



Status: Vastgesteld



Bestemmingsplan

Laagraven-Oudwulverbroek

Gemeente Houten

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:5 000

Datum:

juni 2013

Datum vaststelling:

20 juni 2013

Projectgegevens:

TOE03-0246121-01b

REG03-0246121-01b

TEK03-0246121-01b

Identificatienummer:

NL.IMRO.0321.0230BPLGOWB-VAST

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Verkeersstructuur	4
2.3	Functionele structuur	6
3	Beleid en regelgeving	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	21
3.4	Regionaal beleid	28
3.5	Gemeentelijk beleid	38
4	Beleidsvisie	45
5	Omgeving- en milieuaspecten	49
5.1	Inleiding	49
5.2	Bedrijven en milieuzonering	49
5.3	Bodem	52
5.4	Water	53
5.5	Archeologie en Cultuurhistorie	54
5.6	Externe veiligheid	58
5.7	Geluid	62
5.8	Luchtkwaliteit	63
5.9	Natuur, Landschap en Flora en fauna	65
5.10	Kabels en leidingen	67
6	Plansystematiek	69
6.1	Algemeen	69
6.2	Inleidende regels	69
6.3	Bestemmingsregels	69
6.4	Algemene regels	72
6.5	Overgangs- en slotregels	73
7	Handhaving en uitvoering	75
7.1	Inleiding	75
7.2	Jurisprudentie	76
7.3	Gemeentelijk beleid	76
7.4	Handhaving bestemmingsplan Laaggraven - Oudwulverbroek	78

8	Uitvoerbaarheid	81
8.1	Economische uitvoerbaarheid	81
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	81

Bijlagen

Bijlage 1: Cultuurhistorisch onderzoek en advies

Bijlage 2: Nota vooroverleg en inspraak

Bijlage 3: Nota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor deze planherziening is zowel juridisch als inhoudelijk. Voor het buitengebied van de gemeente Houten vigeren de bestemmingsplannen Laagraven uit 2000 en Oudwulvenbroek uit 2004. De gemeente wil dit plan actualiseren en herzien om zo de huidige situatie vast te leggen en mogelijkheden te scheppen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ook dient het bestemmingsplan natuurlijk aan te sluiten bij het overig actueel gemeentelijk en provinciaal beleid. Inhoudelijk gezien zijn er diverse feitelijke en beleidsmatige ontwikkelingen, die vragen om een integrale herziening van de vigerende bestemmingsplannen. Te noemen zijn ontwikkelingen op het terrein van landbouw, recreatie en natuur en landschap.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevat een deel van de twee vigerende bestemmingsplan Laagraven en Oudwulvenbroek. Het gebied Laagraven ligt ten westen van de A27, aan de noordzijde ligt de A12, in het zuiden ligt het Amsterdam-Rijnkanaal en aan de westzijde ligt de Heemstedeseweg.



Plangrens plangebied

Het gebied Wulvenbroek, ten oosten van de A27, wordt deels doorsneden door de spoorlijn Utrecht-'s-Hertogenbosch. Aan de noord/noordoostzijde van het plangebied valt de spoorlijn samen met de grens tussen de gemeenten Houten en Bunnik. De spoorlijn is hier tevens de plangrens van het bestemmingsplan.

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Kruisweg, de Rondweg en de Utrechtseweg. De Kruisweg valt binnen het plangebied. De andere twee wegen vallen buiten het plangebied. Aan de westzijde van het plangebied valt de plangrens deels samen met de gemeentegrens en deels met de rijksweg A27. In voorgaande afbeelding is het totale plangebied aangeduid.

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke/functionele situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevings- en milieuaspecten met betrekking tot het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de handhavingaspecten. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.

2 Bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie.

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is door de verschillende functies die het herbergt als afwisselend te karakteriseren. De spoorlijn Utrecht-'s-Hertogenbosch, de Rijkswegen A12 en A27 en de nieuwe aansluiting van Houten op de A12 zijn grootschalige infrastructurele elementen binnen of grenzend aan het plangebied. In zijn algemeenheid is het contrast tussen vaak kleinschalige restanten van het voormalige landschap en de grootschaligheid van de aangrenzende infrastructuur kenmerkend voor het plangebied. De afwisseling van boomgaarden, bouselementen, lanen en oorspronkelijke bebouwing zorgen voor ruimtelijke diversiteit en vormen door hun kleinschaligheid een belangrijk tegenwicht tegen de grootschaligheid van recente of nieuwe ontwikkelingen. Dit draagt bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied als uitloopgebied voor recreanten vanuit de stedelijke omgeving.

Gezien het gebruik en de daarmee samenhangende inrichting zijn binnen het plangebied drie deelgebieden te onderscheiden. Het betreft het gebied ten oosten van de spoorlijn, het gebied tussen de spoorlijn en de A27 (Oud Wulvenbroek) en het gebied ten westen van de A27 (Laagraven).

Het oostelijke deelgebied is voor een klein deel open van karakter (het meest oostelijke deel) en wordt daar voor landbouwdoeleinden (grasland) gebruikt. Ten noorden van de Rondweg is een groot recreatiebos aangelegd, met diverse voorzieningen, waaronder een speelbos en een terrein met speeltoestellen. Opvallen element in dit deelgebied is ook het helofytenfilter grenzend aan de Rondweg van Houten. Dit helofytenfilter wordt voor de opvang en zuivering van overstortwater uit de riolering gebruikt.

Het deelgebied tussen de spoorlijn en A27 (Oud Wulverbroek) is door de verschillende functies meer afwisselend van karakter dan het oostelijke deelgebied. Dit deelgebied wordt onder andere gebruikt ten behoeve van wonen, landbouw, glastuinbouw, bedrijvigheid, sportpark, proeftuinen ten behoeve van onderwijs, begraafplaats, boomgaarden, manege, cultureel-maatschappelijke voorzieningen etc. Het noordelijk deel globaal tussen de Oudwulfesweg en de Fortweg heeft een kenmerkende openheid. Dit komt onder andere door de aanwezigheid van de verboden kringen rond het Fort 't Hemeltje. Het fort en zijn directe omgeving maken deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Voorheen was het fort in gebruik als vuurwerkopslagplaats. Het fort zelf vormt geen onderdeel van het plangebied van dit bestemmingsplan. Het gebied met de verboden kringen rond het fort wel. Aan de zuidrand van dit open gebiedje is nadrukkelijk een kassencomplex van ongeveer 10 hectare aanwezig.

Het zuidelijk deel is kleinschaliger dan het noordelijk deel. Dit komt onder andere door de ligging aan de rand van de kern Houten. Dit draagt ook bij aan meer afwisseling. Het deelgebied ten westen van de A27 (Laaggraven) kan gekarakteriseerd worden als een stedelijke randzone, die uiteen valt in een noordelijk en een zuidelijk deelgebied. Laaggraven-Noord (ten noorden van de N409) heeft door het naastgelegen bedrijventerrein Laaggraven een stedelijke sfeer. Mede door het graven van een zandput (Plas Laaggraven), is er weinig van het oorspronkelijke landschap over. Laaggraven-Zuid (ten zuiden van de N409) heeft door de vele weiden en boomgaarden een meer landelijk karakter (deels visueel open). De Heemsteedseweg met de karakteristieke boerderijen Kasteel Heemstede (met restanten van de oorspronkelijke kasteeltuinen) vormen opvallende elementen. Het snijpunt van de Heemsteedseweg met de Langeweg vormt het omslagpunt van verschillende kavelrichtingen (noord-zuid/noordoost-zuidwest) en kavelpatronen (stroken-/blokverkaveling). Opvallend is de grote afwisseling van openheid en beslotenheid. Plaatselijk is sprake van enige visueel-open ruimte. Het gebied is rijk aan wisselende doorzichten.

2.2 Verkeersstructuur



Wegen en spoorweg binnen het plangebied

2.2.1 Wegen

Binnen het plangebied liggen geen primaire wegen, maar de nabije ligging van A12 en A27 is wel merkbaar (geluid). Dwars door het westelijk deel van het plangebied loopt de Houtenseweg / Utrechtseweg (N409), een secundaire weg, die, samen met de Heemsteedseweg, de verbinding vormt tussen Laagraven en Houten.

Richting Nieuwegein sluit de N409 aan op de Laagravenseweg (N408). Vanouds wordt de ontsluiting van het gebied gevormd door de ontginningsassen van de Overeindseweg, de Heemsteedseweg, de Koppeldijk en de Waijensedijk. Deze wegen hebben nu nog slechts een beperkte verkeersfunctie. Door het gebied lopen verder nog enkele landbouwontsluitingswegen (Langeweg), en zowel utilitaire als recreatieve fietspaden. Aan de noordkant is een parkeerplaats (met picknickplaats) aanwezig.

Voor de verbindingsweg van de rondweg Houten naar de A12 (is nog niet gerealiseerd) wordt verwezen naar paragraaf 3.3.8.

In het deelgebied tussen de A27 en de spoorlijn is de Fortweg samen met de Oud Wulverweg de ontsluitingsweg. Deze omsluiten samen vrijwel het gehele deelgebied. Aan de zuidzijde sluiten deze wegen aan op de Utrechtseweg en Rondweg van Houten. Binnen de ontsluitingsring zijn alleen enkele landbouwontsluitingswegen aanwezig. Het oostelijk deelgebied wordt vanaf de Rondweg van Houten en de Binnenweg, via het Wulverbroekpad, en de Kruisweg ontsloten. Het gebied met de helofytenfilters wordt vanaf de Rondweg ontsloten.

2.2.2 Openbaar vervoer- bus

Het openbaar vervoer in het plangebied vindt plaats via de Rondweg en de Houtenseweg/Utrechtseweg. Het gaat dan om de lijnen 47 en 281 tussen Utrecht en Houten en de lijn 48 tussen Houten en Nieuwegein. In 1993 zijn langs de Utrechtse en Houtenseweg busstroken in gebruik genomen.

2.2.3 Openbaar vervoer -spoor

Door het plangebied ligt de spoorlijn Utrecht-'s-Hertogenbosch. De begrenzing is afgestemd op de huidige situatie.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Agrarische percelen



Agrarisch gebied binnen het plangebied

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit agrarisch gebied, bestaande uit graslanden, boomgaarden en enkele kassencomplexen. De graslanden liggen vooral in de lager gelegen komgronden. De fruitteelt vindt vooral plaats op de stroomrug- en overgangsgonden. De glastuinbouw bevindt zich in Laagraven-noord, ten oosten van de Koppeldijk en ten oosten van de A27 aan de Fortweg. Dit zijn twee grote complexen die goed zichtbaar zijn in het landschap.

Binnen het plangebied bevinden zich 13 agrarische bedrijven, te weten: (rund)veehouderijbedrijven, fruitteeltbedrijven, glastuinbouwbedrijven. Binnen het plangebied bevinden zich geen akkerbouwbedrijven.

2.3.2 Bedrijven



Diverse niet-agrarische bedrijven binnen het plangebied

Verspreid over het plangebied komt een twaalfstal niet-agrarische bedrijven voor. Het gaat hier bijvoorbeeld om transportbedrijven, een autospuiterij, een aannemingsbedrijf, een timmerwerkplaats, een caravanstalling, een dakbedekkersbedrijf, een zonweringsbedrijf, verhuurbedrijf voor machines, een hoveniersbedrijf, een groothandel in groente en fruit en een paar adviesbureautjes. In een aantal van deze gevallen is sprake van aan-huis-gebonden-beroepen. Tevens is een opslaglocatie van Rijkswaterstaat (bij de afslag van de A27) in het plangebied gelegen.

Op enkele plaatsen is sprake van niet-aan-het-buitengebied-gebonden-opslag: zo bevindt zich aan de Koppeldijk een opslag van winkelvoorraden, en aan de Waijensedijk een (leegstaand) veem/pakhuis.

Daarnaast is binnen het plangebied de rioolwaterzuivering gelegen in de aansluiting op de A27.

2.3.3 Natuur en Groen



Groenelementen en natuurgebied binnen het plangebied

Zoals op bovenstaande afbeelding is te zien zijn alleen ten oosten van de A27 gebieden aangewezen als groene gebieden.

De biezenvelden/het helofytenfilter ten noorden van de wijk Schonenburg aan de oostzijde van de spoorlijn is een zeer kenmerkend groengebied. Dit helofytenfilter wordt voor de opvang en zuivering van overstortwater uit de riolering gebruikt. Uitgangspunt bij de realisatie was, naast de primaire functie, ook versterking van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten. Deze hangen onder meer samen met de ecologische waarde van het aan de noordzijde grenzend kleinschalig agrarisch gebied en de ligging in een kwelzone.

Naast dit groengebied zijn binnen het plangebied nog een paar grotere groengebieden aanwezig: aan de noordzijde van het plangebied tegen de A12, rondom de sportvelden en langs de Rondweg. Dit zijn de bestaande groenelementen langs wegen die, in tegenstelling tot het bosgebied uitsluitend een landschappelijke functie hebben.

Ten noorden van het helofytenfilter is een groot aaneengesloten populieren bosgebied (Nieuw Wulven) aanwezig. In dat bos is speciaal voor kinderen een speelbos aangelegd. Hier mogen zij buiten de paden komen en lekker spelen, met takken slepen, hutten bouwen en rond het water spelen. Het speelbos bestaat uit zes deelgebieden: de Nieuwe Wulvense Waterlinie, het verdrinken bos, de vliegerweide, de Romeinse Notenakker, het grote fort en het kleine dwaalbos.

2.3.4 Maatschappelijke functies



Maatschappelijke functies binnen het plangebied

In het gebied ten oosten van de A27 zijn een viertal maatschappelijke functies aanwezig.

- Het tuinencomplex van de Heemlandenschool, dat behoort bij het buiten het plangebied gelegen schoolgebouw. Binnen deze bestemming vallen ook de instructiegebouwen, kassen en één dienstwoning aan de Oud Wulfseweg. Het scholencomplex van de Heemlandenschool dat is gelegen binnen de rondweg (bebouwde kom van Houten) heeft plannen om naar deze locatie te verhuizen.
- Het educatief architectuurpark Makeblijde aan Oud Wulfseweg 3.
- Een Molukse Kerk aan Oud Wulfseweg 1 waar naast kerkelijke activiteiten ook aan de kerk/geloof gerelateerde activiteiten plaatsvinden.
- De begraafplaats aan de Oud Wulfseweg ten noorden van het sportpark.
- Aan de Oudwulfseweg 22 zit ook nog een kinderopvang aan huis.

2.3.5 Recreatieve voorzieningen



Recreatieve voorzieningen binnen het plangebied

Zoals zichtbaar op bovenstaande afbeelding zijn ten westen van de A27 verschillende recreatieve voorzieningen aanwezig die onderverdeeld kunnen worden in dagrecreatie, verblijfsrecreatie, recreatietuinen en paardensport.

Dagrecreatie

Laagraven is in toenemende mate een belangrijk uitloopgebied voor de bewoners van omringende dorpen en steden. In de bestaande situatie zijn reeds verschillende vormen van recreatief medegebruik te onderscheiden. Via een brug over de A12 is het gebied toegankelijk voor fietsers, wandelaars en trimmers vanuit de stad/gemeente Utrecht. In het gebied ligt een aantal (deels vrijliggende) fietspaden. Vanuit Houten is het gebied via doorgaande wegen bereikbaar.

In de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw heeft ontzanding plaatsgevonden van het noordelijke deel van het terrein Laagraven, net ten zuiden van de A12 bij Lunetten. Na die ontzanding is er een plas ontstaan van circa 10ha groot, de Veilingplas. Tussen 2006 en 2009 is er door het Recreatieschap Stichtse Groenlanden gewerkt aan de realisatie van een recreatieterrein rondom deze plas en de Zuidplas (buiten het plangebied gelegen). Dit heeft geresulteerd in een recreatiegebied van in totaal 44 ha groot bestaande uit twee deelgebieden: Het Noordterrein en het Zuidterrein (buiten het plangebied gelegen in de gemeente Nieuwegein).

Het Noordterrein is ingericht als natuur-, wandel- en visterrein. Het Zuidterrein is ingericht als strandbad met een horecagebouw en een teleskibaan. In totaal is er op het recreatieterrein ruimte voor 6500 recreanten op dagbasis, met een momentcapaciteit van 5000 bezoekers, waarvan 3000 strandgasten. Het recreatiegebied heeft de beschikking over een parkeergelegenheid voor 650 auto's (de parkeergelegenheid bevindt zich bij het Noordterrein. Het terrein heeft voldoende capaciteit voor eventuele grotere evenementen. Hiervoor is door de gemeenten Houten en Nieuwegein een beleidsregel opgesteld. Het maximale aantal evenementen op het Noordterrein bedraagt drie per kalenderjaar. Watergerelateerde evenementen vallen niet onder dit maximale aantal. Het maximale aantal evenementen in categorie C bedraagt 1 per kalenderjaar. Evenementen met gemotoriseerde sport, bioscopen, discotheken en jongerencentra zijn niet toegestaan. Het maximale aantal bezoekers op enig moment tijdens een evenement op het Noordterrein bedraagt 3500.

In het bosgebied Nieuw Wulven is speciaal voor kinderen een speelbos aangelegd. Hier mogen zij buiten de paden komen en lekker spelen, met takken slepen, hutten bouwen en rond het water spelen.

Het speelbos bestaat uit zes deelgebieden: de Nieuwe Wulvense Waterlinie, het verdronken bos, de vliegerweide, de Romeinse Notenakker, het grote fort en het kleine dwaalbos.

Verblijfsrecreatie

Verblijfsrecreatieterreinen komen in Laagraven niet voor in de vorm van campings, of in de vorm van kamperen bij de boer. Wel is in het plangebied aan de Koppeldijk een bed&breakfast gelegen. In het plangebied bevindt zich wel een volkstuincomplex. Het complex ligt aan de Waijensedijk. Hier komt verblijfsrecreatie wel voor. Daarnaast is er één recreatiewoning in het plangebied aanwezig.

Op het complex bevinden zich particuliere recreatietuinen (allen in eigendom), die in grootte variëren van 255 m² tot 835 m². De bebouwing varieert van 4,5 m² tot 90 m². Voor dit complex geldt dat recreatief nachtverblijf is toegestaan in de periode van 15 maart tot 31 oktober. Permanente bewoning van deze bebouwing c.q. recreatiewoningen wordt niet toegestaan.

