het kader voor regionale afstemming. Het legt afspraken vast over regionale doelen en verdeling van programma's en projecten en is daarmee het integraal afwegingskader voor ruimtelijke keuzes.

Op de plankaart heeft het plangebied de aanduidingen 'Werkgebied - kantoren' en 'Werkgebied bedrijventerrein'. Een 'Werkgebied - kantoren' is een monofunctioneel werkmilieu met kantoren. Ze worden gekenmerkt door locaties/panden met meer dan 80% kantoorgebonden werkzaamheden. Grotere locaties kennen een goede/uitstekende bereikbaarheid met hoogwaardig openbaar vervoer in de vorm van een snelle bus-, tram- of railverbinding. Tevens een goede aansluiting op het rijkswegennet. De gebieden met de aanduiding 'Werkgebied - bedrijventerrein' bestaan uit een monofunctioneel werkmilieu met industrie, (groot)handel en transport. Het betreft

locaties/panden met minder dan 20% kantoorgebonden werkzaamheden. Grotere locaties zijn goed bereikbaar met auto, (H)OV en fiets.

Herstructurering biedt nieuwe mogelijkheden. Bijvoorbeeld door op perceelniveau meer diversiteit van bedrijvigheid op de bestaande terreinen toe te staan en de zittende bedrijven enige uitbreidingsruimte te kunnen bieden. Daarnaast wordt het mogelijk op de bedrijfsterreinen kleinschalig kantoren te realiseren, passend binnen het op te stellen regionale vestigingsbeleid.

De verwachting is dat de economie in de regio de komende periode gemiddeld zal blijven groeien. Opvallend is dat in de landelijke prognose van de ontwikkeling van de werkgelegenheid de regio Utrecht in het lage scenario zelfs de grootste werkgelegenheidsgroei heeft. In de planperiode van het RSP neemt de vraag naar bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de regio Utrecht nog steeds licht toe.

Voor de ontwikkeling van nieuwe werkgelegenheidslocaties is in het RSP een aantal uitgangspunten geformuleerd. Voor het plangebied zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- ontwikkeling van kantoren en bedrijven op locaties die vanuit bereikbaarheid voordelig zijn en waar ontsluitende infrastructuur aanwezig is, hebben in principe de voorkeur. Bij de uiteindelijke afweging kunnen ook andere aspecten die het Utrechtse profiel en de ambities bepalen een rol spelen;
- bestaande bedrijvigheid krijgt de mogelijkheid zich uit te breiden indien dat past binnen het economisch profiel en de eisen ten aanzien van leefbaarheid, veiligheid en bereikbaarheid;
- bestaande bedrijvigheid die als gevolg van herstructurering of transformatie moet verdwijnen van de huidige locatie wordt (binnen de regio) nieuwe ruimte aangeboden.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Vigerende bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht wordt, de vigerende regelingen uit de bestemmingsplannen:

- "Buitengebied Noord" vastgesteld door de raad op 18 december 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 januari 1983.
- "Globaal bestemmingsplan Houten" vastgesteld door de raad op 26 juni 1974 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 september 1975.
- "De Meent" vastgesteld door de raad op 4 februari 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 augustus 2003;
- Uitbreidingsplan in hoofdzaak, gemeente Houten, 16 september 1947;
- "Globaal bestemmingsplan Houten-Vinex" vastgesteld door de raad op 27 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 december 1999;
- Uitbreidingsplan in onderdelen kern Houten, 4 juli 1966.

3.3.2. Strategische visie Houten in 2015

Op 27 mei 2003 heeft de gemeenteraad de Strategische visie Houten 2015 vastgesteld, met het motto van groei naar bloei. Kern van deze visie is: vasthouden aan wat Houten heeft en richten op het uitbouwen van aanwezige kwaliteiten. Geconstateerd wordt dat Houten een hoogwaardig bedrijfsklimaat kent en een grote economische vitaliteit heeft. De werkgelegenheid in Houten en de directe omgeving is hoog. De verhouding beroepsbevolking en werkgelegenheid is ongeveer één op één. 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. Volgens de visie zal Houten in 2015 nog steeds een gewilde vestigingsplaats voor ondernemingen 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.

3.3.3. Ruimtelijk visie Houten in 2015

De gemeenteraad heeft op 26 april 2005 de Ruimtelijke Visie – "Leven-de Ruimte"- Houten 2015 vastgesteld. In deze visie, die voortborduurt op de Strategische visie, is de ruimtelijke koers van Houten voor de planperiode vastgelegd. Belangrijk uitgangspunt is dat Houten en de drie kleine kernen niet aan elkaar groeien.

De geplande kantorenlocaties en bedrijventerreinen (Koppeling – de Schaft en Middengebied, Meerpaal en Castellum) zullen de arbeidsplaatsen moeten opleveren die het groeiende Houten nodig heeft.

Houten heeft tot doel dat de ontwikkeling van de werkgelegenheid gelijke tred moet houden met de ontwikkeling van de beroepsbevolking. Hiervoor zou, tot het jaar 2015, uitgaan te worden van een te realiseren volume van ca. 130.000 - 150.000 m² bvo.

Het te realiseren bvo wordt als volgt verdeeld:

- Centrum: 30.000-50.000 m²;
- Castellum: 20.000 m²;
- Koppeling: 50.000 m²;
- Middengebied: 30.000 m².

3.3.4. Beleidsvisie bedrijventerrein de Schaft

Onderdeel van het raadsbesluit van 18 maart 2003 is de beleidsvisie op bedrijventerrein de Schaft. Naar de huidige maatstaven is het terrein aan te merken als een laagwaardige bedrijfsomgeving. Door de veranderde ligging, als gevolg van de Vinex, zijn de randvoorwaarden waaronder de bedrijven functioneren gewijzigd. Gezien de ligging ten opzichte van het openbaarvervoer wordt er naar gestreefd een bedrijventerrein met een B-profiel te realiseren. Centrale gedachte achter de revitalisering is de zonering van bedrijfsactiviteiten, intensivering van het ruimtegebruik en het creëren van een meer divers vestigingsmilieu. Hierbij wordt gedacht

aan het midden- en kleinbedrijf. De doelstellingen worden bereikt door de belangrijkste ontsluitingsassen te begeleiden met kantoren in 4 bouwlagen. De overgang tussen werken en wonen (in de zuidelijke deel van het plangebied) in de toekomst in te vullen met woonwerk units (nader uit te werken deel van het bestemmingsplan) en het midden gebied te bestemmen voor bedrijven.

3.3.5. Gemeentelijk rioleringsplan De Koppeling - de Schaft

Voor het plangebied is door Grontmij Advies & techniek bv een rioleringsplan opgesteld (17 maart 2004) hierin is nagegaan welke opties er zijn voor de riolering van het plangebied. Uiteindelijk is de keuze gemaakt het bestaande verbeterd gescheiden stelsel van De Schaft te handhaven en het onder vrij verval aan te sluiten op het stelsel van de Vinex. Wel is erop gewezen dat er goed gelet moet worden op de vereiste afvoermogelijkheden. Extra belasting van het bestaande stelsel van De Schaft is niet wenselijk.

3.3.6. Beleid seksinrichtingen

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

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

De gemeenteraad van Houten heeft op 3 april 2007 het Paraplubestemmingsplan Prostitutie vastgesteld. Dit bestemmingsplan past de gebruiksbepalingen uit de vigerende bestemmings- en uitwerkingsplannen aanpast, waardoor seksinrichtingen worden uitgesloten. In het paraplubestemmingsplan is een onderbouwing gemaakt, waarbij de Houtense bedrijventerreinen, waaronder Koppeling - de Schaft, aangegeven zijn als enige mogelijke locaties waar door middel van een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders, één prostitutiebedrijf gevestigd zou kunnen worden. Deze terreinen zijn onderling ook weer vergeleken op geschiktheid. Hierbij is een zekere voorkeursvolgorde tussen de terreinen ontstaan. Koppeling - de Schaft heeft in die volgorde de minste voorkeur en zal daarom als laatste in aanmerking komen (indien vestiging op Doornkade, Meerpaal en Rondeel niet mogelijk blijkt).