2.3.6 Sport



Sportvoorzieningen binnen het plangebied

Binnen het plangebied is op vijf locaties een sportvoorziening aanwezig:

- Ten zuiden van de historische tuinen van kasteel Heemstede ligt een 9-holes golfbaan met uitbreidingswens tot 18 of 27 holes ten noorden ervan.
- het sportpark Oud Wulven ten noorden van de Rondweg.
- een manege/pensionstalling aan de Fortweg.
- een hondentrainingsterrein aan de Fortweg.
- en een manege/fokkerij/pension aan de Koppeldijk.

2.3.7 Water



Belangrijke watergangen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zijn, naast de Plas Laagraven en het Amsterdam Rijnkanaal vele waterlopen en watergangen in het plangebied aanwezig. In dit bestemmingsplan zijn daarvan alleen de hoofdwatergangen overeenkomstig de huidige situatie opgenomen. Dit betreffen onder andere de watergang ten noorden van de Rondweg, de watergang van de Plas Laagraven naar het oosten naar de spoorlijn en de watergang naar het zuiden door het gebied Oud Wulverbroek.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is waterbeheerder voor alle zaken aangaande de waterhuishouding (inclusief oppervlaktewaterkwaliteit). Het beheer en onderhoud van primaire watergangen valt onder de verantwoording van het waterschap. Voor alle waterlopen en watergangen is de keur van toepassing.

Amsterdam-Rijnkanaal

Een belangrijke infrastructurele verbinding is het Amsterdam-Rijnkanaal. Deze hoofdverkeersas te water is niet alleen van groot belang voor de beroepsvaart, maar ook voor de recreatievaart. Er varen jaarlijks 40.000 beroepsschepen en 2000 recreanten over dit gedeelte van het Amsterdam-Rijnkanaal. Verwacht wordt dat dit aantal zich de komende jaren zal stabiliseren. Het kanaal is niet echt geschikt voor de recreatievaart. Daarom wordt er een ontmoedigingsbeleid gevoerd voor met name de kleine recreatievaartuigen.

Langs de oever van het Amsterdam-Rijnkanaal tussen de Nieuwegeinse brug en de wetering die ten zuiden van die brug in het Amsterdam-Rijnkanaal uitmondt, bevindt zich een ligplaats voor schepen. Aan de andere zijde van het kanaal (zuid-west kant) bevindt zich een ligplaats voor schepen met gevaarlijke stoffen.

2.3.8 Wonen

Algemeen



Burgerwoningen binnen het plangebied

De hierboven afgebeelde woningen betreft de burgerwoningen, niet zijnde bedrijfswoningen, binnen het plangebied.

Burgerwoningen in het plangebied bevinden zich vooral in de vorm van lintbebouwing langs de Koppeldijk, de Wayensdijk, de Heemsteedseweg, de Fortweg en Oud Wulfseweg. De kwaliteit van deze woningen is over het algemeen goed te noemen. Een aantal staat vermeld op de monumentenlijst, of staat genomineerd voor een selectie in het kader van het provinciale Monumentenproject (periode 1850-1940). In het bestemmingsplan worden de woningen als burgerwoningen bestemd met beperkte uitbreidingsmogelijkheden tot een maximum van 660 m³.

Mantelzorg

Vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt is een toenemende behoefte aan mogelijkheden voor mantelzorg. Mantelzorg kan worden omschreven als langdurende zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden. Deze zorg wordt geboden door personen uit de directe omgeving, zoals partners, kinderen, buren, vrienden of familie. Belangrijk is de sociale relatie die de mantelzorger veelal heeft met de hulpbehoevende.

Het zolang mogelijk thuiswonen voor allerlei doelgroepen wordt door de overheid gestimuleerd. Daarom wil Houten mantelzorg faciliteren. Vanwege de langdurige aard en het vrijwillige aspect van de zorg is inwoning bij de hulpbehoevende veelal noodzakelijk. Dit kan bij recht in de woning plaatsvinden. Als dit niet mogelijk is, kan hiervoor een bijbehorend bouwwerk geschikt worden gemaakt of een tijdelijke unit worden geplaatst. Zodra dit noodzakelijk blijkt, is afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van een losstaand bijgebouw gewenst.

In het bestemmingsplan is hiervoor een algemene afwijkingsregeling opgenomen.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Op de kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur zijn de volgende aspecten opgenomen;

- hoofdwegennet (rijksweg A27), uitbreiding hiervan is voorzien;
- hoofdspoorwegennet (Utrecht – Houten);
- hoofdvaarwegennet (Amsterdam – Rijnkanaal).

De wegen en waterwegen zijn van nationaal belang voor het vervoer over weg en water binnen Nederland.

Daarnaast is de Nieuwe Hollandsche Waterlinie, welke voor een groot deel over het plangebied loopt, op de kaart opgenomen. Voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie geldt dat de benodigde bescherming en ontwikkeling van de gebieden dient te worden gerealiseerd in streek- en bestemmingsplannen. Het rijk zal in overleg met de betrokken overheden in - aan de UNESCO te overleggen - gebiedsdocumenten vastleggen hoe de instandhouding van het erfgoed planologisch en financieel wordt gewaarborgd. Provincies en gemeenten dienen het 'Linieperspectief Panorama Krayenhoff' een goede vertaling in streek- en bestemmingsplannen te geven.

Over de volgende punten die voor het plangebied relevant zijn, doet de Structuurvisie een uitspraak:

Grondgebonden landbouw

De grondgebonden landbouw is een belangrijke economische en landschappelijke draager van het landelijk gebied. De productie van agrarische producten kan niet altijd voldoende opleveren om een landbouwbedrijf op lange termijn te continueren. Van de provincies wordt verwacht dat zij sturing geven aan de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw en daarmee rekening houden met de wens van de landbouwbedrijven om hun bedrijfsvoering te verbreden.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Het rijk wil de mogelijkheden om vrijkomende bebouwing te gebruiken voor niet-agrarische functies verruimen. Gemeenten bepalen, op basis van algemene richtlijnen van provincies, welke veranderingen wel en welke niet zijn toegestaan. Uitbreiding van het ruimtebeslag van deze bebouwing is niet toegestaan.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

In het plangebied is een gedeelte van de EHS gelegen. Deze liggen verspreid over het plangebied. De beheerders van deze gebieden zijn verplicht zorg te dragen voor de kwaliteiten van de gebieden. Ook de gemeente en het waterschap moeten ongewenste invloeden van buiten deze gebieden voorkomen.

Recreatie

De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen. Daarmee is ook de vitaliteit van de meer landelijke gebieden van Nederland gebaat.

Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW)

Voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie geldt dat de benodigde bescherming en ontwikkeling van de gebieden dient te worden gerealiseerd in streek- en bestemmingsplannen.

Het rijk zal in overleg met de betrokken overheden in - aan de UNESCO te overleggen - gebiedsdocumenten vastleggen hoe de instandhouding van het erfgoed planologisch en financieel wordt gewaarborgd. Provincies en gemeenten dienen het 'Linieperspectief Panorama Krayenhoff' een goede vertaling in streek- en bestemmingsplannen te geven.

3.2.2 AMvB Ruimte

Onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een scheiding aangebracht tussen beleid en normstelling. Gemeenten, provincies en rijk leggen hun beleid vast in structuurvisies. Deze binden alleen de eigen bestuurslaag. Bestaande structuurplannen, streekplannen en nationale ruimtelijke plannen als de Nota Ruimte worden in het kader van het overgangsrecht van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening naar de huidige Wro aange-merkt als een structuurvisie en verliezen daarmee hun externe werking. De concrete beleidsbeslissingen in streekplannen en PKB's behouden in het kader van het overgangsrecht hun werking wel.

Om de doorwerking van nationale ruimtelijke belangen in provinciale en gemeentelijke plannen te waarborgen is op rijksniveau een AMvB Ruimte opgesteld. Er is voor gekozen om de 'nationale belangen', zoals genoemd in de Nota Ruimte, beleidsneutraal vast te leggen in de eerste tranche AMvB Ruimte. Daarnaast kunnen provincies er toe overgaan om de provinciale belangen vast te leggen in een provinciale verordening. Zowel deze provinciale verordeningen als de AMvB Ruimte kunnen bepalingen bevatten rondom de verplichte doorwerking in bestemmingsplannen, beheersverordeningen of afwijkingsbesluiten op grond van de Wabo. De AMvB Ruimte bevat tevens onderdelen die nader dienen te worden geregeld in provinciale verordeningen. Het meer recente Rijksbeleid wordt opgenomen in een volgende fase van de AMvB Ruimte. De AMvB Ruimte bevat geen bepalingen die van belang zijn voor het onderhavige bestemmingsplan.

3.2.3 Nota Belvédère (1999)

De Nota Belvédère geeft de visie van het Rijk op de wijze waarop met cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan. Daartoe is in de Nota tevens aangegeven welke maatregelen dienen te worden getroffen. Op basis van dit uitgangspunt is besloten 'Belvédèregebieden' aan te wijzen, die speciale aandacht verdienen binnen de ruimtelijke ontwikkeling. De gebieden overlappen elkaar niet. Wel overlappen enkele Belvédèregebieden andere gebieden die door de UNESCO tot werelderfgoed zijn uitgeroepen. Het plangebied is gelegen in het UNESCO-gebied "Nieuwe Hollandse Waterlinie" (NHW).

3.2.4 Linieperspectief Panorama Krayenhoff (2003)

Dit plan biedt een ruimtelijk perspectief voor de gehele Nieuwe Hollandse Waterlinie. De eenheid van de Hollandse Waterlinie ten oosten van Utrecht is weggevalen. Herstel is moeilijk, waardoor gekozen wordt voor de individuele benadering van de objecten. Dit betreft de forten, maar ook de kazematten. Provincies en gemeenten dienen het 'Linieperspectief Panorama Krayenhoff' te vertalen in streek- en bestemmingsplannen.

Concreet worden de volgende punten genoemd die van belang zijn voor het plangebied:

- recreatief en ecologisch netwerk Rhijnauwen, Vechten en 't Hemeltje;
- actieve reconstructie van de hoofdverdedigingslijn als route;
- uitwerking ruimtelijke implicaties van Liniegezicht;
- haalbaarheid stedelijke waterberging rond de forten.

3.2.5 Waterbeleid Rijk

Samen met provincies, waterschappen en gemeenten heeft het Rijk het Waterbeleid 21ste Eeuw ontwikkeld. Dit is het uitgangspunt voor alle maatregelen en werkzaamheden op het gebied van water. Een andere belangrijk document is het Nationaal Bestuursakkoord Water. Dit akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 de waterhuishouding in Nederland te verbeteren en daarna op orde te houden. Het gaat dan om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Tot slot zijn er ook Europese afspraken gemaakt, die zijn vastgelegd in de Europese Kaderrichtlijn Water. Doel hiervan is dat de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in 2015 op orde is.

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de gemeente Houten is het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden verantwoordelijk voor het oppervlaktewaterbeheer. Zij besteedt in de Waterstructuurvisie aandacht aan de geschetste waterproblematiek en biedt oplossingen aan.

3.2.6 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteitseisen, Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Ontwerp Provinciale Structuurvisie

De provincie Utrecht bereidt een nieuwe provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) voor. Deze zal betrekking hebben op de periode 2013 – 2025. Beoogd wordt de PRS eind 2012 vast te stellen.

Verstedelijking zal met name plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, binnen de rode contouren. Voor het plangebied betekent dit dat hier geen (grootschalige) verstedelijking zal plaatsvinden. Wel belangrijk is dat de diversiteit en kwaliteit van het landelijk gebied goed is, ook voor de stedelingen die vaak in het landelijk gebied recreëren. Het is dan ook van belang om te zorgen voor een goede leefbaarheid. De leefbaarheid wordt vooral bepaald door de diversiteit en kernkwaliteiten van het landschap, de kwaliteit van de natuur en door de toegankelijkheid en bereikbaarheid. Het is dan ook de ambitie van de Provincie Utrecht om deze diversiteit en kwaliteit te behouden en te versterken. In de meest waardevolle delen van het Utrechtse landschap wordt vooral ingezet op het versterken en beheren van de kwaliteiten. Hier zullen nieuwe ontwikkelingen slechts beperkt mogelijk zijn.

In andere delen van Utrecht, zoals het plangebied, is meer ruimte voor ontwikkelingen. Ook hier moeten deze echter plaatsvinden op basis van de kernkwaliteiten en de karakteristieke eigenschappen van het landschap. Het gaat hierbij om het beeld, de functies en robuuste structuren (samenhang, relaties). De provincie geeft niet alleen aan wat de huidige kwaliteiten zijn, maar ook hoe ruimtelijke ontwikkelingen hierdoor gestuurd kunnen worden. Dit landschapsbeleid krijgt handen en voeten via de Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen.

Ten opzichte van het nog geldende Streekplan zijn de in het plangebied gelegen ecologische verbindingzones uit het plan gehaald.

De overgang tussen stedelijk en landelijk gebied is een gebied dat nadere aandacht krijgt. Het plangebied is gelegen in een dergelijk overgangsgebied: dicht tegen Utrecht en Houten aan, maar buiten de rode contour.

Vanwege de positie tussen stad en land is de ruimtelijke kwaliteit van deze ‘stadlandzones’/ recreatiezones, die juist vaak onder druk staan vanuit de kernen, belangrijk. Dilemma hier is dat deze zone zowel de functies moet herbergen die noch in het stedelijke noch in het landelijk gebied een plek vinden, als een uitnodigende poort tussen stad en land moet zijn. Daarom is hier extra aandacht nodig voor ruimtelijk kwaliteit.

In de ‘stadlandzones’ zijn behoud en opwaardering van de diversiteit en kwaliteit, optimaliseren van beheer, toegankelijkheid en bereikbaarheid en het tegengaan van verrommeling en versnippering de belangrijke opgaven. Ook in het plangebied is dit nodig. Verder zijn de ontwikkelingen in de Nieuwe Hollandse Waterlinie van belang voor de versterking van de kwaliteit. Daarnaast dragen het openstellen van landgoederen en de stichting van nieuwe landgoederen bij aan de kwaliteit en toegankelijkheid. Recreatie en cultuurhistorie kunnen elkaar in de stadlandzones raken en versterken. Ook in het beantwoorden van de bij de kern horende opgaven die de klimaatverandering ons geeft kan het nabij gelegen landschap een belangrijke rol spelen.

3.3.2 Streekplan 2005-2015

Op 13 december 2004 is het Streekplan Utrecht 2005-2015 vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is de status van het streekplan gewijzigd in structuurvisie. De structuurvisie bevat het ruimtelijke beleid voor de periode 2005-2015. In de structuurvisie worden de volgende hoofdbeleidslijnen onderscheiden, dit als uitwerking van het credo: kwaliteit, uitvoering en samenwerking:

- Zorgvuldig ruimtegebruik: voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water: water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormt water een vertrekpunt;
- Infrastructuur: de beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Landelijk Gebied: het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor het landelijk gebied is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit, als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

In de structuurvisie / het streekplan wordt een onderscheid gemaakt tussen vier typen landelijk gebied. In het plangebied zijn twee van de vier typen aanwezig (I en II). Het gebied ten oosten van de Binnenweg is Landelijk gebied 2. De rest van het plangebied is Landelijk gebied 1.

Landelijk gebied 1

Het gebied Laaggraven en het deel in Wulverbroek ten noorden van Houten, is aangewezen als Landelijk gebied 1. Hiermee wordt bedoeld dat een combinatie van functies als recreatie, landbouw en natuur mogelijk is. De nadruk ligt echter op de functie hier recreatieve voorzieningen te treffen die afhankelijk zijn van het stedelijk gebied, inclusief landgoederen en buitenplaatsen met intensief recreatief gebruik.

- niet-grondgebonden agrarische bedrijven kunnen zich niet vestigen;
- uitbreiding is alleen toegestaan indien de geurhinder niet toeneemt.

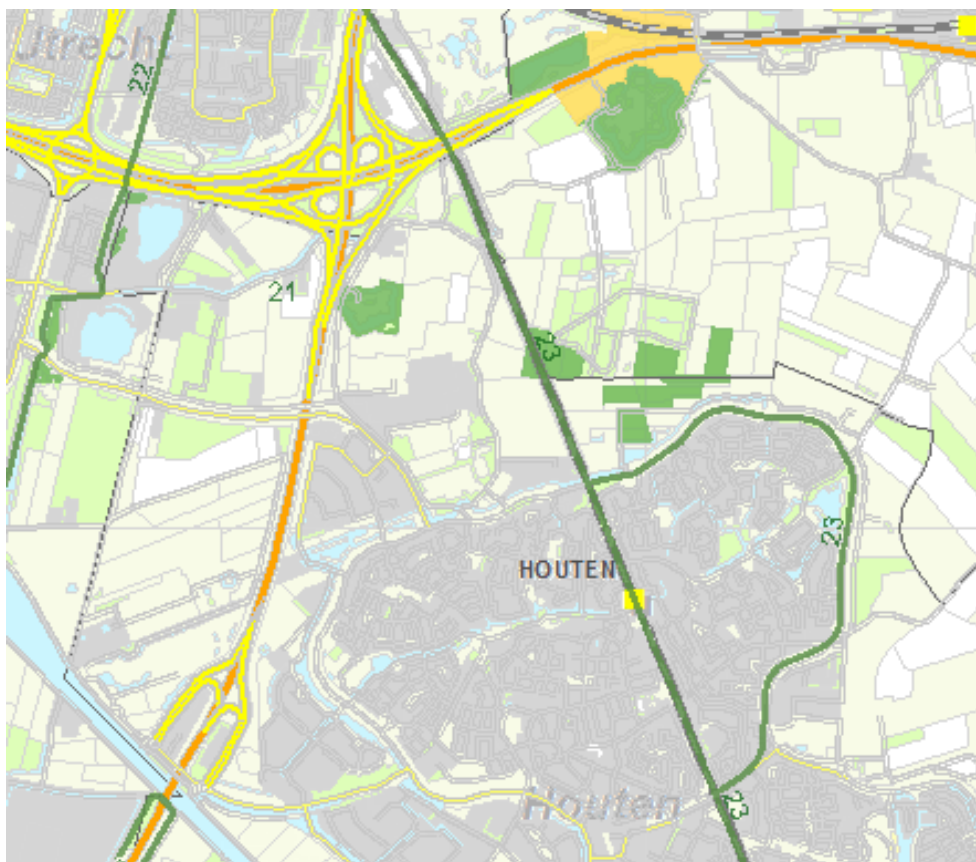
Landelijk gebied 2

Ten oosten van Houten is het plangebied aangewezen als Landelijk gebied 2. Dit is een gebied met voornamelijk grondgebonden en niet-grondgebonden landbouw. Ook komen hier ecologische en cultuurhistorische waarden voor. In het gebied komen kleinere recreatie- en natuurgebieden voor, alsmede ecologische verbindingzones. De grondgebonden landbouw krijgt ontwikkelingsmogelijkheden, ook als drager van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De niet-grondgebonden landbouw kan zich binnen milieukundige randvoorwaarden ontwikkelen. In dit gebied worden landschaps- en natuurwaarden, zoals weidevogels en watervegetaties, zoveel mogelijk gehandhaafd ook door middel van agrarisch natuurbeheer. Kleinschalige toeristische voorzieningen zijn mogelijk.

Daarnaast zijn de volgende aspecten uit de structuurvisie voor het plangebied van belang:

Ecologische hoofdstructuur

De provincie heeft om de gewenste ecologische duurzaamheid te bereiken gekozen voor het realiseren van een ruimtelijk stabiele, duurzaam te behouden ecologische hoofdstructuur (EHS). De EHS (inclusief gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet) en de Vogel en Habitatrichtlijngebieden zijn begrensd met een groene contour. Binnen de groene contour geldt het “nee, tenzij”-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van deze gebieden zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Uitbreidingen van beperkte omvang (in absolute zin) van bestaande bebouwing in de EHS hebben geen significante gevolgen.



Uitsnede ecologische hoofdstructuur

De provincie heeft om de gewenste ecologische duurzaamheid te bereiken gekozen voor het realiseren van een ruimtelijk stabiele, duurzaam te behouden ecologische hoofdstructuur (EHS). De EHS (inclusief gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet) en de Vogel en Habitatrichtlijngebieden zijn begrensd met een groene contour. Binnen de groene contour geldt het “nee, tenzij”-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast.

Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van deze gebieden zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Uitbreidingen van beperkte omvang (in absolute zin) van bestaande bebouwing in de EHS hebben geen significante gevolgen.

In het plangebied valt een klein aantal bosgebieden onder de EHS, alsmede de spoorlijn Utrecht – Houten (Ecologische verbindingszone).

Recreatief uitloopgebied

Het gebied tussen Utrecht, De Bilt, Zeist en Houten is belangrijk als recreatief uitloopgebied. De aanduidingen Landelijk gebied 1 voor het Houtens deel van dit gebied bieden mogelijkheden voor een verdere recreatieve invulling. De noodzaak voor een ingrijpende aanpassing van het gebied ontbreekt echter. Verstedelijking van dit gebied is niet aanvaardbaar. Dit doet zeer afbreuk aan de recreatieve waarden van het gebied. Wel bestaan er mogelijkheden om buiten de EHS en de niet-kwetsbare delen selectief en kleinschalig “rood voor groen” toe te passen. Gezien de bijzondere landschappelijke en ecologische kwaliteiten is hierbij grote zorgvuldigheid vereist.

Aansluiting naar A12

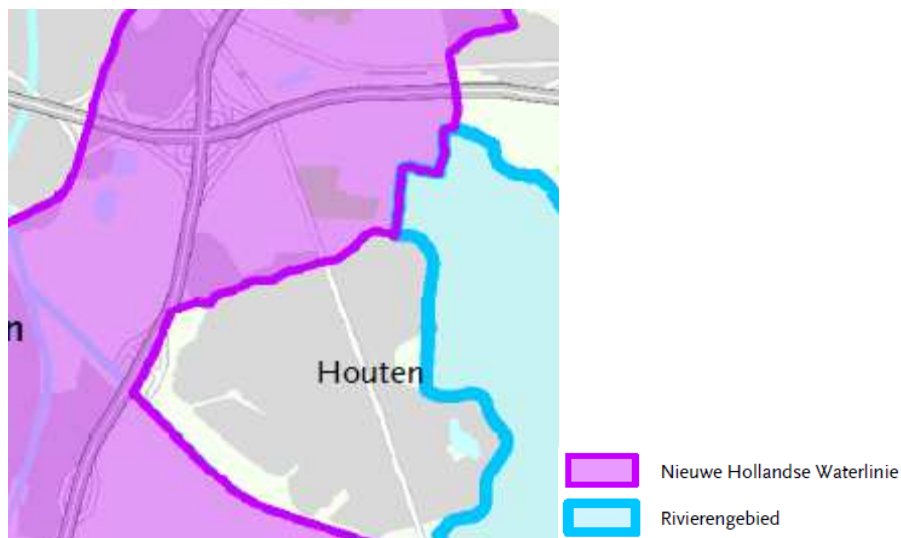
Er is onderzoek uitgevoerd naar een nieuwe ontsluiting voor de kern Houten (Bestuurs-overeenkomst, juni 2009). Gezocht is naar een mogelijkheid het verkeer vanuit Houten sneller naar de snelweg te leiden. In het streekplan is een indicatief tracé opgenomen. Voor de ontsluitingsweg is inmiddels een apart bestemmingsplan opgesteld, in de vorm van een provinciaal inpassingsplan (vastgesteld 12 maart 2012). De nieuwe ontsluitingsweg grenst aan de zuidoostgrens van het plangebied.

3.3.3 Streekplanuitwerking Nationale Landschappen (2008)

In de Nota Ruimte zijn door het rijk twintig gebieden in Nederland aangemerkt als nationaal landschap. Deze gebieden kenmerken zich door de aanwezigheid van internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten. Deze kwaliteiten moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en - zo mogelijk - worden versterkt. In samenhang zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten groeien.

Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich in sociaal-economisch opzicht voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. Als strategie voor het ruimtelijk beleid wordt dan ook gehanteerd: “behoud door ontwikkeling”. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt.

Het plangebied maakt deel uit van de nationale landschappen Rivierengebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie. Binnen deze gebieden zal via de uitvoering van concrete projecten een stevige impuls worden gegeven aan het behoud en de versterking van de landschappelijke kwaliteiten. Het ontwikkelingsperspectief van het gebied is afhankelijk van de kernkwaliteiten, die per landschapstype verschillen.



Rivierengebied

Fruittelt is een belangrijke functie op de stroomruggen. Daarnaast is de voornaamste bebouwing uit het gebied hier geconcentreerd in de vorm van kernen en linten.

De stroomruggen van het Kromme Rijngebied kennen een blokverkaveling met golvend reliëf en slingerende wegen. Verdere ontwikkeling van de fruittelt is mogelijk, indien deze zorgvuldig wordt afgestemd op het watersysteem en goed landschappelijk wordt ingepast.

Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW)

In beginsel is in het gebied van de NHW 'behoud door ontwikkeling' van de NHW het uitgangspunt. Alle ruimtelijke initiatieven moeten hier rekening houden met de NHW.

De kernkwaliteiten zijn:

- samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- groen en overwegend rustig karakter;
- openheid.

De NHW is van oorsprong een militaire verdedigingslinie ter bescherming van de grote steden in het westen. De linie is 85 km lang en loopt van noord naar zuid van Pampus/Muiden tot in de Brabantse Biesbosch. Aan de linie is gebouwd vanaf het begin van de 19e eeuw tot aan de Tweede Wereldoorlog. Aan de oostkant van de verhoogde hoofdverdedigingslijn kon het land via een ingenieus stelsel van waterinlaten in enkele dagen onder water worden gezet. Op de vele kwetsbare plaatsen zijn forten gebouwd met open schootsvelden. Het noordelijk deel van de linie valt samen met de Stelling van Amsterdam. De NHW is sinds 2009 opgenomen als Rijksmonument.

Als vervolg op de Nota Belvédère is het principe 'behoud door ontwikkeling' in het linieperspectief Panorama Krayenhoff uitgewerkt voor het nationaleproject NHW. Het Linieperspectief is in december 2003 door het kabinet vastgesteld en in de vijf betrokken Colleges van Gedeputeerde Staten met instemming behandeld, waardoor het Linieperspectief geldt als leidraad voor de ontwikkeling van de NHW.

Het Linieperspectief zet in op twee strategieën voor de verwezenlijking, namelijk planologische doorwerking en actieve ontwikkeling. De planologische doorwerking bestaat uit bescherming van de waterlinie via de Monumentenwet en via de Wet ruimtelijke ordening in bestemmingsplannen. Voor de actieve ontwikkeling dienen uitvoeringsplannen per deelgebied (projectenveloppe) te worden ontwikkeld.

3.3.4 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht (2009)

Op 24 december 2009 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (PRV) in werking getreden. Deze verordening is gebaseerd op e bovengenoemde Beleidslijn nieuwe Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de verordening zijn daartoe bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen. Voor de inhoud van de PRV wordt verwezen naar de verordening zelf.

3.3.5 Agenda Vitaal Platteland Meerjarenprogramma 2007-2013

De Agenda Vitaal Platteland (AVP) is een meerjarenprogramma (2007 - 2013) waarin provincies, gemeenten, boeren en maatschappelijke organisaties, werken aan een krachtig landelijk gebied.

Tegelijkertijd is ruimte nodig voor agrarische bedrijvigheid in het buitengebied, zonder dat dit ten koste gaat van cultuurhistorie, natuur of landschap. AVP-doelen:

- Scheppen van goede woonomstandigheden;
- Stimuleren van een levendige sociale structuur;
- Garanderen van een gezond functionerend ecosysteem;
- Zorgen voor behoud en ontwikkeling van aantrekkelijke en toegankelijke landschappen.

De Provincie Utrecht is verdeeld in 7 AVP-gebieden. Elk gebied is een samenwerkingsverband van gemeenten, waterschappen en diverse organisaties. Ze hebben elk een eigen gebiedscommissie en programmabureau. Elk AVP-gebied bepaalt dus zelf met welke projecten zij de AVP-doelen bereikt. De gebiedscommissie stelt de uitvoeringsprogramma's op. Een programmabureau voert de programma's uit.

3.3.6 Visie Recreatie en Toerisme 2020

De Visie Recreatie en Toerisme 2020 schetst de belangrijkste strategische opgaven voor de periode tot 2020:

1. Realiseren van een recreatieve hoofdstructuur (met routes, poorten en TOP's).
2. Ruimte bieden voor de recreatiedruk rondom de steden Utrecht en Amersfoort (vervolg Recreatie om de Stad)
3. Vernieuwing in de natuur (planologische ruimte voor recreatiebedrijven en natuurbehoud en versterking)
4. Beter beleefbaar maken van het groenblauwe landschap
5. Ondersteunen van ondernemerschap (innovatie, kennisbevordering, ruimte voor nieuw ondernemerschap)

De provincie wil aan deze opgaven de komende jaren samen met hun partners invulling geven. Hoe ze dit doen zal nader worden besproken. Het stuk is inhoudelijk verbonden met andere relevant beleid als landelijk gebied, ruimte, natuur en landschap, mobiliteit, erfgoed, water en milieu.

3.3.7 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 (2009)

Invloeden van milieubeleid, klimaatveranderingen en duurzaamheidsbeleid zijn niet meer weg te denken uit de provinciale beleidsterreinen landelijk gebied, landbouw, mobiliteit, water en ruimtelijke ordening. Dit is een beweging richting meer integraliteit in de beleidsvorming die zeker nog verdere voortzetting verdient. Het Actieplan Duurzaamheid en het programma “Klimaat op Orde” van de provincie Utrecht zijn voorbeelden van dergelijke integrale beleidsvorming en uitvoering.

De ambitie in het Provinciaal Milieubeleidsplan richt zich vooral op het cluster duurzaamheid-klimaat-energie. De hernieuwde aandacht en mogelijkheden op dit terrein wil de provincie de komende jaren daadwerkelijk handen en voeten geven.

In het Provinciaal Milieubeleidsplan staan een aantal onderwerpen centraal: luchtkwaliteit, hinder (geur, geluid en licht), externe veiligheid, bodem en grondwater, duurzame ontwikkeling, energie, klimaat en nuttige toepassing van afval. Voor al deze onderwerpen wordt in het Provinciaal Milieubeleidsplan een ambitie aangegeven.

3.3.8 Provinciaal Waterplan 2010-2015 (2009)

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. Met dit plan voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010, dat hiermee vervalt. Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Houten.

3.3.9 Inpassingsplan verbindingsweg A12

Het inpassingsplan voor het tracé van de verbindingsweg van de rondweg Houten naar de A12 is vastgesteld op 12 maart door Provinciale Staten. Opmerkingen uit de verschillende bijeenkomsten met bewoners van het gebied zijn zoveel mogelijk meegenomen in het plan. Vervolgens is het nu naar de ministeries toegestuurd, zodat deze het plan kunnen beoordelen.

Eind april, begin mei 2012 wordt het inpassingsplan ter inzage gelegd. Het Rijsbruggerwegtracé begint in het noordoosten van de Rondweg Houten en loopt verder in noordelijke richting naar de A12. De weg krijgt één rijstrook per richting met een maximum snelheid van 80 kilometer per uur. De nieuwe ontsluitingsweg grenst aan de zuidoostgrens van het plangebied.

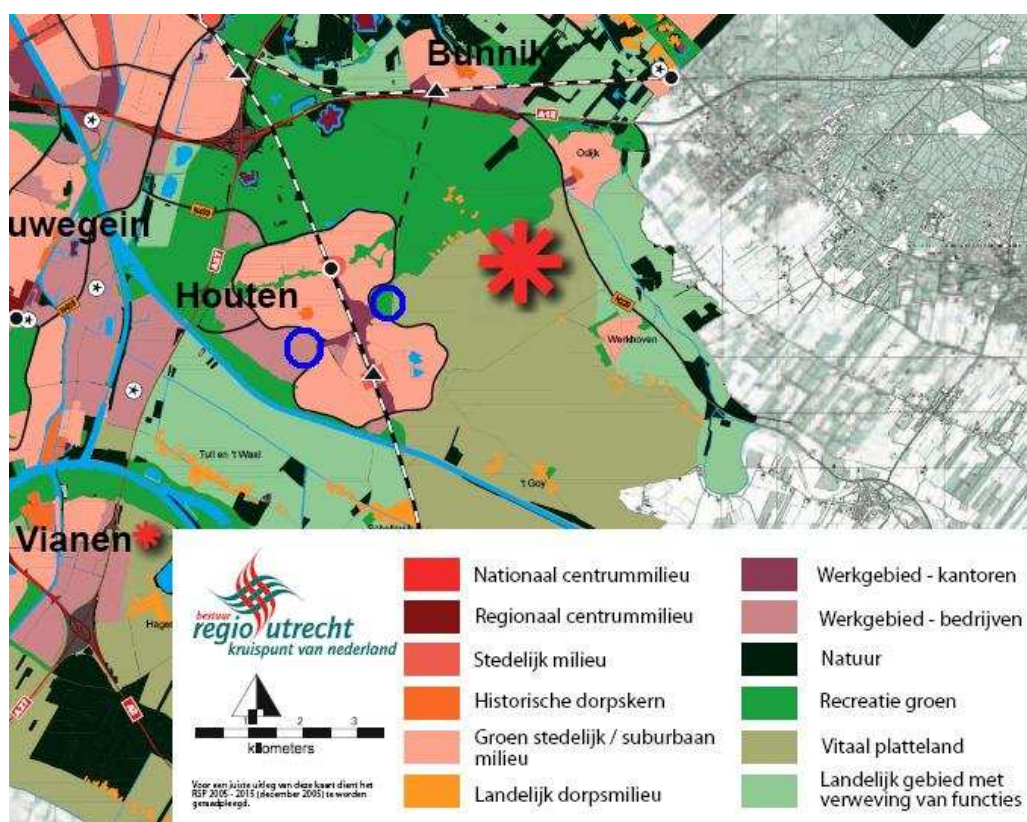
3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal Structuurplan Utrecht (2005)

Op 21 december 2005 is het Regionaal Structuurplan Utrecht vastgesteld. In dit plan is in grote lijnen weergegeven hoe de provincie Utrecht zich in de periode 2005-2015 moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid.

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

Op de plankaart behorende bij het RSP is plangebied aangeduid als 'recreatie - groen'. In de bedoeling van het RSP zijn hier binnenstedelijk en randstedelijk recreatiegebieden toegestaan, bestemd voor onder meer omvangrijke sportcomplexen, volkstuinten-complexen, maneges, kleine natuurgebieden en ecologische verbindingzones.



Uitsnede plankaart Regionaal Structuurplan Utrecht

3.4.2 Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (2009)

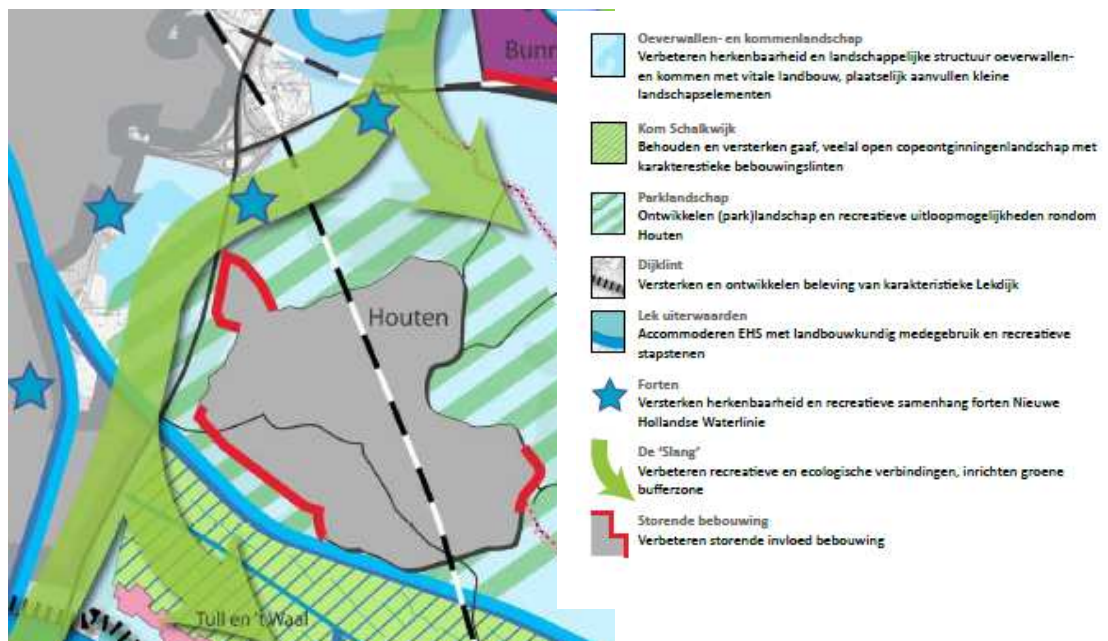
Het Landschapsontwikkelingsplan voor het Kromme Rijngebied is een intergemeentelijke visie waarin de ambities op het gebied van landschap is vastgelegd. De deelnemende gemeenten zijn De Bilt, Zeist, Bunnik, Utrechtse Heuvelrug, Houten en Wijk bij Duurstede. Dit plan is opgesteld door het bureau Brons & Partners.