3.3.7. Bezorgdiensten

Binnen het plangebied is momenteel één bezorgdienst gesitueerd (Bruno's pizza). In opdracht van de gemeente Houten is door Kloosterhuis Horeca adviseurs een onderzoek uitgevoerd naar de marktpotentie voor bezorgdiensten van maaltijden en dranken in de gemeente Houten. Om in de toekomst te voorkomen dat er een wildgroei aan bezorgdiensten bedrijven ontstaat, wil de gemeente Houten een maximum aantal bedrijven dat zich in Houten op industrieterrein "de Schaft" mag vestigen beperken door een concreet aantal m² op te nemen in het bestemmingsplan.

Door Kloosterhuis is geconcludeerd dat in de gemeente Houten er sprake is van een zeer sterke ondervertegenwoordiging van het aantal restaurantbedrijven ten opzichte van het gemiddelde in Nederland. Dit is gunstig voor de vestiging voor een nieuw restaurantbedrijf of uitbreiding van bestaande restaurantbedrijven. Op basis van de vergelijking met min of meer vergelijkbare gemeenten, kan Houten een dichtheidsgraad van bezorgdiensten hebben van minimaal 1,19 en maximaal 1,73. Uitgaande van 50.000 inwoners in 2008, komt dit neer op minimaal 5,9 bedrijven en maximaal 8,6 bedrijven voor de gehele gemeente Houten. Het aantal bezorgdiensten bedrijven dient voor de gehele gemeente Houten in 2008 bij 50.000 inwoners tussen de 5,9 en 8,5 te liggen. Dit houdt in dat er naast de 4 bestaande bedrijven die een bezorgdienst hebben er in de komende jaren ruimte is voor circa 2 tot 5 bezorgdiensten. Uitgaande van een gemiddelde bedrijfsgrootte komt dit neer op 300 m².

3.3.8. Gemeentelijk beleidsplan archeologie

De gemeente heeft sinds de wetswijziging van 1 september 2007 de regierol in handen wat betreft de zorg voor het archeologische erfgoed. Deze nieuwe verantwoordelijkheid vormde de aanleiding voor het opstellen van een gemeentelijk beleidsplan archeologie met als titel "Toelichting op de archeologische en cultuurhistorische beleidskaarten voor het grondgebied van de gemeente Houten. Inventarisatie, onderbouwing en vertaling naar het ruimtelijke beleid". Het beleidsplan is op 1 december 2007 vastgesteld. De kern van het archeologiebeleid bestaat uit de toelichting, één set kaarten waarop alle bekende en te verwachten archeologische en cultuurhistorische waarden zijn weergegeven en één kaart met de te treffen maatregelen bij voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen. Het archeologiebeleid wordt opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplangebied Koppeling-De Schaft is vanwege een hoge archeologische verwachting al grotendeels onderzocht. Het onderzochte gebied wordt zonder beperkende maatregelen voor ontwikkeling vrijgegeven. In de zuidoostelijke hoek van het bestemmingsplangebied is archeologisch onderzoek niet mogelijk geweest vanwege asfaltverharding. Bij voorkomende ontwikkeling komt dit gebied alsnog in aanmerking voor onderzoek.

4. Onderzoek

4.1. Geluid

4.1.1. Wegverkeerslawaaï

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Woonzorgcomplex

Met uitzondering van het woonzorgcomplex worden in het plangebied geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Voor het woonzorgcomplex zal te zijner tijd in het kader van het uitwerkingsplan akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Uit verkennende berekeningen is overigens wel gebleken dat de gevelbelasting lager is dan de maximaal te verlenen hogere grenswaarde van 63 dB.

Tolgaarderserf

Ten noorden van de Koppeling staan woningen die geadresseerd zijn aan het Tolgaarderserf. In het verleden zijn in het kader van de reconstructie van de Koppeling op en langs deze weg geluidsbeperkende maatregelen getroffen. De snelheid is verlaagd en er is stil asfalt aangebracht. Daarnaast is de bestaande geluidwal daar waar mogelijk met 1 meter verhoogd. De geluidsbelasting op de gevels van die woningen bleef daarbij boven de voorkeursgrenswaarde. Omdat er sprake was van een afname van een de geluidsbelasting ten opzichte van de voorheen bestaande situatie, is geconcludeerd dat op grond van de Wet geluidhinder geen hogere waarde procedure hoefde te worden doorlopen.

Echter, omdat bij de bouw van de woningen destijds al een hogere grenswaarde was verleend, had die procedure opnieuw moeten worden doorlopen. Dat is niet gebeurd. Gelet op het feit dat de Koppeling deel uitmaakt van het onderhavige bestemmingsplan, zal in het kader hiervan alsnog een hogere grenswaarde procedure voor deze woningen worden doorlopen.

Uit het onderzoek² blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op De Koppeling voor vier van de vijf bouwblokken aan het Tolgaarderserf de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 56 dB. Daarmee wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden.

² Goudappel Coffeng, Akoestische analyse "Koppeling-de Schaft" Wegverkeerslawaaï, HTN405/Bxt/concept, Deventer, 26 november 2008

25De kosten voor geluidafschermende voorzieningen om het geluidniveau terug te brengen tot het niveau waarvoor destijds een hogere waarde is verleend bedragen € 1.500.000,00. In het algemeen wordt een bedrag van € 5.000,00 per woning als maximum aangehouden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat een scherm uit financiële overwegingen niet haalbaar is.

4.1.2. Industrielawaai

In de tot nu toe geldende bestemmingsplannen voor bedrijventerrein De Schaft was de vestiging van inrichtingen zoals aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit Wet milieubeheer (de zogenaamde 'grote lawaaimakers', voorheen Categorie A-inrichtingen) op dit terrein niet uitgesloten. Volgens artikel 53 van de 'oude' Wet geluidhinder (Wgh) waren gemeenten verplicht om voor dergelijke terreinen een geluidzone vaststellen. Industrieterrainen die op 1 juli 1993 niet gezoneerd waren, zijn op grond van de Wgh van rechtswege gezoneerd. Dit houdt in dat de zone van rechtswege is vastgesteld op basis van de 50 dB(A) etmaalwaarde geluidcontour van het industrieterrein met als peildatum 1 juli 1993. Deze situatie doet zich voor in de gemeente Houten. Er is rondom De Schaft nooit een formele geluidzone vastgesteld omdat zich op De Schaft nooit een grote lawaaimaker gevestigd heeft. Desondanks is De Schaft vanaf 1 juli 1993 van rechtswege gezoneerd.

Tot voor kort was het onder de werking van de Wgh alleen mogelijk een geluidzone op te heffen onder voorwaarde dat de geluidbelasting vanwege het industrieterrein, binnen de (oorspronkelijke) geluidzone kleiner of gelijk was aan 50 dB(A). Dit was ook het geval als er geen grote lawaaimakers meer op het terrein aanwezig waren. Na het van kracht worden op 1 januari 2007 van de nieuwe Wet geluidhinder is de geluidzone van rechtswege opgeheven op het moment dat de vestiging van grote lawaaimakers in het bestemmingsplan wordt uitgesloten en de laatste grote lawaaimaker van het gezoneerde industrieterrein is verdwenen.

Omdat zich op De Schaft geen grote lawaaimakers bevinden en de vestiging van grote lawaaimakers in het onderhavige plan wordt uitgesloten, vervalt met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan automatisch de wettelijke geluidzonering. In de terminologie van de Wgh is er dan ook geen sprake meer van een industrieterrein. De verplichtingen uit de Wgh zijn dus niet meer op De Schaft van toepassing.

Gelet op de ligging van het plangebied te midden van een aantal woonwijken heeft het gemeentebestuur er echter voor gekozen om een vrijwillige zonering in te stellen. Anders dan voorheen is deze akoestische zonering niet gebaseerd op verplichtingen uit de Wet geluidhinder. De vrijwillige zonering is feitelijk een vorm van gebiedsgericht geluidbeleid. Daarvoor zal gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een akoestisch beheerplan worden vastgesteld. Op grond van dit akoestisch beheerplan dienen bedrijven die zich vestigen in het plangebied vooraf inzicht geven in de geluidsbelasting van het bedrijf. Met die informatie wordt een zorgvuldige afweging gemaakt of een bedrijf gezien de te verwachten geluidemissie op de betreffende kavel past. De akoestische gegevens van het bedrijf worden ook gebruikt om het zone-model te voeden.

4.2. Bodem

Op zeven locaties in het plangebied zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieronder is een samenvatting van de bodemonderzoeken opgenomen.