In bijgaande figuren is weergegeven welke doelstellingen het plan aan het plangebied toekent. In het algemeen staat het landschapsonwikkelingsplan een versterking van de identiteit van de verschillende landschapstypen voor. Dit kan enerzijds worden bereikt door middel van het stimuleren van de aanleg van passende landschapselementen (bosschages, kavelgrensbeplantingen, hoogstamboomgaarden, oeverzones e.d.). Daarbij wordt ingezet op nieuwe ontwikkelingen en nieuwe functiecombinaties van landbouw, natuur, recreatie en waterberging. Anderzijds wordt gestreefd naar een betere toegankelijkheid van de verschillende delen van het landschap voor met name recreanten in de vorm van aanleg van fiets- en voetpaden.

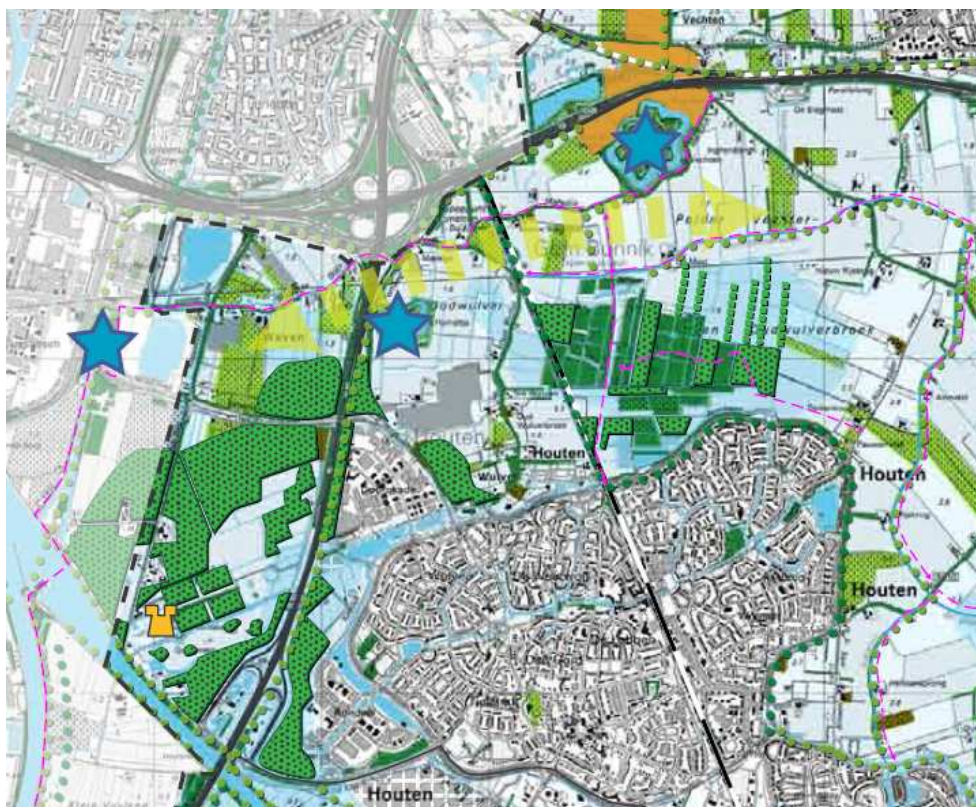
Ten aanzien van de agrarische sector wordt een vitaal landelijk gebied voorgestaan waarin schaalvergroting als een randvoorwaarde voor instandhouding van de sector wordt gezien.

Van belang is dan wel dat bij de inpassing van grotere schuren en stallen de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd. Daarbij dient aandacht te zijn voor vormgeving, situering, materiaalgebruik en kleurgebruik.

Tussen Utrecht en Houten (het gebied dat tevens valt onder het Nationaal landschap NHW) is een actieve landschapsonwikkeling gewenst, met versterking van historische relaties tussen onder andere de forten en de ontwikkeling van nieuwe ecologische en recreatieve verbanden rondom Utrecht. De verstedelijking vanuit Utrecht en de omliggende kernen heeft zich hier zover tot elkaar genaderd dat behoud van een groene bufferzone met een bijbehorende inrichting nu een sterke bestuurlijke inspanning vraagt van de betreffende gemeentes en provincie.



Landschapsonwikkelingsplan visie landschap



7. Oeverwallen en kommen Kromme Rijn

 Behouden en versterken sterke landbouw met landschappelijke inpassing bebouwing en erven

 Versterken groen karakter oude oost – west wegen op stroomruggen

 Versterken eigen karakter oude dwarsdijken

 Zoekzone ontwikkeling natuurvriendelijke oevers en wandelpad langs oude waterlopen

 Aanleggen / herstellen kavelgrensbeplantingen in zoekzones natte komgebieden

 Ontwikkelen evz (beleid (1) en aanvullend (2))

 Behouden karakteristiek ontginnings- en bebouwingslint

 Ontwikkelen hoogstamboomgaard op strategische plek bij kernen

 Ontwikkelen pleisterplaatsen langs Amsterdam Rijnkanaal

 Ontwikkelen verbindend parklandschap nabij Houten

 Behouden open landschap tussen Utrecht en Houten

 Versterken beleefbaarheid en bereikbaarheid forten

 Ontwikkelen liniefietsroute

 Zoekgebied uitbreiding dorpskernen

6. Kromme Rijn

 Behouden afwisselend karakter Kromme Rijn en haar oevers en stroomruggen (agrarisch gebruik, begeleidende beplantingen, natuuroevers, nevengeulen, bosjes, kernen)

 Verbeteren waterkwaliteit, bevaarbaarheid en aanlegplaatsen

 Behouden en ontwikkelen natuurvriendelijke oevers

 Ontwikkelen evz

 Verder uitbouwen Kromme Rijn, jaagpad met pleisterplaatsen, herbergen en dwarsverbindingen

 Zoekzone voor Kromme Rijn fietspad

 Versterken ruimtelijke samenhang kern - landschap

 Behoud en ontwikkelen hoogstamboomgaard

Landschapsontwikkelingsplan visie deelgebieden

3.4.3 Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied (2010)

Dit Beeldkwaliteitplan (BKP) is een vervolgstap op het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Kromme Rijngebied+ en geeft een verdere vertaalslag aan de in het LOP beschreven visie op een lager schaalniveau. De landschapsvisie uit het LOP vormt het landschappelijk kader voor functieveranderingen en inrichtingsprojecten in het buitengebied. Het BKP vormt een aanvulling op de welstandsnota's van de zes gemeenten en vormt een nadere uitwerking van het landschapsontwikkelingsplan. Het BKP geeft nadere informatie en inspiratie hoe nieuwe ontwikkelingen er uit kunnen zien en hoe onder andere beplantingen daarin een rol spelen.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied Oeverwallen en Kommen. De typering van dit deelgebied is als volgt aangegeven:

- Onregelmatige blokverkeveling.
- Langgerekte stroomrugwegen met nog vrij smal profiel en verspreid liggende veelal agrarische bebouwing en afwisseling van diverse beplantingen.
- Hoofdwaterlopen parallel en op enige afstand van wegen op de stroomrug.
- Middengebied vrij open.
- Dwarswegen van latere datum met een meer open karakter.
- Aanwezigheid archeologische Limes.
- Gebied doorsneden door Amsterdam-Rijnkanaal met kenmerkende populieren-/essenbeplanting en bruggen, welke van veraf oriëntatiepunten vormen.

Het sterke agrarische karakter getuigt van een vitaal landbouwgebied dat tevens landschappelijk waardevol is. De wegen op de stroomruggen zijn fraai door de afwisselende beplanting. De schaalvergroting op de erven, de uitbreiding van nieuwe bebouwing dient landschappelijk begeleid te worden, zodat zij niet te dominant in het landschapsbeeld worden.

3.4.4 Herinrichting Groenraven Oost (1998)

De natuurwaarden in het gebied zijn het sterkst op de landgoederen en rond de forten van de Hollandse Waterlinie. De EHS in het gebied moet een kans krijgen zich te handhaven en zich te herstellen. Dit betekent dat ecologische verbindingzones, reservaatgebieden en natuurontwikkelingsgebieden een kans moeten krijgen. Nieuwe natuur wordt voornamelijk ten noorden van de A12 gerealiseerd. Ten zuiden van de A12 ligt het accent op landbouwkundige ontwikkelingen.

Vanwege de hoge landbouwkundige waarde van de stroomruggen wordt de nieuwe natuur voornamelijk buiten die stroomruggen gerealiseerd. Gestreefd wordt naar de realisatie van natuurvriendelijke oevers langs de Kromme Rijn. De aanleg daarvan vindt plaats op vrijwillige basis. Tenslotte zullen de provincie, Rijkswaterstaat en de NS faunapassages maken bij eventuele uitbreidingen van de spoorlijn of de A12.

Ten noorden van Houten is het bos Nieuw Wulven gerealiseerd, dat deels voor recreatie en deels voor natuur wordt ingericht. Dit bos ligt deels in de gemeente Houten en het plangebied, ten oosten van de spoorlijn Utrecht-Amsterdam. In het gehele plangebied van Groenraven Oost worden complete fiets- en wandelroutes gemaakt. Deze kunnen ook door landgoederen of natuurgebieden gaan lopen. De rustplaatsen bij deze routes komen vooral bij de Kromme Rijn en de fortenroute te liggen.

Binnen het plan is de doelstelling opgenomen melkveehouders een huiskavel te geven die minstens 60% van alle bedrijfsgrond van het bedrijf omvat. Ook de kavels van de fruittelers worden heringericht. Enkele agrariërs zullen na de herinrichting hun areaal kunnen vergroten. Daarbij wordt opgemerkt dat uitbreiding van fruit-areaal alleen mogelijk is als de agrariër een eigen waterberging ten behoeve van beregening (o.a. bij nachtvorstbestrijding) heeft aangelegd. In dit kader wordt verwezen naar het beleid dat is opgenomen in het 'Watergebiedsplan Tussen Kromme Rijn en Amsterdam Rijnkanaal'.

3.4.5 Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' (2009)

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

3.4.6 Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

- a. het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- b. er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- c. de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- d. de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- e. er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- f. de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebiedsspecifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staat het streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- Vergroten zelfvoorzienend watersysteem en duurzame inrichting;
- Grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen het beheergebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies - wonen/werken, landbouw en natuur - is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in het werkgebied.

Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

3.4.7 Handreiking Paardenhouderij, Gelderse Vallei /Utrecht Oost (2009)

Voor de regio Gelderse Vallei/Utrecht Oost is door het projectbureau Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei (SVGv) een notitie opgesteld waarin aanbevelingen worden verwoord om te komen tot een integrale afstemming van het paardenbeleid in de regio.

Met nadruk wordt aangegeven dat de handreiking een hulpmiddel voor gemeenten is om hun eigen ruimtelijk beleid op te stellen. Belangrijk in deze is dat onderscheid wordt gemaakt hobbymatige en bedrijfsmatige paardenhouderijen. Dit onderscheid is noodzakelijk bij het toekennen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor de betreffende paardenhouderijen. Niet alle paardenhouderijen hoeven namelijk dezelfde faciliteiten op het erf te hebben. Daar waar een paardenhouder hobbymatig paarden houdt, is de noodzaak tot een inbreuk op het landschap (door bijvoorbeeld de bouw van een rijhal) minder nadrukkelijk aanwezig. Met dit onderscheid wordt voorkomen dat de sector paardenhouderij teveel inbreuk op het landschap pleegt, en worden de meer professionele paardenhouderijen niet in hun bedrijfsvoering gehinderd.

Bovendien is er ook een onderscheid te maken in verschillende typen paardenhouderijen. In aansluiting op de Handreiking Paardenhouderij en Ruimtelijke ordening van de VNG wordt in deze handreiking onderscheid gemaakt in productiegerichte (gericht op het fokken) en gebruiksgerichte paardenhouderijen (gericht op het opleiden van paarden).

Daarnaast is de categorie 'maneges' toegevoegd, vanwege de recreatieve waarde en de afwijkende ruimtevraag van dit type paardenhouderij. In de handreiking wordt aangegeven op welke wijze het beleidskader voor paardenhouderijen in de gemeentelijke bestemmingsplannen kan worden vertaald. Daarbij worden ook concrete regels voorgesteld, zoals op te nemen begrippen, bestemmingsregels en bouwregels.

3.4.8 Integrale Landschapsvisie Laagraven Oost (2012)

De Integrale Landschapsvisie Laagraven Oost is een gezamenlijke ambitie van de Enveloppecommissie Linieland, de gemeente Nieuwegein en de gemeente Houten. De visie stelt behoud en ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie voorop. Het is belangrijk om, tussen de oprukkende verstedelijking, oog te houden voor het landschap en de behoefte aan recreatie dichtbij de stad. Laagraven Oost heeft unieke landschappelijke kwaliteiten, een rijke cultuurhistorie en volop recreatieve potentie. Juist vanwege die kwaliteiten en de ligging aan de stadsrand, kan het worden ontwikkeld tot een divers en aantrekkelijk recreatiegebied met regionale betekenis. Ook is er ruimte voor kleinschalig wonen en werken in het landschap. Laagraven kan zo uitgroeien tot een landschapspark dat onderdeel is van het stedelijk landschap.

De kaart van de landschapsvisie geldt als sturingskader voor de ontwikkeling van Laagraven Oost. Voor elke deelgebied is hierna beschreven welke gebiedssfeer wordt nagestreefd en per subgebied is benoemd welke mogelijkheden worden voorgestaan. Hierbij wordt vanzelfsprekend rekening gehouden met de beperkingen van de hiervoor geïntroduceerde kwaliteitskaart.



Visiekaart

Deelgebied 2 - het innundatielandchap

Deelgebied 2 betreft het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). Dit deelgebied valt uiteen in twee zones. In het meest westelijke deelgebied (2a) – waar ook het 300meter schootsveld van de Batterij aan de Overeindseweg onderdeel van uitmaakt – wordt landschapsontwikkeling voorgestaan. De ambitie is om het voormalig inundatieveld tegen het kanaal aan te ontwikkelen tot een ‘natte voet’ met ruimte voor natuur, waterberging en extensieve recreatie. Hier is geen plaats voor bebouwing en landschappelijke verdichting. Uitzondering vormt de in te passen aanlanding van de fietsbrug bij de Plofsluis en eventuele plaatselijke verdichting van het lint met een enkel erf (buiten de open te houden zichtlijnen!) – zie 5. Geadviseerd wordt het grondlichaam van de aanlanding zo te situeren dat deze zo min mogelijk het open inundatieveld en de belangrijke zichtlijnen verstoort door deze tegen de bestaande kavels en bossages aan te leggen. De fietsbrug takt zowel aan op het fietspad langs het Amsterdam-Rijnkanaal als op de Overeindseweg.

In de tweede lijn – verder gelegen vanaf de HWL op zo'n 200 m en binnen de 300-600 m van het schootveld – is wel ruimte voor ontwikkeling, gelijkopgaand met de genoemde landschapsontwikkeling. In dit deelgebied (2b) is wel ruimte voor de ontwikkeling van bijzondere woon-, woonwerk-, en recreatiemilieus en voorzieningen.

Het gaat daarbij om een onderscheidend woonmilieu: landschappelijk wonen in een lage dichtheid waar niet de bebouwing maar het landschappelijk karakter de boventoon heeft. Het water en de bijbehorende natte natuur vormt de drager van het landschapsbeeld. Het woonprogramma is grondgebonden/ vrijstaand, met groene erven en groene oevers. Om een gelaagde opbouw te krijgen wordt in deelgebied 2b een verdere zone-ring voorgesteld: de dichtheid en de korrelgrootte loopt subtiel op richting het lint van de Heemsteedse Weg.

De bebouwing in deelgebied 2b is geïnspireerd op de NHW, met houten huizen en bij voorkeur op eilandjes, op poten, drijvend op het water. De bebouwing voegt zich in de kavelstructuur. De ontsluiting vindt plaats vanaf het te vernieuwen lint van de Heemsteedseweg. Door het gebied loopt een aantal openbaar toegankelijke routes (inclusief vaar/kanoroutes).

Deelgebied 3 - het boomgaardenlandschap

Deelgebied 3 betreft het landschap van de boomgaarden en (oude) boerderijen. Het loopt door tot op het acces richting Fort Jutphaas/de Batterij aan de Overeindseweg. In het gebied is ruimte voor woningbouw. Temidden van de boomgaarden kunnen – clusterwijs – bijzondere woon-, woonwerk-, en recreatiemilieus en voorzieningen worden gerealiseerd. Ook hier geldt dat het gaat om onderscheidende woonmilieu's die uniek zijn en dus een aanvulling vormen op het bestaande aanbod in Utrecht, Houten en Nieuwegein. Het gaat om landschappelijke woonmilieus in een lage dichtheid waar het landschappelijk karakter de boventoon heeft. Het woonprogramma bestaat uit grondgebonden woningen. Denkbaar is de boomgaardcultuur hier te bestendigen, daarvoor is een financiële basis benodigd bijvoorbeeld door activiteiten op het gebied van verbreedde landbouw, educatie, recreatie (bed-en breakfast, landwinkel, pluktuin, zorgboerderij enz...) en kleinschalige woningbouw. Een mooi voorbeeld hiervan is Landgoed De Olmenhorst in de Haarlemmermeerpolder, waar diverse activiteiten zijn geclusterd en elkaar versterken. De Olmenhorst is een trouw- en vergaderlocatie, maar biedt ook plaats aan een landgoedwinkel, een architectenbureau, mensen kunnen er een fruitboom adopteren, zelf fruit plukken, enzovoorts. Door het gebied loopt een aantal openbaar toegankelijke langzaam verkeersroutes (fiets/wandel/route). De archeologische waarde kan mede bepalen in hoeverre en op welke manier op de stroomruggen bebouwing en beplanting kan worden toegevoegd. Zichtbaar maken van de archeologische restanten kan bijdragen aan de recreatieve en landschappelijke beleving.

Deelgebied 4 - het landgoed Heemstede

Deelgebied 4 is het gebied van Kasteel Heemstede. De bedoeling is dat de landgoedsfeer een veel groter gebied karakter gaat geven dan nu het geval is. Het gaat daarbij om de bestaande golfbaan, de door de golfclub gewenste uitbreiding van de golfbaan, de landerijen ten noorden van het kasteel en de beoogde leisure-ontwikkeling die vanuit DLG en het Recreatieschap Midden-Nederland momenteel op de markt wordt gezet

(recreatieve ontwikkeling Heemstede Noord). De landgoedsfeer uit zicht in een raamwerk van lanen en bossages, in combinatie met landerijen/ velden. Beoogd wordt de landgoederenstructuur te versterken. Hiertoe is een financiële basis nodig bijvoorbeeld door activiteiten op het gebied van verbrede landbouw, educatie, recreatie (bed-en-breakfast, landwinkel, pluktuin, zorgboerderij enz...) en kleinschalige woningbouw. Een idee is dat de boeren kunnen participeren in de uitbreiding van de golfbaan, volgens het zogenaamde Singelgolf-concept (ontwikkeld door de Stichting Natuurwinst in opdracht van het Innovatienetwerk). Natuur- en landschapsontwikkeling en uitbreiding van de golfbaan, plus agrarische activiteiten zijn in dit concept geïntegreerd. Het terrein is ook voor derden deels toegankelijk (routes). In het gebied is ook ruimte voor woningbouw. Het programma bestaat uit een menging van grondgebonden en gestapelde woningen, waarbij gedacht wordt aan een clusterachtige opzet met wat grotere complexen die passend bij de schaal van een landgoed. Hier wordt geen kleine bebouwingskorrel beoogd waardoor versnippering optreedt. De clusters liggen vrij in het landschap, op afstand van het lint van de Heemsteedse Weg. De ontsluiting vindt in principe plaats met inprickers

vanuit de Heemsteedseweg naar achteren toe. Door het gebied loopt een aantal openbaar toegankelijke langzaam verkeersroutes (fiets/wandel/route). De archeologische waarde kan mede bepalen in hoeverre en op welke manier op de stroomruggen bebouwing en beplanting kan worden toegevoegd. Zichtbaar maken van de archeologische restanten kan bijdragen aan de recreatieve en landschappelijke beleving.

Deelgebied 5 - de linten

Op diverse plaatsen wordt de overgang van het ene naar het andere deelgebied gevormd door een bestaand lint. Deze linten (Waijensedijk, Overeindseweg, Heemsteedseweg) worden als dragende structuren verder uitgebouwd. De linten kunnen plaatselijk verder worden verdicht, met woon-, woonwerk-, en recreatiemilieus en voorzieningen in een lage dichtheid mits goed ingepast en in combinatie met groene erven. De mate waarin is locatieafhankelijk en maatwerk (bijvoorbeeld in relatie tot de ontsluiting). Op sommige plaatsen is in de kwaliteitskaart een vrij te houden zichtlijn aangegeven waar verdichting van het lint ongewenst is. Verder is het goed af en toe sowieso wat 'lucht' in het lint te houden, dit is nader uit te werken. De verdichting van de Waijensedijk en de Overeindseweg zal beperkt blijven tot de ontwikkeling van enkele erven per lint. Voor het lint van de Heemsteedseweg geldt dat hier wat meer ruimte is voor verdichting. Daarbij is het idee dit lint op te pakken als ontsluitingsstructuur voor het gebied. Om het karakter van het lint te behouden, wordt voorgesteld niet de weg te verbreden, maar een tweede parallelle ontsluiting toe te voegen in combinatie met een eenrichtingsregime. Het principe van de bestaande knip in de Heemsteedse weg zal gehandhaafd moeten worden om te voorkomen dat deze route gebruikt gaat worden als sluiproute tussen A12 en A27. De archeologische waarde kan mede bepalen in hoeverre en op welke manier op de stroomruggen bebouwing en beplanting kan worden toegevoegd. Zichtbaar maken van de archeologische restanten kan bijdragen aan de recreatieve en landschappelijke beleving.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Strategische visie Houten 2015 (2003)

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

3.5.2 Ruimtelijke Visie Houten 2015 (2005)

De Ruimtelijke Visie Houten 2015 'Leven-de Ruimte' is op 26 april 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van Houten en is een nadere uitwerking van de Strategische visie Houten 2015. In de ruimtelijke visie wordt antwoord gegeven op de volgende hoofdvragen: wat voor een gemeente willen we zijn in 2015? En hoe houden we onze stad en ons platteland leefbaar, nu en in de toekomst?

Noord/Wulven

Karakter

Wij zien dit gebied als stedelijk uitloopgebied en groene buffer tussen de bebouwing van Utrecht Houten en Bunnik. Het gebied ligt op het grondgebied van bovengenoemde gemeenten en valt onder de Randstadgroenstructuur. Het gebied is agrarisch van karakter. De ligging nabij stedelijk gebied is evenwel zichtbaar in de vorm van onder meer glastuinbouw, een begraafplaats, een manege, infrastructuur...hetgeen het gebied een versnipperd uiterlijk verschaft. Het gebied maakt deel uit van de projectenveloppe Rijnauwen-Vechten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Kern hier is samenhang te creëren tussen de drie forten Rijnauwen, Vechten en het op Houtens grondgebied gelegen Fort 't Hemeltje en de forten ook meer gezicht te geven. Het gebied is -door de lage ligging en de ligging nabij stedelijk gebied- in beeld voor 'ruimte voor water'.

Koers

Ons deel van het gebied zien wij in agrarisch-recreatief perspectief. Het gebied zal voornamelijk agrarisch van karakter blijven. Meer samenhang in het gebied, onder andere door recreatieve routestructuren en natuur- en landschapsontwikkeling kan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vergroten.

Incidenteel kan aan landelijk wonen worden gedacht, bijvoorbeeld langs de hoofdrou-
testructuren in combinatie met landschapsontwikkeling en bij functieverandering van
(agrarische) gebouwen.

Aanpak

We zien een aantal concrete opgaven voor dit gebied:

- Veilige recreatieve routestructuren tussen Houten, Utrecht en Bunnik.
- Recreatieve verbinding tussen de drie forten als onderdeel van een meer zichtbare Waterlinie.
- Herontwikkeling van Fort het Hemeltje (ligt wel buiten het plangebied): passende functieverandering en meer beleefbaar maken.
- Bos Nieuw Wulven: het bos is in beeld als gebied voor seizoensberging voor water. Het bos is ecologisch van betekenis. Door de vernatting kunnen de natuurwaarden van het bos vergroot worden evenals de recreatieve aantrekkelijkheid. De ontsluiting van het gebied is daarbij een aandachtspunt. Wij maken ons sterk voor een recreatieve verbinding tussen Houten-noord en het bos. Vanuit het bos ben je daarna zo op Fort Vechten.
- Vergroten van het waterbergend vermogen door herontwikkeling van oude waterlopen in het gebied.

West/Laagraven

Karakter

Dit stedelijk uitloopgebied valt onder de Randstadgroenstructuur. Het is een dynamisch gebied, ingeklemd tussen bebouwd gebied van Utrecht, Nieuwegein en Houten en infrastructuur. Diverse functies strijden er om ruimte: land- en (glas)tuinbouw, natuur, Nieuwe Hollandse Waterlinie (projectenveloppe Linieland), water(berging), recreatie, maar ook niet-agrarische bedrijvigheid. Aan de Houtense kant is het gebied voornamelijk groen, met landbouw en golfbaan als de voornaamste grondgebruikers, en vormt het kasteel Heemstede een markant element in het landschap. De Laagravense plassen vormen een nat element in het gebied.

Koers

We zien voor dit gebied vooral een recreatieve koers. Er speelt van alles: kasteel Heemstede en herstel en uitbreiding van de kasteeltuinen en de uitbreiding van de golfbaan. De Laagravense plassen ontwikkelen zich tot recreatiegebied. We zijn ook begonnen met de ontwikkeling van het groen-recreatieve parklandgoed Wulven aan de andere zijde van de A27. Op termijn is een aansluiting tussen beide gebieden recreatief aantrekkelijk. Hierbij zullen we de A27 moeten 'overbruggen'. We verwachten niet dat de zittende landbouw zal gaan uitbreiden, maar dat het gebied deels zijn agrarische karakter zal behouden. De Laagravense plassen en het Inundatiekanaal kunnen van betekenis zijn voor de benodigde waterberging. In het gebied zijn potenties voor bijzondere woonmilieus (waterrijk of landgoedachtig).

Aanpak

De dynamiek van het gebied vereist een goede regie om alle ontwikkelingen in goede banen te geleiden en om het gebied zijn groene karakter te laten behouden (als onderdeel van de groene slinger).

Meer in algemene zin zien wij het als opgave dat het gebied recreatief toegankelijk wordt gemaakt en ook aansluiting heeft op groene gebieden in de omgeving. De Nieuwe Hollandse Waterlinie kan hiervoor een aanknopingspunt vormen. Voor de realisering van een duurzaam toekomstperspectief voor het gebied hebben we de medewerking nodig van verschillende partijen. Derhalve achten wij een gezamenlijke ontwikkelingsvisie op het gebied nodig. Dit wordt in regionaal verband en via de projectenveloppe Linieland opgepakt.

3.5.3 Recreatienota

In deze visie wordt de voor Houten gewenste recreatief-toeristische ontwikkeling geschetst. De visie is uitgewerkt in een zestal ambities. Uitgangspunten zijn: kleinschaligheid, kwaliteit, goed gastheerschap, eigen kracht en zinvol aanhaken op andere gebieden. De gemeente richt zich primair op de eigen inwoners en gasten uit de regio. Het gaat om de volgende ambities:

- Recreatieve basisstructuur: het verbeteren van de ontsluiting van het landelijk gebied en de stadsrandzone voor langzaam recreatief verkeer.
- Pleisterplaatsen en rustpunten: stimuleren en faciliteren van dag- en verblijfsrecreatie. Hiervan zijn er enkele aangegeven in het plangebied.
- Intensiteit recreatief gebruik is voorzien bij de plas in Laaggraven. Voor het overige deel van het plangebied is recreatief medegebruik het uitgangspunt.
- De stadsrand: ontwikkelen van een samenhangend concept tot uitloophet gebied met uitvoeringsprojecten.
- Natuurlijk recreëren en avontuurlijk spelen: versterken natuurlijk karakter groenstructuur en aanleg voorzieningen voor buiten spelen en bewegen.

Recreatie en toerisme zijn belangrijke onderwerpen in gebiedsontwikkeling. Aandachtspunten per deelgebied zijn:

- Laaggraven: landschapspark, verbinding met Waterlinie en RonDogebied.
- Houten-noord: bos- en speelnatuurgebied.

3.5.4 Waterplan Houten 2006-2009

Het Waterplan Houten 2006-2009 'Een integrale visie op water tot 2030' is een breed gedragen integrale watervisie voor het grondgebied van de gemeente Houten. In het waterplan komen watergerelateerde plannen, verplichtingen, bestaande waterknelpunten en -kansen bij elkaar. Ook worden maatregelen voorgesteld, die worden afgewogen in verplichting en ambitie, in relatie tot nut en financiering. Naast de planeigenaren gemeente Houten en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, zijn de provincie Utrecht, Hydron Midden-Nederland en Rijkswaterstaat Utrecht planpartners. Thema's die van belang zijn voor het streefbeeld 2030 zijn: duurzaam en integraal waterbeheer; water als ruimtelijke drager; aantrekkelijk water; samenwerking en communicatie. Deze thema's zijn voor de periode tot 2015 onderverdeeld in streefbeelden en concrete maatregelen, zoals kennis (in het functioneren) van het complete watersysteem, toepassing van de trits vasthouden-bergen-afvoeren en waterneutraal bouwen.

3.5.5 Beleidsnotitie huisvesting (buitenlandse) seizoensarbeiders

Sinds een aantal jaren zijn de mogelijkheden verruimd voor buitenlandse werknemers uit Midden en Oost-Europese landen (o.a. Polen, Bulgarije, Roemenië) om in West-Europa tijdelijke arbeid te verrichten. Een van de gevolgen daarvan is dat het huisvesten van deze seizoenswerknemers een onderwerp is geworden op de politieke agenda in Nederland. De gemeente Houten heeft hiervoor beleid opgesteld. In dit kader wordt onderscheid gemaakt in zogenaamde kortdurende werkverbanden (max. 12 weken) en langdurige werkverbanden (max. 9 maanden).

Voor de kortdurende werkverbanden (piekwerkers en seizoenswerkers) wordt volstaan met een meldingsregeling, zodat o.a. kan worden gecontroleerd op (brand)veiligheid, voor maximaal 8 kampeermiddelen voor de huisvesting van piekwerkers/seizoenswerkers. Gezien de korte termijn ligt het niet in de rede om hiervoor een planologische procedure te volgen.

Voor de langdurige werkverbanden (de 'vaste werknemers') zijn de kampeermiddelen niet geschikt, maar kan eventueel wel een bedrijfsgebouw voor tijdelijke huisvesting geschikt gemaakt worden.

In de notitie wordt voorgesteld om hiervoor een planologische procedure in de vorm van een tijdelijke ontheffing op grond van de Wro te voeren. Met de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober 2010 wordt deze procedure echter automatisch vervangen door een tijdelijke afwijking, conform artikel 2.12, lid 2 van de Wabo. In de aanvraag moet zijn aangegeven of er wordt verbouwd, wat de indeling van het bedrijfsgebouw is, een verantwoording hoe is voldaan aan de eisen van het bouwbesluit met betrekking tot logiesfunctie bestaande bouw en brandveiligheidseisen. De afwijkingen worden alleen verleend op een perceel met de bestemming agrarisch-fruitteelt, waarop maximaal 10 werknemers per jaar worden gehuisvest in een bedrijfsgebouw op het perceel van het fruitbedrijf c.q. het agrarisch bedrijf.

3.5.6 Notitie paardenbeleid gemeente Houten (2010)

De 'Notitie paardenbeleid' heeft een tweeledig doel: Enerzijds dient ze als toetsingskader voor bestaande activiteiten met en voorzieningen voor paarden, die (deels) zonder de benodigde vergunningen tot stand zijn gekomen. Anderzijds vormt ze een toetsingskader voor nieuwe vergunningaanvragen en voor toekomstige situaties, waarbij faciliteiten voor paarden worden opgericht zonder dat een vergunningaanvraag is ingediend. Het in de voorliggende 'Notitie paardenbeleid' opgenomen stelsel van beleidsregels zal dienen als input voor nieuwe bestemmingsplannen.

Op basis van onder meer het 'Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied' (2010), de Visie 'Eiland van Schalkwijk' (2007), het Landschapsbeleidsplan (2002) en De Visie Recreatie en Toerisme (2009) is het ruimtelijke beleid voor de onderscheiden zones bepaald. Dit beleid is vervolgens nader gespecificeerd tot een beleidsnotitie voor de paardenhouderij. Per zone is, op grond van de in kaart gebrachte gebiedskenmerken (natuur, landschap etc.) en het ruimtelijke beleid, beoordeeld welke faciliteiten ten behoeve van de paardenhouderij mogen worden gerealiseerd. Voor het plangebied zijn de volgende aspecten van belang:

- een verbod op de bouw van paardenhouderijen inclusief voorzieningen, uitgezonderd een schuilstal i.v.m. dierenwelzijn, in de waardevolle open ruimten (in het bestemmingsplan in Wulverbroek opgenomen met dubbelbestemming 'openheid').
- In de linten buiten de 'rode contouren' is een buitenrijbaan wel toegestaan;
- het onder voorwaarden op alle locaties, uitgezonderd in de uiterwaarden en de waardevolle open ruimten, toestaan van een hobbymatige paardenhouderij. Vestiging bij burgerwoningen behoort dus ook tot de mogelijkheden;
- een verbod op het vestigen van een (semi-)bedrijfsmatige paardenhouderij van wat voor aard ook bij een burgerwoning (woonbestemming);
- het toestaan van productiegerichte paardenhouderijen op agrarische bedrijfslocaties en tevens op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties buiten de 'rode contouren'.

3.5.7 Uitvoeringsnotitie Integraal Horecabeleid

Met de uitvoeringsnotitie integraal horecabeleid Houten 2008-2011 zet de gemeente de kaders uit voor een horecaontwikkeling die de ruimtelijke, recreatieve en economische aantrekkingskracht en kwaliteit van het wonen, werken, winkelen en verblijven in de gemeente Houten versterkt. In randvoorwaardelijke zin kan de gemeente gewenste ontwikkelingen stimuleren en ongewenste ontwikkelingen tegenhouden. Ook op het gebied van horeca wordt opnieuw geïnvesteerd in samenhang en kwaliteit van visie en uitvoering. Zo werkt de horeca mee aan het bouwen, binden en bruisen in de gemeente Houten. Hieruit komt een aantal acties naar voren die van belang zijn voor het plangebied:

- Nieuwe standaardcategorisering voor horeca toe passen in nieuwe of aan te passen bestemmingsplannen.
- In nieuw op te stellen of aan te passen bestemmingsplannen zal expliciet verwezen worden naar de mogelijkheden voor vestiging van bezorgdiensten, eventueel met en maximering van het aantal m² en/of vestigingen.
- Toeristisch-recreatieve activiteiten in combinatie met horeca mogelijk maken in het buitengebied, door faciliterende ondersteuning bij nieuwe aanvragen.
- Geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen van horeca meer toevoegen in Parklandgoed Wulven, om de aanzuigende werking van horecabezoekers uit Houten te beperken.

3.5.8 Milieubeleidsplan 2010-2015

Dit document geeft aan welke richting de gemeente op wil met het leef, woon, werk en natuurmilieu in Houten. Het toekomstbeeld is vertaald naar ambities in het jaar 2040. Er zijn grove mijlpalen weergegeven door de tijd heen. Om de ambities te concretiseren, is per maatschappelijk segment uitgewerkt waar we in 2015 willen staan, de doelen van dit milieubeleid.