Lange Schaft 26-30

De locatie is Lange Schaft 26-30 niet vrij van verontreinigingen. Op basis van de veld- en analyseresultaten zijn geen verontreinigingen aangetoond, die te relateren zijn aan de ondergrondse tanks en de calamiteit. De meeste verontreinigingen zijn te relateren aan het voorkomen van puin in de bodem. Opgemerkt moet worden dat een puinlaag in principe asbestverdacht is. Tijdens het veldwerk zijn visueel geen asbestdeeltjes waargenomen. Dit houdt niet in, dat de locatie ook daadwerkelijk asbestvrij is. Indien de puinlaag ontgraven wordt, wordt een inventariserend asbestonderzoek aanbevolen. Gezien de onderzoeksresultaten wordt een hernieuwd onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Na indicatieve toetsing van de resultaten aan de Wet bodembescherming, de gebiedseigen toetsingswaarden en het Bouwstoffenbesluit blijkt de boven- en ondergrond plaatselijk te classificeren als gebiedseigen, niet gebiedseigen, Categorie 1-grond en niet-herbruikbaar.

Lange Schaft 1

Ook de locatie Lange Schaft 1 is niet geheel vrij van verontreinigingen. Aanvullend onderzoek is echter niet noodzakelijk. De grond is voornamelijk niet-gebiedseigen en mag daarom niet op de Vinexlocatie als bodem worden hergebruikt.

Het grondwater is sterk verontreinigd met arseen. Deze verhoging is hoogst waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong.

De Koppeling

Het onderzoek voor De Koppeling dateert uit 2005. Er zijn lichte verontreinigingen in bovengrond en het grondwater geconstateerd. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.

Lange Schaft 24

Uit onderzoek uit 1998 op het perceel Lange Schaft 24 blijkt dat er sprake is van verontreinigde puinverharding en lichte verontreiniging in grondwater. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.

Lange Schaft 32

In 2002 is onderzoek naar het perceel Lange Schaft 32 verricht. Hierin zijn lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater geconstateerd. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.

Schalkwijkseweg 8a

Het onderzoek voor de Schalkwijkseweg 8a dateert uit 2003. Ook hier is sprake van lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater, waarnaar geen aanvullend onderzoek nodig is.

Schalkwijkseweg naast 10

In 1996 is naast Schalkwijkseweg 10 onderzoek uitgevoerd. Ook hiervoor geldt dat er lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater zijn geconstateerd, waarnaar geen aanvullend onderzoek nodig is.

4.3. Water

4.3.1. Watersysteem

Aan de noordwestzijde van het plangebied was een sloot aanwezig. Met een Keurvergunning van het Hoogheemraadschap is de sloot gedempt en ter plaatse van de waterloop een duiker aangelegd. Dit betekent dat er geen open water in het gebied meer aanwezig is. Met de ontwikkeling van Houten-zuid is de functie van deze sloot opgeheven.

De betreffende duiker heeft, naast het afvoeren van hemelwater vanaf nieuwbouw, ook nog de functie om oppervlaktewater af te voeren uit het gebied Beusichemseweg/ Hofspoor/ Albers Pistoriusweg. De duiker mondt uiteindelijk uit in de Rondwegsloot ten westen van het plangebied. Er komt in principe alleen regenwater in het regenwaterriool door de aanleg van een keermuur van 1,20 meter +N.A.P.

4.3.2. Riolering

Bij de planontwikkeling van het gebied De Koppeling - de Schaft is ernaar gestreefd de rechtstreekse afvoer van hemelwater via het riool naar de rioolwaterzuivering (rwzi) zoveel mogelijk te beperken. Dit betreft in het bijzonder de afvoer van relatief schoon hemelwater van daken en gebouwen.

Nieuw gebied de Koppeling

In het nieuw te ontwikkelen gebied wordt een verbeterd gemengd rioolstelsel aangelegd, dat aansluit op de riolering van Houten-zuid.

Om de hemelwaterafvoer naar de rwzi te beperken, is er in het ontwerp van de riolering rekening gehouden met afkoppelmogelijkheden voor het dakwater. Er is hier een duiker annex schoon regenwaterriool aangelegd langs de noordwest grens. Hemelwaterafvoeren van daken van gebouwen grenzend aan de Koppeling en op het terrein voor de bouwmarkt worden aangesloten op dit schoon regenwaterriool.

Bestaand gebied de Schaft

In het bestaande te revitaliseren gebied blijft het verbeterd gescheiden stelsel gehandhaafd. De omvang van het verhard afvoerend oppervlak dat aangesloten op het stelsel, is aan grenzen gebonden. Dit omdat een extra belasting van het bestaande stelsel onwenselijk is.

Ten noorden van het plangebied ligt in de huidige situatie een riooloverstort. Deze overstort loost afvalwater op de duiker. Deze riooloverstort wordt gesloten, omdat anders afvalwater in het regenwaterriool terecht komt.

4.3.3. Bouwmaterialen

De materialen die zijn of worden toegepast, moeten voor die objecten/bouwdelen waarlangs op directe of indirecte wijze regenwater afstroomt naar oppervlaktewater voldoen aan het gestelde in het 'Nationaal pakket Duurzaam bouwen Utiliteitsbouw'. Aanvullend wordt de toepassing van materialen, in het bijzonder dakbedekkingen, gootmateriaal en dergelijke die lood, zink, koper of andere uitlozende of voor het milieu schadelijke materialen bevatten, ontmoedigd.

4.3.4. Watertoets

De watertoets waarborgt de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Met dit procesinstrument worden ruimtelijke plannen en besluiten op waterhuishoudkundige aspecten aan het geldende ruimtelijke beleid getoetst. De grootste winst ligt bij vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid in informatievoorziening.

Bij de totstandkoming van het verkavelingsplan is het hoogheemraadschap vanaf het begin betrokken geweest. Het hoogheemraadschap is om advies gevraagd over het concept voorontwerp bestemmingplan. In het kader van het vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan heeft het hoogheemraadschap in het kader van de watertoets haar formele reactie geven.

4.4. Luchtkwaliteit

De uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Schaft met 17.500 m² kantoren is getoetst³ aan de luchtkwaliteitseisen, zoals die in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn opgenomen. Voor deze toetsing is gebruik gemaakt van het CAR-II-model versie 6.1.1. De luchtkwaliteit is voor de drie jaren 2008, 2010 en 2015 onderzocht, waarbij de situatie zonder en met deze ontwikkeling met elkaar vergeleken zijn. Voor de berekeningen van 2008 en 2010 is uitgegaan van dezelfde verkeersintensiteiten dan voor het prognosejaar 2015, waarmee de concentraties in 2008 en 2010 dus hoger ingeschat zijn dan ze in werkelijkheid zullen zijn. Daarmee is voor deze twee jaren wat betreft de verkeersintensiteiten sprake van een worst case-benadering. Voor het onderzoek is verder gebruik gemaakt van het verkeersmilieumodel van de gemeente en zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd dan in het onderzoek die de realisatie van het kantoorpand van Getronics op De Schaft mogelijk maakt.

Uit het onderzoek blijkt dat in de onderzochte jaren de grenswaarden zoals opgenomen in hoofdstuk 5, de luchtkwaliteitseisen, van de Wet milieubeheer in Houten niet worden overschreden. Door de ontwikkeling van de kantoren op De Schaft nemen de concentraties op De Koppeling, De Rondweg en De Staart licht toe, maar niet zoveel dat de grenswaarde overschreden wordt. Bovendien is de toename lager of gelijk aan de 0,4 µg/m³, waardoor het project tevens een NIBM-project is. Omdat de grenswaarden niet worden overschreden, is deze kwalificatie van het project als NIBM feitelijk niet van belang.

De ontwikkeling van de kantoren op De Schaft voldoet aan artikel 5.16 lid 1 onder a van de Wet milieubeheer. De gemeente mag haar bevoegdheden omtrent de kantorenontwikkeling op De Schaft uitoefenen.

³ Goudappel Coffeng, Luchtkwaliteit De Schaft, HTN399/Wjg/6111, Deventer, 23 april 2008

4.5. Externe veiligheid

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

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

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**

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

- **Groepsrisico (GR):**

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

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

In Houten bevinden zich slechts vier bedrijven die in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moeten worden geregistreerd als bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, geproduceerd of bewerkt. Het gaat om drie LPG-stations en ammoniakkoelinstallatie. Geen van de bedrijven ligt in de directe omgeving van het plangebied. Ook zijn die bedrijven niet zodanig gesitueerd dat het transport van en naar de bedrijven door of direct langs het plangebied zal plaatsvinden. Derhalve voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

De belangrijkste transportroute in de buurt van het plangebied is het spoor. Over het spoor worden stoffen als ammoniak en diesel vervoerd. Volgens de risicoanalyse die in 2004 voor het centrumgebied van Houten is uitgevoerd, geldt dat geen nieuwe bebouwing mag plaatsvinden binnen 11 meter vanaf het buitenste spoor. Binnen deze afstand wordt ook in het onderhavige bestemmingsplan geen bebouwing mogelijk gemaakt.

In het kader van het Externe Veiligheid beleid is onderzoek gedaan naar het transport van gevaarlijke stoffen door de gemeente. Op 22 mei 2007 heeft de gemeenteraad van Houten een Route Gevaarlijke Stoffen op basis van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen vast gesteld. Deze route is niet van directe invloed op het plangebied. Voor alle transporten die afwijken van de route zal ontheffing moeten worden aangevraagd. De toekomstige situatie zal naar verwachting niet leiden tot meetbare veranderingen van het groepsrisico.

In de 'Handreiking externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen' worden vuistregels gegeven om te bepalen of nader onderzoek naar plaatsgebonden risico en/of groepsrisico noodzakelijk is. Daarin wordt gesteld:

- 50 km/h-wegen hebben geen 50-meter-contour;
- indien er minder dan 8.000 LPG-transportvoertuigen per jaar over een bepaald wegvak rijden, is er geen sprake van een 10^{-6} -contour. In de praktijk gaat het dan om maximaal 30 voertuigen per dag;
- indien er minder dan 22.000 bulkvoertuigen per jaar over een bepaald wegvak rijden, is er geen sprake van een 10^{-6} -contour.

In het plangebied ligt een ondergrondse gastransportleiding met een diameter van 12" en een druk van 40 bar. De veiligheidsafstanden voor deze leiding zijn gebaseerd op de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgas-transportleidingen" uit 1984 van het Ministerie van VROM. Ten aanzien van deze gastransportleiding geldt een minimale bebouwingsafstand van 5 meter aan weerszijden, tot het hart van de leiding. De betreffende leiding is op de plankaart aangegeven.

4.6. Flora en Fauna

Op grond van de Flora- en faunawet is een initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht om aan te tonen of een ruimtelijke ingreep gevolgen heeft voor de mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen een projectgebied.

In opdracht van de gemeente Houten is een ecologisch onderzoek uitgevoerd⁴ naar het (mogelijk) voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van het voorliggend bestemmingsplan. De resultaten van het onderzoek zijn getoetst aan zowel de Flora- en Faunawet als de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. In het rapport is geconcludeerd dat de geplande activiteiten in het plangebied vrijwel geen negatieve effecten heb-

⁴ Grootjans & De Rooij, Quickscan Flora- en Faunawet 'Koppeling – De Schaft, Houten' juni 2005 (rapportnummer 2005-06)

ben op in het plangebied voorkomende planten en diersoorten. Voor de realisatie van de herinrichting van het plangebied is het niet noodzakelijk ontheffing aan te vragen in het kader van artikel 75 van de Flora- en Faunawet.

Wanneer bij uitvoeren van werkzaamheden bomen en/of struiken gekapt dan wel verwijderd worden moet dit buiten het broedseizoen (15 maart – 15 augustus) plaats vinden. Indien dit niet mogelijk is, dient voor de in het plangebied aanwezige broedvogels een ontheffing in het kader van artikel 75 van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd.

Er bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen speciale beschermingszones in het kader van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn waarop de herontwikkeling van het plangebied een mogelijk effect zullen sorteren.

4.7. Archeologie

Het plangebied is op grond van een hoge archeologische verwachting nader onderzocht.

In opdracht van Van Rijn Beheer B.V. heeft in de periode februari – mei 2004 een verkennend en waarderend archeologisch onderzoek plaatsgevonden⁵ op de locatie Nieuwe Schaft 9. De aanleiding hiervoor vormden nieuwbouwplannen op deze locatie. Uit het onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de onderzoekslocatie beperkt is en dat de onderzoeksresultaten geen belemmering vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In opdracht van de gemeente Houten heeft in augustus 2004 een inventariserend archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden⁶ met betrekking tot de ontwikkeling van het plangebied Koppeling - de Schaft. Het meest zuidoostelijk gelegen perceel in het onderzoeksgebied kon niet worden onderzocht vanwege asfaltverharding.

Het overgrote deel van het plangebied is in het verleden verstoord. Hier zijn dan ook geen archeologische resten aangetroffen. Tijdens het inventariserend archeologisch veldonderzoek zijn door middel van boringen alleen in het westelijke deel (vindplaats 'Koppeling') van het plangebied (aangemeld bij ARCHIS onder nummer 412) archeologische indicatoren gevonden.

De begrenzing van de westelijke vindplaats was niet nauwkeurig bekend. Wel was bekend dat de conservering van eventuele resten matig is en de gaafheid slecht. Doormiddel van een aanvullend inventariserend veldonderzoek is getracht de aard en de begrenzing nader te bepalen. Hiertoe is in juli 2005 in opdracht van de gemeente Houten een aanvullend inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd door BAAC⁷ naar een vindplaats, 'Koppeling' genaamd,

⁵ ArcheoMedia BV, Verkennend en waarderend archeologisch onderzoek Nieuwe Schaft 9 te Houten, augustus 2004 (Rapport A04-077-Z en A04-219-Z).

⁶ RAAP, rapportage van een inventariserend archeologisch veldonderzoek (Plangebied Koppeling/De Schaft) gemeente Houten, 24 augustus 2004 (RAAP-rapport 1067)

⁷ Nales, T., 2005, plangebied Koppeling – De Schaft, Inventariserend archeologisch veldonderzoek waarderende fase. Nummer 05.207.

op het plangebied 'de Schaft' in Houten. Gebleken is dat er geen sprake is van een aantoonbare vindplaats.

In de rapportage advies vervolgstappen vindplaats Koppeling⁸ zijn in het kort de resultaten weergegeven van het tot nu toe verrichte onderzoek. In deze rapportage is een advies gegeven over de noodzaak en aard van de te nemen vervolgstappen. Hieronder is het advies uit de vervolgrapportage weergegeven:

'Uit de onderzoeksresultaten en de plaatselijke omstandigheden voor wat betreft de verstoring van de ondergrond en de versnippering van de aanwezige archeologische resten blijkt dat het belang van de vindplaats nader onderzoek niet rechtvaardigt. Het is zelfs de vraag of hier wel sprake is van een vindplaats. Wij adviseren dan ook geen verdere vervolgstappen te nemen.'

Ondanks dat het plangebied in zijn geheel is aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische verwachting is uit nader onderzoek gebleken dat in het onderzochte deel geen archeologische resten aanwezig zijn dan wel dat deze dusdanig verstoord zijn dat het belang van die archeologische resten zo beperkt is dat bescherming niet noodzakelijk is. In het bestemmingsplan is met betrekking tot het onderzochte gebied geen regeling voor archeologie opgenomen.

Het meest zuidoostelijke perceel in het onderzoeksgebied van RAAP, dat vanwege asfaltverharding niet onderzocht kon worden, komt bij voorkomende ontwikkeling alsnog in aanmerking voor archeologisch onderzoek. Omdat dit deel van het gebied met de bestemming "Wonen (uit te werken)" niet kon worden onderzocht, is aan het artikel een bepaling toegevoegd dat de bestemming pas mag worden uitgewerkt, nadat de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld of er geen archeologische waarden aanwezig zijn of de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

4.8. Bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2007 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te

⁸ Archeologic, rapportage advies vervolgstappen vindplaats Koppeling, Houten, 27 juli 2005 (Archeologic rapportage 259)

voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Dit bestemmingsplan staat op het bedrijventerrein alleen categorie 1 en 2 bedrijven toe. Binnen het plangebied komen enkele categorie 3-bedrijven en één categorie 4-bedrijf voor. Deze zijn positief bestemd met dien verstande dat bij algehele bedrijfsbeëindiging alleen bedrijven met een lagere milieubelasting en natuurlijk categorie 1 en 2 bedrijven terug mogen komen. Deze keuze is gemaakt omdat het terrein midden in de woonbebouwing is komen te liggen als gevolg van de Vinex.

4.9. Ondergrondse infrastructuur

In het plangebied is een aardgastransportleiding (met een diameter van 12" en een druk van 40 bar) gelegen. De leiding is op de plankaat, met de bijbehorende beschermingszone van 5 meter uit het hart van de leiding opgenomen.