De ambities tot 2040 zijn als volgt:

- Uitbreiding natuur -en milieueducatie naar alle inwoners van Houten (2015)
- Praktijkvoorbeelden voor de integratie van wonen met natuur en recreatie (2010-2020)
- De hoeveelheid natuurgebied minimaal zo groot als in 2009 (2020)

- Klimaatadaptatie (wateropvang) gecombineerd met natuur en recreatie (2020)
- De hoeveelheid natuurgebied is groter dan in 2009 en de gebieden zijn onderling verbonden (2030)
- Houten, een unieke combinatie van stad, groen en water (2040)

De doelstellingen voor 2010-2015 zijn als volgt. De gemeente streeft naar een samenspel tussen rood (wonen & bedrijven), groen (landbouw en (openbaar) groen) en blauw (water), waarin uiteindelijk alle functies kunnen floreren. De druk op de open ruimte zal toe blijven nemen en mensen willen buiten blijven recreëren. Goed met de natuur samenwerkende recreatie is een eerste uitdaging in het vormgeven van dit samenspel. Net als integratie met agrarische gebieden. De na 2012 nog te realiseren woningbouw zal ook geïntegreerd moeten worden in de omliggende natuur.

Gegeven de druk op de ruimte is de eerste uitdaging om de kwantiteit en kwaliteit van de flora & fauna in stand te houden. Daarnaast en daarna creëren we waar mogelijk nieuwe natuur. Op grensgebieden zoeken we naar dubbelfuncties waarin het samenspel tot uiting komt, zoals retentiebekkens, die ook een thuisbasis kunnen zijn voor watervogels of ruimte bieden om te kanoën.

3.5.9 Prostitutie

Met de wetwijziging van 1 oktober 2000 is het wettelijk bordeelverbod (ex art. 250 Wetboek van Strafrecht) opgeheven. Belangrijkste consequentie hiervan was, dat het exploiteren van prostitutie, uitgeoefend onder de randvoorwaarden, volkomen legaal is geworden. De gemeenten zijn daardoor genoodzaakt om een integraal prostitutiebeleid te ontwikkelen en uit te voeren. De wetgever gaat er van uit dat gemeenten in de vorm van een vergunningstelsel regels stellen met betrekking tot prostitutiebedrijven en andere vormen van seksinrichtingen waardoor zij een belangrijke regisserende rol krijgen. Op grond van de algemene verordenende bevoegdheid (ex artikel 108 Gemeentewet) heeft de gemeente Houten inmiddels al een aantal jaar regels in haar algemene plaatselijke verordening (APV) gesteld ter uitvoering van het gemeentelijk prostitutiebeleid. Het regulerend optreden dient naast de APV mede via het bestemmingsplan te geschieden, omdat daarmee kan worden bepaald waar (welke vorm van) seksinrichtingen zich wel en niet kunnen vestigen. In de APV is strijdigheid met het bestemmingsplan als een dwingende weigeringsgrond opgenomen, hierdoor wordt door aanpassing van de bestemmingsplannen een sluitend systeem gecreëerd. Het paraplubestemmingsplan Prostitutie is op 3 april 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Houten en goedgekeurd op 17 juli 2007. Het plan past de gebruiksbepalingen uit de vigerende bestemmings- en uitwerkingsplannen aan, waardoor seksinrichtingen worden uitgesloten.

In het paraplubestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt, waarbij de Houtense bedrijventerreinen, aangegeven zijn als enige mogelijke locaties waar middels een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders, één prostitutiebedrijf gevestigd zou kunnen worden. Deze terreinen zijn onderling ook weer vergeleken op geschiktheid. In het onderhavige bestemmingsplan is op grond van dit prostitutiebeleid, de vestiging van prostitutiebedrijven uitgesloten.

4 Beleidsvisie

In deze beleidsvisie is in globale zin aangegeven welke ruimtelijke koers de gemeente binnen het plangebied van dit bestemmingsplan wil varen. In dit hoofdstuk wordt de keuze voor een bestemming van een bepaald gebied gemotiveerd. Bij deze motivatie hebben de aanwezige waarden en de in hoofdstuk 2 en 3 omschreven beleidsdocumenten/beleidsaspecten een rol gespeeld.

Het blijkt dat de keuze voor een bepaalde bestemming van een gebied in grote mate door hogere overheden wordt bepaald. Verder blijkt dat veel ruimtelijk beleid mede door het milieubeleid wordt gestuurd. Veel gevallen vormen daarom ook een integratie van ruimtelijk én milieubeleid dat is geformuleerd door (hogere) overheden. De gemeente heeft zich ten behoeve van de eigen beleidsbepaling dan ook laten inspireren door de ruimtelijke plannen van regio, waterschap, rijk en provincie. De diverse provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsstukken hebben ten grondslag gelegen aan de toekenning van onderstaande bestemmingen en aanduidingen.

Alle maatregelen en ontwikkelingen zullen moeten bijdragen aan het behoud en/of de versterking van de aanwezige ruimtelijke en landschappelijke karakteristieken. De karakteristieken van de deelgebieden, zoals beschreven in het landschapsbeleidsplan van de gemeente Houten dienen te worden behouden en/of versterkt.

Landelijk gebied

Alle agrarische gronden, m.u.v. het glastuinbouwbedrijf, zijn bestemd als 'Agrarisch'. Hoewel binnen deze bestemming wel sprake is van een zekere differentiatie (met name in de mate van stedelijke invloed en in de bodemsamenstelling van komkleigebied danwel stroomrug) komt dit niet tot uiting in de bestemming. Hiervoor is gekozen omdat de verschillen van de verspreid gelegen gronden te klein zijn om te zorgen voor verschillen in planologische regeling. Dit komt overeen met de visie uit het Landschapsbeleidsplan waarbinnen ook geen onderscheid wordt maakt. De nadruk in deze landschappelijke visie ligt op het belang van het gebied als stedelijk uitloopgebied waarin zowel de aanleg van kleine landschapselementen als de aanleg van kleinschalige recreatieve voorzieningen wordt nagestreefd.

De agrarische gronden rond het Fort 't Hemeltje (een overblijfsel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie) hebben vanwege het bijzondere belang van het open karakter de dubbelbestemming 'waarde – landschapswaarde openheid' gekregen. Dit bijzondere belang hangt samen met de aanwezigheid van de verboden kringen rond het fort. De dubbelbestemming op de plankaart komt voort uit de voormalige Kringenwet (1853-1951). Rond het fort worden drie kringen onderscheiden. Van oudsher mag in de eerste (0 – 300 m van het fort) en de tweede kring (300 – 600 m van het fort) niet of gedeeltelijk worden gebouwd. In dit plan is er voor gekozen om de 2e kring als uitgangspunt te nemen voor de dubbelbestemming 'waarde – landschapswaarde openheid'. Bij de begrenzing is gekeken naar de topografische c.q. landschappelijke grenzen in het veld. Aan de openheid wordt daarom, behalve een esthetisch belang ook een groot cultuurhistorisch belang gehecht.

Binnen deze bestemming liggen diverse agrarische bedrijven (met ieder hun specifieke agrarische bestemming) die elk een bouwblok hebben gekregen met bijbehorende ontwikkelings- en functieveranderingsmogelijkheden. Dit laatste is van toepassing op zogenaamde VAB-locaties. Hierdoor is het mogelijk om via een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden de bestemming te wijzigen in een vervolgfunctie. Enkele voorwaarden zijn:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- b. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. 50% van de bedrijfsgebouwen dient gesloopt te worden, met dien verstande dat monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet mogen worden gesloopt;
- d. er geen sprake mag zijn van buitenopslag;
- e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties niet onevenredig groot mag zijn en de bestaande infrastructuur berekend dient te zijn op de nieuwe activiteit.

Glastuinbouwbedrijven

De aanwezige glastuinbouwbedrijven hebben een specifieke bestemming gekregen vanwege de omvang en het sterk afwijkende karakter van de overige agrarische gebieden en bedrijven waar het accent ligt op grondgebonden landbouw. De begrenzing van de bestemming is afgestemd op de huidige situatie qua bebouwing en kassen en vigerende rechten.

Bos-/natuurgebied

Het beboste gebied Nieuw Wulven tussen de spoorlijn en de Rijsbruggerweg, maakt deel uit van de Randstadgroenstructuur. Zoals is aangegeven in het 'Natuurgebiedsplan Kromme Rijngebied' (Provincie Utrecht, 2001) heeft het gebied door de grootte en samenstelling voldoende natuurlijke waarden als functionele schakel binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS). Als onderdeel van de Randstadgroenstructuur heeft het echter een aparte formele status buiten de EHS, waarbij meer de nadruk ligt op multifunctionaliteit, met het accent op recreatie. Het gehele gebied is opgenomen in het landinrichtingsplan 'Herinrichting Groenraven-Oost'. Het gebied, dat ligt in dezelfde kwelzone als het aansluitende biezenveld, wordt gekenmerkt door de aanwezige natuurwaarden. Staatbosbeheer heeft de wens geuit om kleinschalige horeca op te richten in het Speelbos. Aangezien dit echter nog niet concreet genoeg is, zal hiervoor vooralsnog geen regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen. De gebieden welke gelegen zijn binnen de EHS zijn bestemd tot 'Natuur'.

De groenelementen en het bos zijn respectievelijk opgenomen in de bestemmingen 'Groen' en 'Natuur'. Omdat het bij helofytenfilter om een specifieke vorm van groen gaat heeft dit gebiedje de aanduiding 'specifieke vorm van groen - waterzuivering' gekregen. Daarbinnen is een klein gebouwtje toegestaan. Binnen de bestemming Groen mogen naast groenvoorzieningen ook water, speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden gerealiseerd worden.

Diverse niet-agrarische functies

Binnen de plangebieden komen diverse niet-agrarische functies voor zoals maatschappelijke functies, niet-agrarische bedrijven, recreatieve functies en sportvoorzieningen. Alle activiteiten zijn opgenomen binnen de diverse specifieke bestemmingen en hebben hun eigen aanduiding gekregen waarmee alle functies, aard en omvang specifiek herkenbaar zijn en waarmee de bestaande activiteiten worden vastgelegd.

Ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden worden de rechten en mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Dit betekent dat functieverandering niet mogelijk is. Het is toegestaan om de bebouwing met 20% uit te breiden. Gelet op de ligging in het buitengebied is grootschalige ontwikkeling niet gewenst. Er is geen saneringsbeleid van toepassing.

Een specifieke functie is het landgoed Heemstede. Hier is het kasteel Heemstede aanwezig alsmede diverse bijgebouwen. Hierin zijn een kantoor en restaurant gevestigd. De bestaande omvang van de bebouwing en functies (kantoor, wonen, restaurant) op het landgoed worden in het bestemmingsplan vastgelegd.

Wonen

In het plangebied is een groot aantal burgerwoningen aanwezig. Conform het gemeentelijk beleid geldt een maximale inhoudsmaat voor een burgerwoning van 660 m³ met bijgebouwen van maximaal 50 m². Deze maatvoering volgt uit de regeling van de gemeente Houten voor burgerwoningen in het buitengebied van de gemeente.

In de regeling voor burgerwoningen in het buitengebied is ook een aparte bestemming voor de voortuinen opgenomen. Dit is onder andere gedaan om het groene beeld vanaf de wegen te behouden. Dit betekent dat er een specifieke regeling in het bestemmingsplan is opgenomen voor de tuinen tussen de woningen en de wegen zodat deze onbebouwd blijven. Hierbij moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden die de Wabo biedt voor vergunningsvrij bouwen.

Water

In het plangebied zijn diverse hoofdwatertangen gelegen in beheer van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Tevens is een deel van het Amsterdam Rijnkanaal in het plangebied gelegen. De hoofdwatertangen zijn overeenkomstig de huidige situatie bestemd.

Spoorlijn Utrecht-'s-Hertogenbosch

Deze bestemming betreft de spoorlijn Utrecht-'s-Hertogenbosch. De begrenzing is afgesteld op de huidige situatie inclusief de spoorverdubbeling.

5 Omgeving- en milieuaspecten

5.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

5.2.1 Agrarische bedrijven en spuitzones

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat regels om de emissie van bestrijdingsmiddelen naar het water te reduceren. De afstanden en teeltvrije zones die in het Activiteitenbesluit worden genoemd zijn gerelateerd aan het oppervlaktewater.

De richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) hebben geen betrekking op open teelten en zijn evenmin bruikbaar¹. Ditzelfde geldt voor de toepassing van het Activiteitenbesluit.

Vanwege het ontbreken van wetgeving is er een in de praktijk (als gevolg van jurisprudentie) gegroeide vuistregel ontstaan die aangeeft dat er een afstand van 50 meter tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object, zoals een woning, in acht moet worden genomen. Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden.

Het is echter een indicatieve afstand. Dat wil zeggen dat er omstandigheden zijn waarin hiervan kan worden afgeweken. De in acht te nemen afstand in verband met de verwaaiing van gewasbeschermingsmiddelen is onder andere afhankelijk van de toxiciteit van het gewasbeschermingsmiddel, de spuittechnieken die door de teler worden toegepast, de rijnsnelheid, een kale of een volle bladsituatie van gewassen, een (gedeeltelijke) windhaag rondom het perceel en de windrichting.

¹ ABRvS 23 september 2009, zaaknummer 200900570/1/R2.

Zoals hiervoor is genoemd, is de in de praktijk gebruikte afstand van 50 meter indicatief. Dat betekent dat er onder omstandigheden gemotiveerd van kan worden afgeweken. Hierbij zijn onder andere de volgende aspecten relevant:

1. Wat wordt planologisch mogelijk gemaakt;
2. welke gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt;
3. wat zijn de effecten van de gewasbeschermingsmiddelen voor de mens bij blootstelling;
4. het gebruik van driftreducerende middelen;
5. overheersende windrichting.
6. pleksgewijze onkruidbestrijding met een afgeschermd spuitdop

Deze opsomming is niet limitatief. Er valt immers niet uit te sluiten dat zich in de toekomst ontwikkelingen voordoen (waar nu nog geen zicht op is) die een kortere afstand eveneens kunnen verantwoorden.

Borging in bestemmingsplan

In de regels van dit bestemmingsplan zijn de hiervoor genoemde uitgangspunten in de regeling doorvertaald. In de specifieke gebruiksregels binnen de agrarische bestemmingen waarin de uitoefening van akkerbouw en fruitteelt mogelijk is, wordt het spuiten met bestrijdingsmiddelen ten behoeve van deze teelt als strijdig gebruik aangemerkt. De regeling luidt als volgt:

“Binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van woningen en bijbehorende tuinen en erven, alsook andere spuitgevoelige functies mag niet gespoten worden met gewasbeschermingsmiddelen en biociden, tenzij het een spuitgevoelige functie betreft die hoort bij de inrichting ten behoeve waarvan het spuiten plaats vindt.”

Zoals hiervoor is aangegeven kan er onder omstandigheden gemotiveerd worden afgeweken van de afstand van 50 meter. Hiertoe is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee een kortere afstand voor het spuiten ten opzichte van gevoelige functies mogelijk kan worden gemaakt.

Het uitgangspunt is wel dat hier een goede onderbouwing aan ten grondslag ligt. In een daartoe strekkende aanvraag voor omgevingsvergunning kan de aanvrager voor de onderbouwing aansluiten bij de hiervoor genoemde opsomming van aspecten die een kortere afstand dan 50 meter kunnen motiveren. Zoals aangegeven is deze opsomming niet limitatief. De uiteindelijke afweging om de afwijking te kunnen verlenen ligt bij het bevoegd gezag. De afwijkingsbevoegdheid luidt als volgt:

“Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in (...) voor het toestaan van het spuiten met gewasbeschermingsmiddelen en biociden, mits het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.”

Gevoelige functies

Bij de afstandsbeoordeling wordt in beginsel uitgegaan van perceelgrenzen waarbinnen zich een gevoelige functie bevindt. Onder gevoelige functies worden in dit geval functies verstaan waar mensen herhaaldelijk langere tijd verblijven en daarmee grote kans lopen op blootstelling aan bestrijdingsmiddelen.

Het gaat hierbij in ieder geval om woningen, inclusief bijbehorende erven en tuinen. Daarbij wordt ook gedacht aan educatieve voorzieningen (zoals het Wellantcollege) en recreatief verblijf, zoals recreatiewoningen en kampeerterreinen. Het recreëren/kamperen bij de boer wordt niet als gevoelige functie aangemerkt.

Bestaande situaties

Binnen het bestemmingsplan zijn er op diverse plekken gevoelige functies aanwezig die reeds binnen de richtafstand van 50 meter liggen van gronden waarop teelt plaats vindt met bestrijdingsmiddelen. Dit bestaande gebruik wordt gerespecteerd doordat deze gronden onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen. Dit houdt in dat het bestaande gebruik kan worden voortgezet.

Echter: indien er een onderbreking van langer dan 1 jaar van het gebruik van de gronden voor teelt plaats vindt, vervalt het overgangsrecht en daarmee het recht om binnen de afstand van 50 meter bestrijdingsmiddelen te gebruiken.

Op deze wijze beoogt het bestuur van de gemeente Houten ook in bestaande situaties de blootstelling van omwonenden aan bestrijdingsmiddelen op termijn terug te dringen.

5.2.2 Niet-agrarische bedrijven

Binnen het plangebied zijn ook een aantal niet-agrarische bedrijven aanwezig. Het betreft solitair gevestigde bedrijven, die zich in de linten bevinden. De milieuhinder die bedrijven veroorzaken kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven.

In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'.

Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. Het uitgangspunt van de VNG-handreiking is gemotiveerd toepassen, in plaats van gemotiveerd afwijken.

De indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking geven een goede indicatie van de aan te houden afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De (milieu) wetgeving blijft echter leidend.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter). In het plangebied komen zowel kleinschalige ambachtelijke bedrijven (categorie 1 of 2) als grootschaligere bedrijven (categorie 3) voor. Dit is ook opgenomen in de beschrijving in hoofdstuk 2. In een aantal van deze gevallen is sprake van aan-huis-gebonden-beroepen. Bij vrijwel alle bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig.

De nog net binnen het plangebied bij de A27-afslag Houten/Hagestein gelegen rioolzuiveringsinstallatie heeft geen geur- of geluidszone, waarmee in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn positief bestemd. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is daarom de nieuwvestiging van bedrijven in deze milieucategorieën direct toegestaan. In de huidige situatie is op een aantal locaties een bedrijf gevestigd dat in een hogere milieucategorie valt. Deze bedrijven zijn positief bestemd door middel van een aanduiding. Hierdoor mogen op de betreffende percelen, naast de algemeen toegestane bedrijven in milieucategorie 1 en 2, ook de bestaande bedrijven gevestigd blijven. Bij de regels van dit bestemmingsplan is een staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen waarin de binnen het plangebied toegestane bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen.