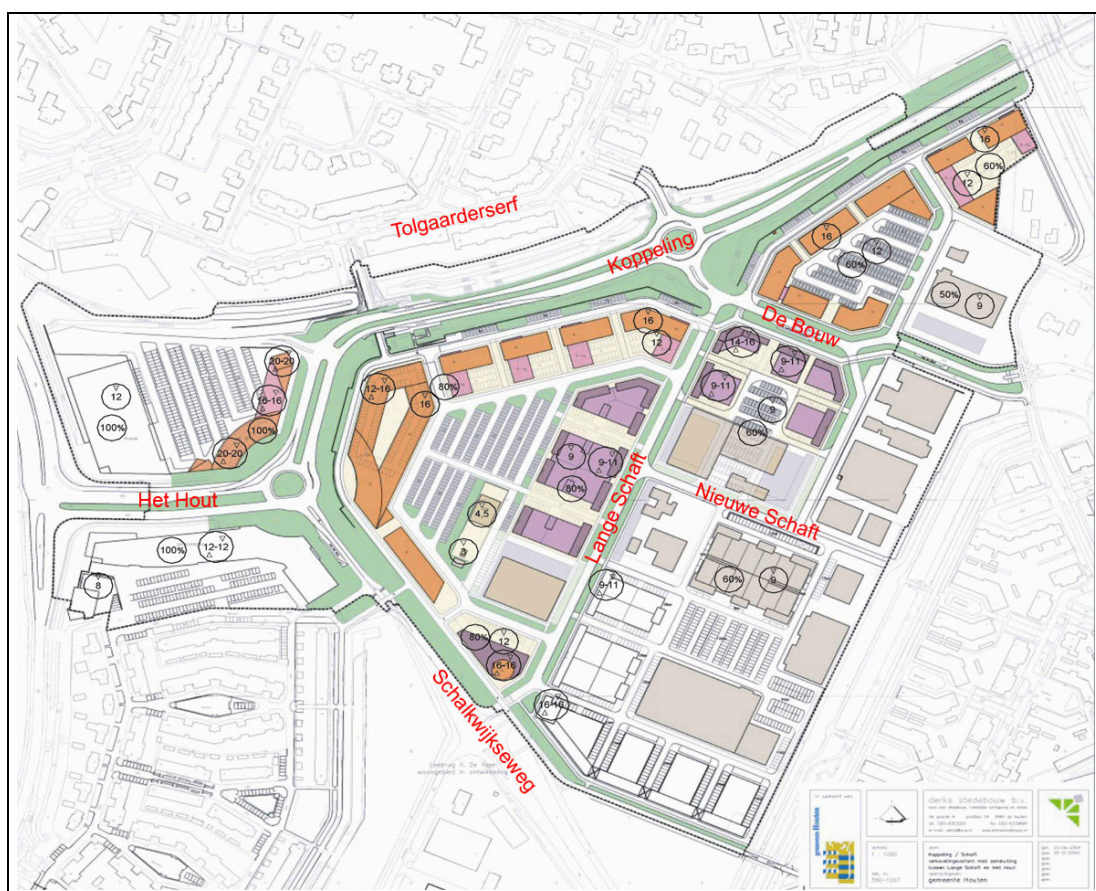
5. Toekomstige situatie

5.1. Ruimtelijke structuur

In het kader van de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra is Houten destijds aange-
wezen als zogenoemde Vinex-locatie voor 5000 woningen. De gemeente Houten is in 1995
gestart met de uitwerking van haar Vinex-taakstelling. Sindsdien is het woongebied Houten-
Zuid grotendeels gerealiseerd.

Om een zorgvuldige aansluiting tussen de bestaande bebouwde kom en Houten-Zuid te realise-
ren is een aantal varianten geschetst voor het tracé van de Koppeling, omdat deze het verbind-
dend ruimtelijk element tussen het Houten van de eerste groeitaak en Houten-Vinex vormt. Uit-
eindelijk heeft de gemeenteraad op 5 november 2002 gekozen voor de zogenaamde 'Rond-
wegvariant', waarbij het oorspronkelijke verloop van de Rondweg zo veel als mogelijk is ge-
handhaafd.

Afbeelding 2: Verkaveling met bouwhoogten.



Vervolgens is een proefverkaveling voor het plangebied Koppeling-De Schaft vervaardigd ten behoeve van de revitalisering van het bedrijventerrein De Schaft met als doel de potentie van het terrein mogelijk te maken. Deze vormt een nadere uitwerking van deze 'Rondwegvariant'.

Nadat het college op 21 mei 2002 had ingestemd met de locatie voor het verzorgings- en verpleeghuis en de Kerk van Sion langs de Koppeling, ter plaatse van Leebrug II, heeft de gemeenteraad op 23 maart 2004 de proefverkaveling vastgesteld.

5.1.1. Bedrijven en kantoren

In hoofdlijnen valt de stedenbouwkundige opzet, ruimtelijk-functioneel gezien, uiteen in twee delen: de Koppeling wordt begeleid door een wand van hoofdzakelijk kantoren, waarachter de bestaande en nieuwe bedrijven van de Schaft zijn gelegen. In de wand langs de Koppeling, die voornamelijk uit vierlaagse kantoren bestaat, is een aantal accenten aanwezig. Rond de westelijke rotonde (inprikkers Het Hout) bestaat de bebouwing uit vijf bouwlagen. Bij de rotonde naar De Bouw buigt de bebouwingswand enigszins terug en wordt het achterliggende bedrijvendeelte zichtbaar. De hier geprojecteerde bedrijfsbebouwing dient een hoogte te krijgen die gelijk is aan de bouwhoogte van de belendende kantoren aan de Koppeling. Een afzonderlijk hoogteaccent aan de Koppeling wordt gevormd door het meest noordelijke bebouwingsvlak van het kantoor aan de noordzijde van de rotonde het Hout. Komend vanaf de oostzijde van de Koppeling, is dit een markant punt dat vraagt om een invulling met vijf bouwlagen.

De bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing aan de Lange Schaft is maximaal 11 meter. Bij de entrees vanaf de inprikkers het Hout en De Bouw is de bouwhoogte verruimd tot maximaal 16 meter, waardoor aansluiting wordt gevonden bij de bouwhoogte van de kantoren aan de Koppeling.

De hoofdontsluitingsstructuur is nagenoeg geheel gebaseerd op het reeds aanwezige stratenpatroon. Kenmerkend voor de inrichting van het plangebied is dat de verschillende functies en panden rond een al dan niet gemeenschappelijk parkeerveld een plek krijgen. Deze stedenbouwkundige opzet van centrale parkeerterreinen en een omringende verkeersstructuur brengt met zich mee dat bijna alle gebouwen, inclusief de bedrijfsbebouwing, een tweezijdige oriëntatie kennen. Bij de architectonische uitwerking van de verschillende gebouwen, dus ook de bedrijfsbebouwing, dient hierop een antwoord gegeven te worden, waarbij de voorkeur bestaat voor een alzijdig representatief gebouw.

Langs de Koppeling zijn voornamelijk kantoorunits geprojecteerd. Hierdoor ontstaat een beeld dat in schaal en maat (massa) aansluit bij het reeds ingezette patroon aan de oostzijde van de spoorlijn. Bij het samenvoegen van meerdere van deze kantoorunits tot één grotere unit, zal bij de architectonische uitwerking, door middel van uitsparingen in het gebouw, een duidelijke verwijzing naar de gewenste korrelgrootte tot stand gebracht dienen te worden. De korrelgrootte wordt daarbij bepaald door de horizontale verhouding tussen bebouwde en onbebouwde delen van een gebouw. Korrelgrootte en pandbreedte zijn niet synoniem. Een pand kan uit meer dan één maal de korrelgrootte zijn opgebouwd. De korrelgrootte is een hulpmiddel voor structurering van de gevelwand (verticale geleiding).

Inmiddels is bouwvergunning verleend voor de bouw van een kantoorpand voor het ICT-bedrijf Getronics en zijn de bouwwerkzaamheden in volle gang.

Ten slotte omvat het bestemmingsplan een bevoegdheid om de bestemming "Bedrijventerrein" van de bedrijfskavel op de hoek van de Lange Schaft en Het Hout te wijzigen in "Kantoor".

5.1.2. Woonzorgcomplex en kerkgebouw

Langs de Koppeling zal een woonzorgcomplex worden gerealiseerd. Het programma van eisen voor dit complex omvat 60 verpleeg- en 70 zorgplaatsen inclusief faciliterende en ondersteunende diensten. Dit heeft geleid tot een gebouw met een totale lengte van circa 170 meter dat is gesitueerd langs de Koppeling en de (heringerichte) Schalkwijkseweg. Op grond van de proefverkaveling zorgcomplex en kerk (raadsbesluit 2004 - 060) zal het gebouw langs de Koppeling 5 lagen (circa 20 meter) hoog zijn, langs de Schalkwijkseweg zijn dit 2 lagen.

Om het gevoel van een massale verschijningsvorm te voorkomen wordt gewerkt met verspringingen in de gevelwand en een zorgvuldige detaillering van de gevels. Met name het laatste aspect zal in het vervolg van het proces nadrukkelijk aan de orde komen. Daarnaast wordt in het ontwerp de vereiste nadruk gelegd op de hoek Koppeling/ Rondweg en de nieuwe rotonde van de Koppeling.

De afstand tussen de zuidgevel van het zorgcomplex en de woningen langs de Eikenhout bedraagt circa 50 meter. Voor wat het noordoostelijk deel van het complex betreft, bedraagt de afstand ongeveer 20 meter tot de woonbebouwing.

Aan de Rondweg is verder ruimte gereserveerd voor een kerkgebouw, tussen het verzorgingscomplex en de woningen aan het Dennenhout. De afstand tot aan de perceelgrens van de woning bedraagt circa 9 meter, tot aan de gevel van de woning circa 13,5 meter (behoudens een uitbouw van 5 meter breed en 1 meter diep). De hoogte van het gebouw varieert wat aansluit bij het verschillende gebruik van de ruimtes. De kerkzaal heeft een hellend dak met een hoogte van 12 meter aan de zuidgevel. Het hoogste punt van de kerk is circa 13 meter. Rondom de kerkzaal heeft het gebouw een hoogte van circa 4,5 meter. Om ook het kerkgebouw een eigen identiteit naar de rondweg te geven wordt de langs de rondweg gelegen groenwal gebruikt. Ter plaatse van de kerkzaal wordt de hoger gelegen groenwal beëindigd. De lage groenwal loopt verder door naar de hoek Koppeling/ Rondweg en zal verder ook het zorgcomplex begeleiden.

Gelet op de parkeernormen voor een zorgcomplex en kerk zijn er in totaal 109 parkeerplaatsen noodzakelijk. In de berekening wordt niet uitgegaan van dubbelgebruik, maar van het te verwachten drukste moment van de week (zondag).

De toegang van het terrein is gesitueerd bij de Beukenhout. Het verkeer kan op het binnenterrein een parkeerplaats zoeken. Het uitgaande autoverkeer wordt via de ingang afgewikkeld. Er is dan sprake van een intern verkeerscircuit. Van de weg Eikenhout wordt hier geen gebruik gemaakt behoudens huwelijks- en rouwstoeten. Het terrein zelf biedt nog ruimte voor een beperkte groene invulling.

5.1.3. Openbare ruimte

De Schaft is een bedrijventerrein binnen de Rondweg en vormt daarmee een onderdeel van het stedelijk weefsel van Houten. Door zijn ligging onderscheidt de Schaft zich dus al van de andere bedrijventerreinen. Het is daarom gewenst De Schaft een geheel eigen identiteit te geven, afwijkend van de woonomgeving.

Bedrijventerreinen zijn over het algemeen nogal beeldbepalend voor het landschap en in dit geval de stad. De Schaft is beeldbepalend voor de Koppeling en voor de "inprikkers" de Bouw en het Hout. Naast de architectuur van de gebouwen vraagt de werkomgeving, de openbare ruimte op het bedrijventerrein, minstens zoveel aandacht als de woonomgeving in de rest van Houten. Dit geldt zowel voor het welbevinden van de werknemers en de vraag naar representativiteit van de ondernemers als voor passanten door de Schaft, zoals de fietsers, die van Noord naar Zuid gaan. Door de Schaft loopt immers een aantal fietsroutes dat Houten-Noord en Houten-Vinex met elkaar verbindt. Voor de doorgaande fietsers is het van belang door een aantrekkelijk en sociaal veilig gebied te fietsen. De Schaft mag niet als hinderlijke barrière ervaren worden.

De openbare ruimte op een bedrijventerrein moet het karakter van een stedelijk / verblijfsgebied hebben, met een eigen specifieke identiteit, representatieve uitstraling, duidelijke oriëntatiemogelijkheden en een overzichtelijk karakter. Bovendien gaat van een hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte een stimulerende werking naar de ondernemers uit. Immers, van hen wordt gevraagd naast hun bebouwing ook hun eigen terrein op zorgvuldige en samenhangende wijze in te richten.

Om dit te bereiken zijn de wegprofielen zodanig vorm gegeven dat de weggebruiker zich goed kan oriënteren. Met de inrichting van het openbaar terrein wordt tevens een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterzijde nagestreefd. De inrichting en oriëntatie van de gebouwen en de ligging van het bezoekersparkeren moet ook zodanig zijn dat de voorzijde van het gebouw ook als ingang wordt gebruikt, waardoor er "leven" aan de voorzijde is. Door gebouwen langs de belangrijke wegen (de rondweg, de Koppeling en Schalkwijkseweg) en de groenwal te plaatsen, ontstaat een binnenruimte geschikt voor parkeren, groen en voetgangers. Hierdoor wordt het karakter van de Koppeling als stadsweg met begeleidende bebouwing nog eens benadrukt. Het parkeren is structureel en herkenbaar opgelost, zodanig dat voorkomen wordt dat er geparkeerd wordt op plaatsen waar dat niet de bedoeling is.

De duidelijke hiërarchie in de wegen zorgt voor een goede oriëntatie van de weggebruiker binnen de Schaft. De profielopbouw geeft de orde van de wegen aan. In alle profielen ligt er een rijbaan en een breed trottoir voor de bebouwing.

De hiërarchie van de weg bepaalt of er aan twee zijden bomen in grasstroken, aan één zijde of helemaal geen bomen in het profiel staan.

Verwacht wordt dat er een grote diversiteit aan architectuur op het bedrijventerrein zal worden gerealiseerd. Om samenhang binnen de openbare ruimte te creëren wordt eenduidigheid in

materiaalgebruik toegepast. Bovendien ontstaat door de gekozen profilering en bijbehorende materiaalkeuze een aangename representatieve werkomgeving. Dit geldt ook voor de inrichting van eigen terreinen. Deze dienen in samenhang met de openbare ruimte te worden ingericht.

5.2. Parkeren

Het parkeren is in het plan op verschillende wijzen georganiseerd: gezamenlijke parkeervelden binnen de diverse bouwblokken of ensembles van bedrijfsgebouwen en kantoren, met een eenduidige inrichting. Het "bezoekersparkeren" is georganiseerd in parkeerkoffers tussen de bedrijfsgebouwen. Het bestemmingsplan maakt gebouwde parkeeroplossingen mogelijk. Voor de parkeernormen in het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij CROW-publicatie 182 "Parkeerkencijfers; basis voor parkeernormering". Deze publicatie bevat richtlijnen die partijen handvatten geven om de noodzakelijke parkeeromvang van diverse functies te kunnen ramen. In de toelichting is gemotiveerd waarom voor verschillende bedrijfsactiviteiten andere parkeernormen zijn gebruikt. Bij de parkeernormering is zodoende een differentiatie toegepast tussen kantoren en kantoorruimte binnen bedrijfsverzamelgebouwen. Uit ervaringen op andere locaties in Houten is gebleken dat het autogebruik bij bedrijfsverzamelgebouwen per 100 m² hoger is dan bij reguliere kantoorgebouwen. Om deze reden is voor kantoorfuncties binnen bedrijfsverzamelgebouwen een hogere parkeernorm toegepast.