Omdat voorliggend bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan is waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd en geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk worden gemaakt is er geen belemmering met betrekking tot hinderlijke bedrijvigheid.

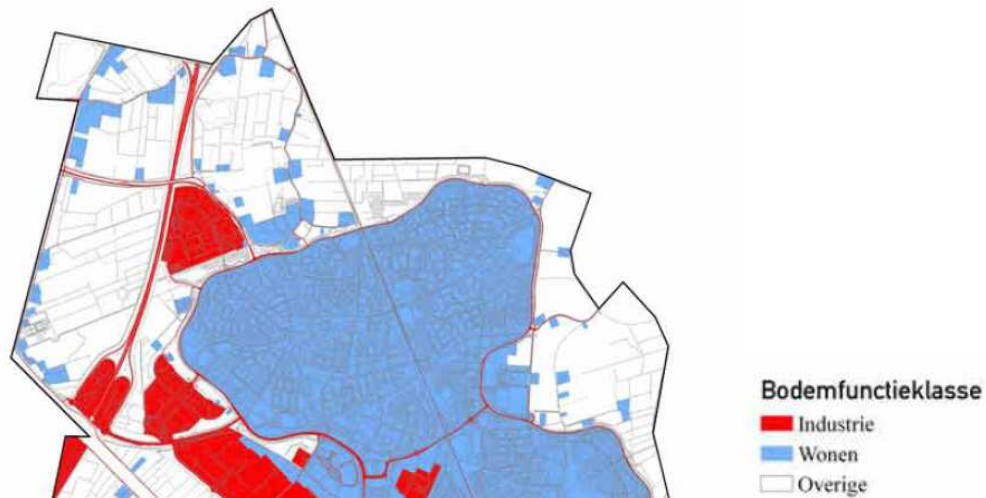
Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

5.3 Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingsplannen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht. Aangezien er voor het plangebied een conserverend bestemmingsplan wordt opgesteld, waarbij geen functieveranderingen met milieutechnische gevolgen worden mogelijk gemaakt is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient inzicht in bodemkwaliteit te worden verkregen.

In december 2009 is een bodemkwaliteitskaart voor de gemeente Houten opgesteld. Daarvoor zijn de gronden van de woonkernen beoordeeld.



De rijksweg A27, de provinciale weg N409, de spoorgebonden gronden en het buitengebied (exclusief de woonkernen) zijn uitgezonderd op deze kaart.

De beoordeelde gronden in het plangebied zijn ingedeeld in de klasse 'Industrie' (gronden rondom snelweg A27), 'Wonen' (woonconcentraties in het buitengebied) en 'overig' (overig buitengebied).

De gemiddelde kwaliteit van de woonconcentraties in het plangebied is hierdoor geschikt voor de meest gevoelige functies zoals wonen met moestuin en kinderspeelplaatsen.

Verder zijn binnen het plangebied zijn geen locaties bekend waar sprake is van humane risico's of waarvan op basis van de beschikbare informatie de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de bestemming.

Bij individuele bouwaanvragen zal getoetst worden of een verkennend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd aan de hand waarvan de geschiktheid voor de beoogde functie definitief zal blijken.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bodem.

5.4 Water

Waterhuishouding heeft te maken met grond- en oppervlaktewater, in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin. De natste gebieden in Laagraven liggen vooral langs het Amsterdam-Rijnkanaal, de overige gebieden zijn meestal droger. Het Amsterdam-Rijnkanaal, het Inundatiekanaal en het betreffende deel van de Ravense Wetering staan in open verbinding met elkaar.

Bij de kruising van de Ravense Wetering en de Koppeldijk staat een gemaal, waarmee in droge tijden water uit de Ravense Wetering opgepompt kan worden naar de Wayense Wetering.

De waterkering langs het Amsterdam-Rijnkanaal en bij de plas Laagraven hebben een status als 'overige waterkeringen'. Voor het verrichten van werkzaamheden binnen de beschermingszone van deze waterkering dient een Watervergunning te worden aangevraagd.

In het plangebied zijn diverse watergangen aanwezig. Bij primaire watergangen is een beschermingszone van 5 meter, gemeten vanuit de insteek van de watergang, van toepassing. Binnen deze zone is de Keur van het waterschap van toepassing.

In het oosten van het plangebied is het groengebied met de helofytenfilters een belangrijk waterelement wat voor de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater van grote betekenis is. Alle aanwezige watergangen blijven behouden en er zijn geen ontwikkelingen voorzien die de waterkwaliteit of waterhuishouding zouden kunnen verstoren. Bij individuele bouwaanvragen zal aangetoond moeten worden dat met de voorgestane ontwikkeling de waterhuishouding niet verstoord wordt.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect water.

5.5 Archeologie en Cultuurhistorie

5.5.1 Cultuurhistorie

Voor het plangebied is een cultuurhistorische analyse uitgevoerd (d.d. 31-07-2012). Hierna is de samenvatting uit het onderzoek overgenomen. Het gehele onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Het plangebied, de noordwestzijde van het buitengebied van Houten, is een oud cultuurlandschap, waar archeologische restanten uit de Late Middeleeuwen (1050 - 1500) en uit de Nieuwe Tijd (1500 - heden) zijn gevonden. Ook bovengronds zijn er vele restanten uit diverse tijdperken aanwezig, zoals middeleeuwse wegenstructuren, historische bebouwing en beplanting. Verder zijn er complexen van historische elementen aanwezig (zogenaamde ensembles) die samen een belangrijke historische waarde hebben. Verder maakt een deel van het gebied deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, een gebied met vaststaande cultuurhistorische waarden op (inter)nationaal niveau. Daarnaast hebben de historische elementen en ensembles een belangrijke waarde voor het landschap en de ruimtelijke structuur van het gebied. Daarom is het noodzakelijk dat de aanwezige cultuurhistorische waarden worden beschermd in het op te stellen bestemmingsplan.

De cultuurhistorische waarden uit de bestemmingsplannen Laagraven (2000) en Oudwulverbroek (2004) zijn overgenomen. Een verdere regeling wordt niet noodzakelijk geacht, omdat de cultuurhistorische waarden ook op andere wijze worden beschermd. Zo zijn de bomen met een bijzondere waarde al tegen kappen beschermd via de vergunningsplicht uit de APV.

Daarnaast zijn de archeologische waarden beschermd via de dubbelbestemmingen archeologie conform het parapluplan Archeologie. De gemeentelijke en Rijks monumenten zijn door hun aanduiding reeds beschermd via respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening en de monumentenwet.

5.5.2 Archeologie

Binnen het plangebied liggen verscheidene typen archeologische gebieden. Hierbij is een onderscheid te maken in gebieden met een archeologische verwachtingswaarde en gebieden met archeologische waarde en archeologische monumenten.

De terreinen met archeologische monumenten en archeologische waarden zijn op de verbeelding nader aangeduid met drie dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie. De gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’, ‘Waarde - Archeologie 2’ en ‘Waarde - Archeologie 3’ zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden niet onevenredig zullen worden geschaad. Per dubbelbestemming gelden andere ondergrenzen voor de oppervlakte en diepte van de bodemverstoring. In het bestemmingsplan zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen:

- Waarde – Archeologie 1 (Terrein van archeologische waarde): bouwverbod en omgevingsvergunningenstelsel voor bouwplannen en werkzaamheden groter dan 100 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 0,5 meter. Hiervan zijn een zestal gebieden in het plangebied gelegen.
- Waarde – Archeologie 2 (gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde): bouwverbod en omgevingsvergunningenstelsel voor bouwplannen en werkzaamheden groter dan 500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 0,5 meter. Het overgrote deel van het plangebied heeft deze dubbelbestemming gekregen.
- Waarde – Archeologie 3 (gebied met gematigde archeologische verwachtingswaarde): bouwverbod en omgevingsvergunningenstelsel voor bouwplannen en werkzaamheden groter dan 5.000 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 1,0 meter. Hiervan zijn een tweetal gebieden in het plangebied gelegen.
- Twee terreinen aan de Oud-Wulfseweg (ten zuiden van nr 10 en nr 1 samen met perceel ten noorden van nr 1) en een terrein aan de A27 zijn aangewezen als archeologische monument, die wettelijk beschermd zijn ingevolge de Monumentenwet 1988. De archeologische monumenten zijn specifiek op de verbeelding aangeduid. Deze gebieden zijn voorzien van een specifieke regeling in de monumentenwet en zijn op die wijze beschermd.

In gebieden met een lage of geen verwachting of op terreinen en in gebieden waar binnen de vrijstellingsregels gebleven wordt maar er toch archeologische vondsten of sporen worden aangetroffen geldt een archeologische meldingsplicht cf art 53 van de monumentenwet 1988.



Gebieden met archeologische waarden binnen het plangebied

5.5.3 Gebouwd erfgoed

Naast de wat meer grootschalige, direct in hun omgeving te ervaren, cultuurhistorische aspecten/elementen (zie paragraaf 5.5.1) is er binnen het plangebied een aantal gemeentelijke en Rijksmonumenten (bouwwerken) aanwezig.

Gemeentelijke monumentenlijst

Adres	soort object
Bij Heemsteedseweg 6	schuur
Bij Heemsteedseweg 8	bak/zomerhuis/schuur
Bij Heemsteedseweg 8	leilinde (Tilia x europaea)
Bij Heemsteedseweg 8	leilinde (Tilia x europaea)
Bij Heemsteedseweg 8	leilinde (Tilia x europaea)
Heemsteedseweg 28	langhuisboerderij
Heemsteedseweg 30-32	langhuisboerderij
Heemsteedseweg 32a	schuur
Oud Wulfseweg 4	landhuis
Oud Wulfseweg 4b	paviljoen
Bij Oud Wulfseweg 4/4b	ontjizersgebouwtje
Oud Wulfseweg 5/5a	dwarshuisboerderij
Bij Oud Wulfseweg 5/5a	leilinde (Tilia x europaea)
Oud Wulfseweg 10	herenhuis
Bij Oud Wulfseweg 10	brug
Bij Oud Wulfseweg 10	grenspaal
Bij Oud Wulfseweg 10	grenspaal
Oud Wulfseweg 12	koetshuis
Oud Wulfseweg 14	bak/zomerhuis
Oud Wulfseweg 16	dwarshuisboerderij
Oud Wulfseweg 19	langhuisboerderij
Oud Wulfseweg 22	langhuisboerderij
Oud Wulfseweg 20	zomerhuis
Bij Oud Wulfseweg 22	hekwijk
Bij Oud Wulfseweg 22	leilinde (Tilia x europaea)
Bij Oud Wulfseweg 22	leilinde (Tilia x europaea)
Bij Oud Wulfseweg 22	leilinde (Tilia x europaea)
Bij Oud Wulfseweg 20	leilinde (Tilia x europaea)
Bij Oud Wulfseweg 20	leilinde (Tilia x europaea)
Bij Oud Wulfseweg 20	leilinde (Tilia x europaea)

Rijksmonumentenlijst gemeente Houten

Adres	soort object
Heemsteedseweg 6	langhuisboerderij
Heemsteedseweg 8	langhuisboerderij
Heemsteedseweg 10	dwarshuisboerderij met zomerhuis
Oud Wulfseweg 17	dwarshuisboerderij
Heemsteedseweg 26	buitenplaats Heemstede, 20 onderdelen
Heemsteedseweg 26	Onderdeel 1: Hoofdgebouw
Bij Heemsteedseweg 26	Onderdeel 2: terreinen, die zich kenmerken door hun historische formele structuur en deels een formele en landschappelijke parkaanleg bezitten
Bij Heemsteedseweg 28	Onderdeel 3: twee hardstenen bekroningen op bakstenen pijlers aan de Heemsteedseweg
Heemsteedseweg 22	Onderdeel 4: noordelijk bakhuis
Bij Heemsteedseweg 22	Onderdeel 5: zuidelijk bouwhuis
Bij Heemsteedseweg 26	Onderdeel 6: toegangsbrug naar het huis
Bij Heemsteedseweg 26	Onderdeel 7: zuidelijke brug tussen voorplein en singel
Bij Heemsteedseweg 26	Onderdeel 8: noordelijke brug tussen voorplein en singel
Bij Heemsteedseweg 26	Onderdeel 9: twee hardstenen tuinbeelden
Bij Heemsteedseweg 26	Onderdeel 10: natuurstenen pedestal
Bij Heemsteedseweg 26	Onderdeel 11: hardstenen mannelijke portretbuste
Bij Heemsteedseweg 26	Onderdeel 12: twee marmeren vrouwelijke portretbustes
Bij Heemsteedseweg 26	Onderdeel 13: houten vijfzitsbank
Bij Heemsteedseweg 26	Onderdeel 14: twee hardstenen renaissance stoepstenen
Bij Heemsteedseweg 26	Onderdeel 15: twee monumentale natuurstenen Lodewijk XIV tuinvazen
Bij Heemsteedseweg 26	Onderdeel 16: twee hardstenen lantaamvoeten
Bij Heemsteedseweg 26	Onderdeel 17: hardstenen Lodewijk XV pedestal
Bij Heemsteedseweg 26	Onderdeel 18: exedravormige tuinmuur
Bij Heemsteedseweg 26	Onderdeel 19: moestuinmuur
Bij Heemsteedseweg 26	Onderdeel 20: toegangshek met twee hekpijlers

Van bovenstaande monumenten is het kasteel Heemstede met bijbehorende gebouwen, tuinen en gronden een duidelijk aanwezig monument. Het monumentencomplex betreft een historische buitenplaats als onderdeel van een landgoed.

Met de bescherming van het geheel als complex, naast die van de afzonderlijke delen, wordt de samenhang van de onderdelen (en dus ook het streven naar het behoud ervan) als belang naar voren gebracht.

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal bunkers. Deze bunkers maken onderdeel uit van het aanwijzingsprogramma van het Rijk voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De procedure om ze als rijksmonument aan te wijzen loopt momenteel.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

5.6.2 Locatie Specifiek

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt dat het plangebied in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

In het plangebied is een aardgastransportleiding en een buisleiding van Defensie aanwezig. Deze leidingen zijn overeenkomstig hun bestaande situatie bestemd en als zodanig beschermd.



Uitsnede risicokaart plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2011)

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit verplicht gemeenten om buisleidingen op te nemen in bestemmingsplannen. Met de invoering van het besluit is de circulaire Zonering langs hogedrukaardgasleidingen (1984) vervallen. De circulaire gaf veiligheids- /bebouwings- en toetsingsafstanden. Het nieuwe besluit kent een grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

De aanwezigheid van de leidingen in het plangebied maakt dat het Besluit externe veiligheid buisleidingen relevant is voor het plangebied. Conform het Bevb hebben deze leidingen een belemmeringszone van 5 meter aan weerszijden van de leiding.

Gegevens gasleiding:

Leidingnr.	Diam.	Ontwerp druk	Belemmeringen strook*	1 % Letaliteitgrens*	100 % Letaliteitgrens*
A-510	36"	66,2	5 meter	430 meter	180 meter

* Afstanden zijn ter weerszijden van de leiding gemeten uit het hart van de leiding

Met de inwerkingtreding van het Bevb per 1 januari 2011 dient binnen een bestemmingsplan het plaatgebonden (PR) en groepsrisico (GR) verantwoord te worden (artikel 11 en 12 Bevb).

Plaatsgebonden risicocontour (PR):

De PR^{-6} -contour van de gasleiding ligt voor een gedeelte op 180 meter. Voor het overige leidinggedeelte geldt een PR^{-6} -contour van 0 meter. De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} -contour is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde waar de gemeente rekening mee heeft te houden bij het nemen van nieuwe ruimtelijke besluiten.

Groepsrisico:

- De maximale 1% letaliteitgrens (9,8 kW/M² contour) van de leidingen ligt op 430 meter. De planontwikkeling vindt derhalve plaats binnen de invloedssfeer van deze leiding.
- De maximale 100% letaliteitgrens (35 kW/m² contour) ligt op 180 meter van de leiding. Binnen dit gebied is sprake van een substantiële toename van het groepsrisico. Gelet op het conserverende karakter van het plan waarbij niet of nauwelijks nieuwe ontwikkelingen worden toegelaten is de verwachting dat het groepsrisico niet zal stijgen.

Het plangebied ligt wel binnen het aandachtsgebied voor het groepsrisico. In het kader van het bestemmingsplan 'Fort 't Hemeltje' is met het rekenpakket CAROLA het groepsrisico berekend. De resultaten van de risicoberekening kunnen als volgt worden samengevat. Ter plaatse van het plangebied is de veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar 0 meter, met andere woorden de veiligheidscontour ligt "op" de leiding. Het plaatsgebonden risico van de aardgasleiding is dus geen belemmering.

Voor het groepsrisico is een maximale waarde van 0,051 maal de oriënterende waarde berekend voor het kilometerdeel van de leiding dat ten westen van het plangebied ligt. Bepalend voor deze waarde is de personendichtheid van het langs de Utrechtseweg gesitueerde bedrijventerrein Doornkade. Ter plaatse van het plangebied van het Fort is het groepsrisico factoren kleiner dan 10% van de oriënterende waarde. Voor het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan zal de personendichtheid als gevolg van het plan niet noemenswaardig toenemen en verschilt daarmee nauwelijks met de situatie waarmee de berekening is gemaakt. Op grond van artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is daarom ook hier de verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet van toepassing.

Spoorweg

Voor de huidige situatie ligt de 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour op een afstand van 16 meter tot het midden van de sporenbundel, ofwel 5 m tot hart buitenste spoor. Er staat nu nergens bebouwing en er is geen bebouwing gepland binnen de 10⁻⁶ PR-contour.

Snelwegen A27 en A12

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg brengt, zoals eerder opgemerkt, veiligheidsrisico's met zich mee. Het plaatsgebonden risico langs de A27 en A12 is door Rijkswaterstaat in kaart gebracht. Er is geen sprake van een 10⁻⁶ contour, dus voor het PR is er geen belemmering. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen, waardoor er geen hoger groepsrisico is en ook geen overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Amsterdam-Rijnkanaal

Een andere belangrijke infrastructurele verbinding is het Amsterdam-Rijnkanaal. Deze hoofdverkeersas te water is van groot belang voor de beroepsvaart. De medio 1996 via Rijkswaterstaat verkregen informatie over intensiteiten en externe veiligheid duidt daarop.

Er varen jaarlijks 40.000 beroepsschepen en 2000 recreanten over dit gedeelte van het Amsterdam-Rijnkanaal.