In principe dienen bedrijven hun parkeerbehoefte overeenkomstig de parkeernorm op eigen terrein te realiseren. Daarvan kunnen parkeerplaatsen worden afgetrokken die worden gerealiseerd in het openbaar gebied. Voordeel hiervan is dat pieken in de parkeervraag van het ene bedrijf kunnen worden ingevuld op plekken van bedrijven die op dat moment een lagere parkeervraag hebben. Zodoende ontstaat een dubbelgebruik en worden de gronden op het bedrijventerrein intensiever benut. Het is echter lastig om die parkeerplaatsen normatief toe te delen aan bedrijven, bijvoorbeeld omdat bedrijven in de directe nabijheid van openbare parkeerplaatsen, daar meer gebruik van zullen maken dan verder weg gesitueerde bedrijven. Laatstgenoemde bedrijven zullen derhalve een groter aandeel van hun parkeerplaatsen op eigen terrein moeten situeren. Een en ander betekent dat een harde parkeernorm in de bestemmingen "Bedrijventerrein" en "Kantoor" niet goed mogelijk is. Daarom is gekozen om de parkeernormering door middel van de uitgiftevoorwaarden aan bedrijven die zich vestigen op het bedrijventerrein vast te leggen. In deze overeenkomst zal het definitieve minimum aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein dient te worden gerealiseerd worden vastgelegd. Door een kettingbeding zullen ook eventuele rechtsopvolgers aan deze parkeernormering worden gebonden.

Kantoren

Voor kantoren op De Schaft wordt uitgegaan van een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per 125 m² bvo kantoorruimte (1,6 parkeerplaats op 100 m² bvo; 1 parkeerplaats op 62,5 m² bvo). In de stedenbouwkundige opzet van het gebied is een onderscheid aangebracht in het bezoekersparkeren, aan de voorzijde van de kantorenstrook, en het parkeren voor werknemers, achter de kantorenstrook. Gronden voor parkeren worden deels uitgegeven en blijven deels in

eigendom en beheer van de gemeente Houten. Parkeren wordt, ook als dit openbaar toegankelijk is, apart van de rijbaan gesitueerd. Op de rijbaan mag niet worden geparkeerd.

Andere bedrijven

Voor andere bedrijven dan kantoren kunnen de volgende parkeercijfers worden gehanteerd. Bij verschillende functies in een gebouw, bijvoorbeeld deels showroom, deels opslag, deels kantoorruimte, wordt de parkeerbehoefte per functie bepaald.

Afbeelding 3: Parkeernormering.

Functie	(parkeerplaats/100m² bvo)
Bedrijfsverzamelgebouw	2,7
Toonzaal	1,5
Doe-het-zelf, bouwmarkt	2,5
Autoshowroom	1,0
Garage, servicestation	3,0
Opslag	0,5
Overige industrie, bouw en transport	1,5
Kantoorruimte	2,7

Om te voorkomen dat werknemers van de kantoren op plaatsen gaan parkeren die bedoeld zijn voor de bedrijven, dienen de parkeerplaatsen voor de bedrijven op eigen terrein gerealiseerd te worden. Daarbij geldt wel dat de parkeerplaatsen goed bereikbaar moeten zijn vanaf de toegang tot het bedrijf. Voorkomen moet worden dat de eigen parkeerplaats niet wordt gebruikt en de auto's alsnog op de openbare weg worden geparkeerd. Ook hier zullen de parkeernormen door middel van de uitgiftevoorwaarden worden geregeld.

Maatschappelijke functies

In het zorgcomplex zullen volgens het programma van eisen 60 plaatsen op de verpleegafdeling en 70 zorgwoningen worden gerealiseerd. Voor de kerk geldt een oppervlakte van 1.100 m² bvo, met maximaal 450 zitplaatsen. Bij het te ontwikkelen zorgcomplex in combinatie met de kerk gelden de volgende verkeerskundige uitgangspunten:

Op basis van ervaringscijfers bij diverse complexen van Woonzorg Nederland blijkt voor een gemiddelde norm van één auto per vier woningen te volstaan. Bij deze norm is geen rekening gehouden met het personeel. De kengetallen uit ASVV voor de parkeernormen (bewoners, bezoek en personeel): zijn als volgt:

- aanleunwoning: 0,3 - 0,6 parkeerplaats per woning;
- verpleegtehuis: 0,5 - 0,7 parkeerplaats per plaats.

Voor de kerk geldt een parkeeraantal van circa één parkeerplaats per tien bezoekers

Op basis van het nu geldende programma en de parkeernormen zijn 109 parkeerplaatsen ten behoeve van de maatschappelijke functies noodzakelijk (zie afbeelding 4).

Afbeelding 4: Parkeernormen maatschappelijke functies.

Functie	aantal	parkeernorm	aantal parkeerplaatsen
verpleegplaatsen	60	0,6 per bed	36
zorgwoningen	70	0,4 per woning	28
zitplaatsen in de kerk	450	0,1 per zitplaats	45
Totaal			109

Fietsparkeren

Voor fietsparkeren bij bedrijven en kantoren geldt het bouwbesluit. Daarin is vastgelegd dat bij kantoorfuncties 0,8% van de gebruiksoppervlakte moet worden gereserveerd voor het stallen van fietsen van de werknemers. Bij gebouwen met een lagere bezetting dan 1 'gebruiker' per 30 m² geldt een norm van 0,3% van de gebruiksoppervlakte. Deze normen worden getoetst bij de bouwaanvraag.

De gemeente Houten stelt in de uitgiftevoorwaarden voor bedrijventerrein De Schaft, aanvullende, concrete eisen aan het realiseren van een vastgelegd aantal fietsparkeerplaatsen per oppervlakte-eenheid. Deze eisen zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Afbeelding 5: Fietsparkeren.

Functie	Fietsparkeerplaatsen per 100 m ² bvo	
	Werknemers	Bezoekers
Kantoor*	1,5	1,0
Bedrijfsverzamelgebouw**	1,0	0,0
Overige bedrijfsruimte en industrie**	0,5	0,0
Bouwmarkt	1,0	1,0
* alleen bij kantoren met een baliefunctie. Anders enkele plaatsen (5-10) bij de ingang		
** enkele plaatsen bij de ingang (5-10)		

De fietsparkeerplaatsen voor werknemers worden bij voorkeur inpandig gerealiseerd, maar in ieder geval in een overdekte, afsluitbare ruimte. De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers dienen zo dicht mogelijk bij de ingang te worden gerealiseerd.

Nieuwe functies en parkeren

Bij functies die veel bezoekers trekken, dient op eigen terrein voorzien te worden in parkeergelegenheid voor de verwachte hoeveelheid auto- en fietsbezoekers. Bij realisatie van dit soort functies moet de verkeersafwikkeling op De Schaft en de omliggende wegen worden getoetst.

5.3. Functionele structuur

Binnen het plangebied zijn de volgende functies te onderscheiden (zie afbeelding 6):

- kantoren (K)
- bedrijven (B)
- maatschappelijke functies (M)
- perifere detailhandel (PD)
- wonen (W)

Het plangebied kent een duidelijke ruimtelijke structuur waarbinnen de functies verdeeld zijn.

Afbeelding 6: Functionele structuur.



Kantoren

De Koppeling wordt grotendeels begeleid door kantoren. Uitzonderingen hierop zijn de noord-zijde, waar de Koppeling grenst aan de bestaande woonwijk de Meent en de zuidwest-zijde waar de Koppeling wordt begrensd door een nieuw te realiseren woonzorgcomplex.

Bedrijven

Bedrijvigheid vormt één van de belangrijkste functies binnen het plangebied. Bedrijven zijn gesitueerd in het zuidoostelijke deel van het plangebied. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de woonwijk de Bouw.

Perifere detailhandel

In de noordwestelijke deel van het plangebied is een grootschalige detailhandel in doe-het-zelf, meubelen, sanitair, tuin en keukens gesitueerd.

Maatschappelijke doeleinden

Op de hoek van de Rondweg-Zuid en de Koppeling, aansluitend op de wijk Het Hout, worden een woonzorgcomplex en een kerk gesitueerd. Voor het woonzorgcomplex wordt uitgegaan van circa 70 zorgwoningen en een verpleegafdeling met 60 kamers.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast is het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) in werking getreden. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IM-RO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij andere recente bestemmingsplannen van de gemeente Houten en bij het Handboek Digitale uitwisseling Bestemmingsplannen Gemeente Houten.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale Bestemmingsplan Koppeling-De Schaft is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0321.0070KoppelSchaft-ontw-BP01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0321-07-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6.3. Plansystematiek

Voor het grootste deel van het plangebied is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Dit deel van het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Het woongebied aan de zuidkant van het plangebied heeft een globaal uit te werken bestemming. In de ontwikkelingsfase geeft deze plansystematiek de noodzakelijke flexibiliteit, terwijl de uitwerkingsplannen te zijner tijd in de beheerfase door hun meer gedetailleerde "plankaart" inzichtelijk zijn voor de toekomstige bewoners. Het gebied heeft dan al een woonbestemming. Er mag echter nog niet gebouwd worden voordat het plan is uitgewerkt. In de uitwerkingsregels zijn ook andere stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen ten aanzien van bouwhoogtes, parkeernormen, enzovoort.

6.4. Regels

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

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Bedrijventerrein (artikel 3), Detailhandel (artikel 4), Groen (artikel 5), Kantoor (artikel 6), Maatschappelijk (artikel 7), Verkeer - wegverkeer (artikel 8), Maatschappelijk - U (artikel 9), Wonen - U (artikel 10) en de dubbelbestemming Leiding (artikel 11). De belangrijkste aanpassingen van de gebruikelijke regelingen worden hieronder apart toegelicht.

▪ bestemming "Bedrijventerrein"

Voor het bedrijventerrein is de bestemming "Bedrijventerrein" opgenomen. Bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten mogen zich als recht op het bedrijventerrein vestigen. Bestaande bedrijven uit een hogere categorie mogen ter plaatse gevestigd blijven. Na vertrek van zo'n bedrijf mag er uiteraard een bedrijf uit categorie 1 of 2 worden gevestigd of een bedrijf in dezelfde milieucategorie als het bestaande bedrijf. Door ruime bouwvlakken op te nemen is er een mogelijkheid tot uitbreiding en ontstaat flexibiliteit binnen het plan. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan voor zover op de betreffende gronden een aanduiding opgenomen is. Bedrijfswoningen mogen met maximaal 10% worden vergroot. Omdat de gronden bestemd zijn voor 'verkeer en verblijf' is binnen de bouwvlakken tevens gebouwd parkeren toegestaan. In de bouwregels is dit overigens niet expliciet vermeld. Buiten de bouwvlakken is verdiept parkeren toegestaan. Ten slotte zijn binnen deze bestemming ook groenvoorzieningen en waterbergende voorzieningen mogelijk.

▪ bestemming "Detailhandel"

De bestemming "Detailhandel" is opgenomen voor de Praxis. Ter plaatse is uitsluitend grootschalige detailhandel toegestaan in de vorm van bouwmarkten en grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting toegestaan, mits het brutovloeroppervlak groter is dan 1.000 m².

▪ bestemming "Groen"

Het beeldbepalende groen heeft de bestemming "Groen" gekregen. Binnen deze bestemming zijn naast groen ook andere ondergeschikte functies toegestaan.

▪ bestemming "Kantoor"

De bestemming "Kantoor" is opgenomen voor de kantorenstrook langs de Koppeling. Om een goede begeleiding van de Koppeling planologisch te verankeren is zowel de minimale als maximale bouwhoogte vastgelegd.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk dat bij het samenvoegen van meerdere van deze kantoorunits tot één grotere unit, bij de architectonische uitwerking, door middel van uitsparingen in het gebouw, een duidelijke verwijzing naar de gewenste korrelgrootte tot stand gebracht dienen te worden. Hiertoe is op de plankaart voor bestaande panden gewerkt met hoogtescheidingslijnen. Het bouwplan heeft hiervoor als onderlegger gediend. Voor de kantorenstrook in het noordoostelijke deel van het bestemmingsplan is nog geen bouwplan bekend. Voor dit deel wordt de differentiatie in bouwhoogte en de gewenste korrelgrootte door middel van bouwbepalingen afgedwongen.

- bestemming "Maatschappelijk"

Voor de kerk die in de westelijke deel van het plangebied wordt gerealiseerd is de bestemming "Maatschappelijk" opgenomen.

- bestemming "Verkeer - Wegverkeer"

De bestemming "Verkeer - Wegverkeer" is zowel voor de Koppeling opgenomen als voor de andere wegen en verkeersgerelateerde functies.

- uitwerken te werken bestemming "Maatschappelijk - U"

Het woonzorgcomplex heeft de uit te werken bestemming maatschappelijk. In deze bestemming is bepaald dat te zijner op basis van het bouwplan in het kader van de uitwerkingsprocedure een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. Artikel 3.3.1, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat voor zover een bestemmingsplan op grond van artikel 3.6 van de wet moet worden uitgewerkt, kan worden volstaan met het aangeven van de voor geluidsgevoelige gebouwen ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, die bij de uitwerking van een plan in acht moet worden genomen. Voor het deel verpleegtehuis zal die geluidsbelasting niet hoger zijn dan 63 dB (artikel 3.2, lid 1, sub b), voor het deel verzorgingshuis niet hoger dan 53 dB (artikel 3.2, lid 1, sub c). Indien deze waarden niet haalbaar zijn, wordt als alternatief een gebouw met een dove gevel mogelijk gemaakt.

- uit te werken bestemming "Wonen - U"

In het zuidelijke deel van het plangebied is een uit te werken bestemming "Wonen - U" opgenomen. Gedurende de planperiode dient deze bestemming door het college nader uitgewerkt te worden. De uit te werken bestemming sluit aan op het bestemmingsplan Globaal bestemmingsplan Houten-Vinex.

De bestemming maakt het mogelijk vooruitlopend op een vastgesteld uitwerkingsplan reeds bouwvergunningen af te geven.

- dubbelbestemming "Leiding"

Voor de aardgastransportleiding, welke door het plangebied loopt, is de zone bestemming opgenomen. Deze bestemming heeft tot doel de gasleiding te beschermen. Hiertoe is er een zone van 5 meter uit het hart van de leiding op de plankaart opgenomen. Binnen deze zone is het uitvoeren van werken aan een aanlegvergunning gekoppeld. Alvorens ten dienste van een andere bestemming gebouwd mag worden is vrijstelling van het college vereist.

Algemene regels

In artikel 12 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. Artikel 7.10 van de Wro omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 13 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed. Hiervan kan ontheffing worden verleend indien er binnen de Lekstroomgemeenten nog geen prostitutiebedrijf aanwezig is en er geen beter alternatief beschikbaar is op de bedrijventerreinen Het Rondeel en De Meerpaal.

De algemene ontheffingsregels (artikel 14) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 5 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen.

In artikel 16 is bepaald dat de procedure uit artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zal worden gebruikt bij toepassing van ontheffings-, wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 17). Ten slotte bevat het plan een slotregel (artikel 18).

Omdat artikel 7.10 van de Wro een strafbepaling bevat, is het niet meer noodzakelijk deze op te nemen in de regels.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Houten heeft voor het plan een bijdrage uit de Tender Investeringsprogramma Provincies (verder: TIPP regeling) ontvangen. Doel van de TIPP-regeling is ruimte te creëren voor bedrijventerreinen. Tot 2010 is de vraag naar terreinen 13.000 ha, terwijl de voorraad de laatste jaren snel is teruggelopen. Daarnaast is van de bestaande voorraad in totaal tussen de 10 en 15 duizend ha verouderd. Met de TIPP-gelden zijn bestaande terreinen opnieuw ingericht wegen vernieuwd, gronden bouw- en woonrijp gemaakt, braakliggend terrein benut en voorzieningen verbeterd.

Daarnaast genereert het plan opbrengsten welke ingezet worden voor de herontwikkeling en is er een bijdrage gedaan uit de algemene middelen van de gemeente Houten. Het plan is hiermee uitvoerbaar.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Koppeling – De Schaft heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf donderdag 25 mei tot en met 6 juli 2006 (zes weken) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 11 schriftelijke inspraakreacties op het bestemmingsplan binnengekomen. De inspraakreacties zijn verwerkt en beantwoord in een separate commentaarnota.

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het plan worden verzonden aan een aantal instanties. Ook de resultaten hiervan zijn verwerkt en beantwoord in eerder genoemde commentaarnota.

Het ontwerp-bestemmingsplan Koppeling – De Schaft heeft vanaf 22 januari 2009 tot en met 4 maart 2009 ter inzage gelegen. In die periode hebben 14 reclamanten een zienswijze ingediend. De zienswijzen hebben tot gevolg dat het ontwerp-bestemmingsplan op een aantal onderdelen is aangepast. De belangrijkste aanpassingen hebben betrekking op het aanpassen van de regeling met betrekking tot de begripsomschrijving en een precisering van de regels voor grootschalige detailhandel binnen de bestemming detailhandel en binnen de bestemming bedrijventerrein. Daarnaast is het plangebied nabij de doorsteek van de weg De Bouw door de Vijfwal enigszins gewijzigd.