Verwacht wordt dat dit aantal zich de komende jaren zal stabiliseren. Het kanaal is niet echt geschikt voor de recreatievaart. Daarom wordt er een ontmoedigingsbeleid gevoerd voor met name de kleine recreatievaartuigen.

Voor de veiligheid in de omgeving van transportassen zoals het Amsterdam-Rijnkanaal is begin 1996 een richtlijn door de regering vastgesteld, die het volgende inhoudt:

- een strook van 30/20 meter uit de oever moet vrij gehouden worden van bebouwing waarin regelmatig mensen verblijven. De 30-meterzone geldt vanaf Amsterdam tot en met de splitsing van het Lekkanaal; de 20-meterzone geldt ten zuiden van de splitsing;
- binnen een strook van 200 meter uit de oever mogen geen grote woondichtheden worden gerealiseerd.

Langs de oever van het Amsterdam-Rijnkanaal tussen de Nieuwegeinse brug en de wetering die ten zuiden van die brug in het Amsterdam-Rijnkanaal uitmondt, bevindt zich een ligplaats voor schepen. Daarvoor dient in ieder geval een ontsluitingsweg aanwezig te zijn. Aan de andere zijde van het kanaal (zuid-west kant) bevindt zich een ligplaats voor schepen met gevaarlijke stoffen. De invloed van deze ligplaats reikt echter niet tot de overzijde van het kanaal.

Leidingen

Op voorgaande afbeelding van de risicokaart staan de defensie brandstofleiding en hoofdtransportaardgasleiding aangegeven, waarmee bij de uitvoering van recreatie- en bouwplannen nadrukkelijk rekening dient te worden gehouden. Daarnaast gaat het binnen het plangebied met name om de bebouwingsvrije en veiligheidszones langs de buisleiding van Defensie, de aardgastransportleiding en hoogspanningsleiding. De beschrijving en globale ligging van deze kabels en leidingen zijn opgenomen in paragraaf 5.11.

LPG

Buiten het plangebied ligt aan de Essenkade een benzinstation (verkooppunt voor motorbrandstoffen) waar LPG wordt getankt. Voor ontwikkelingen in de directe omgeving van dit tankstation gelden op basis van het Besluit LPG-tankstations milieubeheer, minimumafstanden vanaf het LPG-vulpunt. Vanuit het LPG-vulpunt is een veiligheidszone opgenomen op de verbeelding. De hindercirkel ligt alleen over de bestemmingen 'groen-doeleinden' en 'verkeersdoeleinden' en heeft geen consequenties voor dit bestemmingsplan.

Overdraaigebied windturbine

Rond de locatie van de windturbine aan De Staart heen is een zone van 40 m gelegd ter bescherming van de windturbine. Over dit gebied heen draaien namelijk de rotors van de windturbine. Op deze gronden mogen anders dan in de onderliggende bestemmingen is geregeld niet direct bouwwerken worden gebouwd. Via een afwijking is de bouw van bouwwerken eventueel wel mogelijk, mits het bouwwerk een belemmering voor de windturbine vormt.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd en geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan

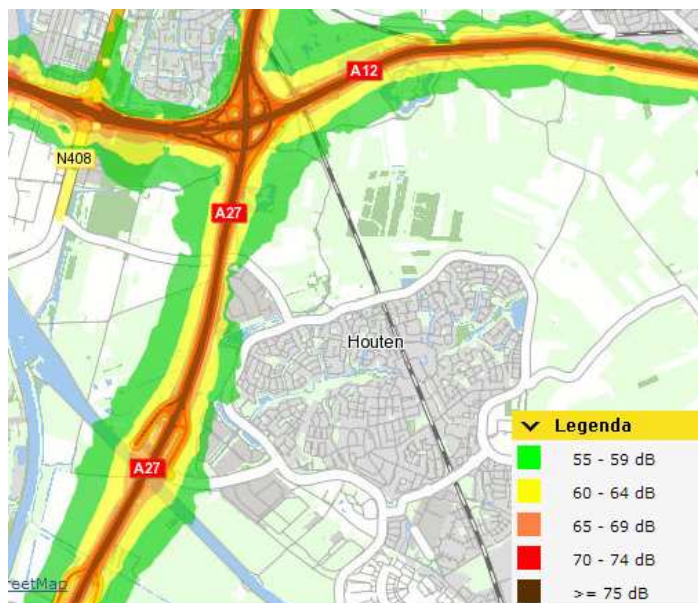
5.7 Geluid

In de Wet geluidhinder wordt de omvang van de wettelijke zones langs verkeerswegen en spoorwegen aangegeven. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die in een zone geprojecteerd worden, bepaald de wet dat akoestisch onderzoek verplicht is. De geluidbelasting van het verkeer op de buitengevels van geluidsgevoelige bestemmingen mag de in de wet genoemde normen niet overschrijden. In het plangebied zijn geen mogelijkheden voor nieuwbouw van bedrijfswoningen met een geluidsgevoelige functie. Nieuwe burgerwoningen worden in het landelijk gebied niet toegelaten behalve eventueel in het kader van sanering /sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. In zulke gevallen zal het akoestisch onderzoek incidenteel plaatsvinden.

De ligging van de wettelijke zones voor de wegen en spoorwegen is voor de belangrijkste grote wegen (de A27 en A12), de spoorweg (Utrecht- 's-Hertogenbosch) en Amsterdam-Rijn- kanaal aangeduid op de verbeelding. Voor de A27 en A12 is dat een 600 meter brede zone ter weerszijden van de weg (gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook).

In 2007 heeft de minister van Verkeer en Waterstaat (tegenwoordig: Infrastructuur en Milieu) voor de eerste keer een geluidskaart voor rijkswegen vastgesteld. Dit is een wegenkaart waarop de kleur rond de rijkswegen laat zien hoeveel verkeersgeluid omwonenden horen. Deze geluidskaart geeft aan hoeveel geluid er in 2006 afkomstig was van rijkswegen. Elke vijf jaar moet zo'n kaart gemaakt worden.

Op 29 juni 2012 heeft de staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu de tweede geluidskaart vastgesteld. Deze kaart geeft aan hoeveel geluid er in 2011 afkomstig was van rijkswegen. Onderstaand is een uitsnede van de geluidskaart van het plangebied opgenomen.



Kaart geluidsbelasting rond snelwegen 2012 (bron: www.rijkswaterstaat.nl)

Voor de spoorweg is een zone van 400 meter opgenomen en voor het Amsterdam-Rijn - kanaal 200 meter.

Binnen het plangebied zijn daarnaast de ontsluitingswegen van belang, want bij het vaststellen van geluidsbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals wonen dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid van 30 km/ uur geldt.

De voorkeursgrenswaarde voor geluidhinder op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen ligt op 48dB, vastgelegd in de Wet geluidhinder. Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door de gemeente.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. Een akoestisch onderzoek is op dit moment dan ook niet noodzakelijk.

5.8 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer opgenomen grenswaarde, of;

- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of;
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of;
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Ruimtelijk-economische besluiten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekenende mate" is sprake, indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- a. woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- b. infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- c. kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Voorliggend bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Samenvattend wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet zal verslechteren tengevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan. Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer is in dat geval geen onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist. Er wordt immers voldaan aan het gestelde in artikel 5.16 lid b: de luchtkwaliteit blijft ten minste gelijk ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.9 Natuur, Landschap en Flora en fauna

5.9.1 Natuur en Landschap

Algemeen

Binnen het plangebied bevinden zich plaatselijk belangrijke waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie. Het huidige landschap met de daarin aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie is het resultaat van een historische ontwikkeling (samenspel) van menselijke en natuurlijke factoren.

Wulverbroek

In het landschapsbeleidsplan wordt slechts beperkt melding gemaakt van actuele natuur- of landschapswaarden in het plangebied. Naast de algemene natuur- en landschapskwaliteit die vooral samenhangt met de afwisseling in agrarisch landschappen, zijn er ook enkele concentraties van natuurwaarden aanwezig. Het betreft:

- Het gebied Nieuw Wulven tussen de spoorlijn en de Rijsbruggerweg, dat bestaat uit oudere populierenopstanden, recent aangelegde jonge bossen en agrarische percelen ligt in dezelfde kwelzone als het aansluitende biezenveld. Als onderdeel van de Randstadgroenstructuur wordt in dit gebied in de nabije toekomst meer bos en natuur ontwikkeld.
Zowel in de huidige als toekomstige situatie zullen de natuurwaarden gekenmerkt worden door een kwelafhankelijk karakter. Nu al komen karakteristieke kwelindicatieve planten voor en tevens amfibieën, zoals bruine en groene kikker, gewone pad en kleine watersalamander
- De biezenvelden (helofytenfilter) ten noorden van de wijk Schonenburg, die net als het voorgaande gebied worden gekenmerkt door kwelafhankelijke natuurwaarden in de vorm van planten van natte standplaatsen, zoals holpijp en zwanebloem, en amfibieën, zoals de groene kikker
- En buiten het plangebied Fort 't Hemeltje dat hoofdzakelijk bestaat uit beboste hellingen, schrale graslanden en waterpartijen (fortgracht) met schoon water. Het fort ligt wel buiten het plangebied maar bepaald wel mee de ervaring van het landschap.

Laagraven

Het plangebied kan gekarakteriseerd worden als een stedelijke randzone, die uiteen valt in een noordelijk en een zuidelijk deelgebied. Laagraven-Noord (ten noorden van de N409) heeft door het bedrijventerrein Laagraven een stedelijke sfeer. Mede door het graven van een zandput, die later gedeeltelijk is volgestort met bouw- en sloopaafval is er weinig van het oorspronkelijke landschap over. Laagraven-Zuid (ten zuiden van de N409) heeft door de vele weiden en boomgaarden een meer landelijk karakter (deels visueel open). Opvallend is de grote afwisseling van openheid en beslotenheid.

Plaatselijk is sprake van enige visueel-open ruimte. Het gebied rijk is rijk aan wisselende doorzichten.

Voor het toekomstige dagrecreatieve gebied Laagraven is deze landschappelijke afwisseling een waardevol en verder te ontwikkelen aspect.

Binnen het deelgebied bevinden zich slechts plaatselijke enige natuurwaarden. Gedoeld wordt de natuurwaarden ter weerszijden van het Inundatiekanaal, en de natuurwaarden bij het Kasteel Heemstede (rondom kasteel en vijver). De beperkte natuurwaarden zijn vooral het gevolg van de verstoring van het biotisch patroon. Enkele delen van het plangebied maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Deze zijn als zodanig in het bestemmingsplan beschermd.

Tenslotte wordt een bosperceel in de huidige EHS omgezet in een baggerdepot (Bos van Nieuw Wulven). Daartoe verschuift de EHS naar een perceel in de hoek tussen het spoor en de Rondweg. Op de kaart van de EHS in de ontwerp PRS is die verschuiving ook doorgevoerd. Het deel in de nieuwe EHS krijgt in het bestemmingsplan een natuurbestemming, de groenbestemming biedt te weinig bescherming tegen andere ontwikkelingen dan natuur.

5.9.2 Flora en fauna (gebiedsbescherming)

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht.

Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan liggen geen natuurgebieden die beschermd zijn op basis van de Natuurbeschermingswet. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden of mogelijk sprake is van significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende beschermde gebied. In voorliggend bestemmingsplan worden geen significante ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Van een directe aantasting van habitats of soorten is derhalve geen sprake. In voorliggend geval kunnen mogelijke effecten daarnaast ook bestaan uit een beïnvloeding van het grondwatersysteem, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Gezien de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, zijn echter geen significante kwalitatieve of kwantitatieve hydrologische effecten aan de orde. Van effecten op de natuurwaarden is derhalve geen sprake.

In het plangebied bevindt zich een klein aantal (bos)percelen en de spoorlijn Utrecht – Houten (Ecologische verbindingszone) die op grond van de provinciale Verordening Ruimte deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Deze percelen zijn bestemd als 'Natuur' of 'Verkeer – Railverkeer' waarbinnen een passende regeling is voorzien. De beperkte ontwikkelingen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, hebben geen invloed op de ecologische hoofdstructuur.

5.9.3 Flora & Fauna waarden (soortenbescherming)

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. De Flora & faunawet is altijd van toepassing, ook als gebruikers (fysieke) wijzigingen doorvoeren die passen binnen het geldende bestemmingsplan.

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

5.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn diverse leiding aanwezig. Op bovenstaande afbeelding staan de binnen het plangebied aanwezige leidingen aangegeven, waarmee bij de uitvoering van recreatie- en bouwplannen nadrukkelijk rekening dient te worden gehouden. Het gaat met name om de bebouwingsvrije en veiligheidszones langs hoofdtransportleidingen van gas (NV Nederlandse Gasunie), brandstof (Defensie), water (WMN), hoogspanning (REMU), en riolering (gemeenten), alsmede straalpaden (KPN).

Aardgastransportleiding

Van de N.V. Nederlandse Gasunie is een opgave ontvangen van het tracé van de in de gemeente gelegen aardgastransportleiding. Het betreft een hoofd-aardgastransportleiding van 36 inch met een druk van 66,2 Bar en lopend van Leiden naar Ommen, dwars door het plangebied.

Aan weerszijden van de leidingen zijn geen bouwwerken toelaatbaar zonder toestemming van de beheerder. Deze contractstrook ('belemmerde strook') bedraagt 5 meter tot het hart voor de hoofd-aardgastransportleiding. De afstand waarbinnen rekening gehouden moet worden met de gevolgen van een eventuele leidingbreuk heet 'toetsingsafstand'; deze bedraagt in dit geval 115 meter aan weerszijden van de leiding. Er bestaan op dit moment geen plannen voor de aanleg van nieuwe gasleidingen of voor het verleggen van leidingen.

Defensieleidingen

Het Ministerie van Defensie heeft gewezen op de aanwezigheid van een ondergrondse buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie. Deze loopt aan de noordzijde van het plangebied evenwijdig aan de A12. Het goed functioneren van deze leiding is van groot belang voor de taakuitoefening van de krijgsmacht. Ter bescherming van de leiding geldt een aantal gebruiksbeperkingen voor de gronden gelegen in een strook van 3 meter ter weerszijden van het hart van de leidingen.

Hoogspanningsleiding

Tussen Utrecht en Dodewaard en binnen het plangebied loopt een 150 kV-hoogspanningsleiding van Eneco. Deze leiding loopt ten zuiden van en vrijwel parallel aan de A12. In de privaatrechtelijk geregelde zakelijk rechtstrook van 25 meter aan weerszijden van de leiding zijn geen bouwwerken toelaatbaar zonder toestemming van de beheerder. De hoogspanningsleiding is als dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding.

Rioolpersleiding

Komend vanuit de gemeente Utrecht loopt langs de Koppeldijk en de Heemstedseweg een rioolpersleiding naar de RWZI bij de aansluiting van Houten op de A27 ter hoogte van het Amsterdam Rijnkanaal. Deze rioolleiding heeft binnen het plangebied ook enkele aftakkingen. De leiding is als dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding met bijbehorende veiligheidszone.

6 Plansystematiek

6.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

In dit hoofdstuk wordt nadere uitleg gegeven over de planregels. De planregels bestaan uit vier hoofdstukken waarop in de volgende paragrafen respectievelijk wordt ingegaan:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

6.2 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

Begrippen

In dit eerste artikel is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de planregels. Het bevat definities teneinde misverstanden te voorkomen.

Wijze van meten

Het tweede artikel regelt hoe gemeten wordt.

6.3 Bestemmingsregels

De agrarische gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. In geval van aanwezige landschaps- of natuurwaarden binnen deze bestemming dan is daar een dubbelbestemming voor opgenomen met de betreffende waarde.

De agrarische bedrijven zijn opgenomen in de bestemming Agrarisch onderverdeeld naar type bedrijf. De diverse typen bedrijven zijn onderverdeeld in de bestemmingen: Agrarisch – Fruitteelt, Agrarisch – Glastuinbouw, Agrarisch – Grondgebonden en Agrarisch - Niet-grondgebonden. De bestaande aanwezige veldschuren zijn apart aangeduid. Ten aanzien van het aspect spuitzones bij agrarische bedrijven wordt verwezen naar paragraaf 5.2.1.

Alle niet-agrarische bedrijven zijn opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf' waarbinnen ze een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – xx' (met nummer) hebben gekregen waarmee alle bedrijven specifiek herkenbaar zijn en waarmee de bestaande bedrijfsactiviteiten worden vastgelegd.

De bestemming Gemengd – Landgoed is toegekend aan de gronden van het landgoed Heemstede. Hier is het kasteel Heemstede aanwezig alsmede diverse bijgebouwen. Hierin zijn kantoren, een restaurant en twee appartementen (boven de orangerie) gevestigd. Ten behoeve van de bestemming zijn diverse bouwregels opgenomen. De goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

De groenelementen en het bos zijn respectievelijk opgenomen in de bestemmingen 'Groen' en 'Natuur'. Omdat het bij helofytenfilter om een specifieke vorm van groen gaat heeft dit gebiedje de aanduiding 'specifieke vorm van groen - waterzuivering' gekregen. Daarbinnen zijn kleine gebouwtjes toegestaan. Binnen de bestemming Groen mogen naast groenvoorzieningen ook water, speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden gerealiseerd worden.

Binnen de plangebieden komen diverse maatschappelijke voorzieningen voor zoals een kerkgebouw, een begraafplaats en een architectuurpark. Alle activiteiten zijn opgenomen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' waarbij de verschillende functies een aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – xx' (met nummer) hebben gekregen waarmee alle functies specifiek herkenbaar zijn en waarmee de bestaande activiteiten worden vastgelegd.

Alle recreatieve activiteiten, waaronder de dagrecreatieplas en de volkstuin aan de Waaijensedijk zijn opgenomen binnen de bestemming 'Recreatie' waarbij de verschillende functies een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – xx' (met nummer) hebben gekregen waarmee alle functies specifiek herkenbaar zijn en waarmee de bestaande activiteiten worden vastgelegd.

De binnen het plangebied voorkomende sportvoorzieningen, zoals de voetbalvelden, de maneges (waar ook pensionstalling en fokken van paarden plaatsvindt) en de golfbaan zijn opgenomen binnen de bestemming 'Sport' met een aanduiding 'specifieke vorm van sport – xx' (met nummer) hebben gekregen waarmee alle functies specifiek herkenbaar zijn en waarmee de bestaande activiteiten worden vastgelegd.

De spoorlijn is opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer-Railverkeer'. De ontwikkeling van aangrenzende stroken als ecologische verbindingszone past binnen de bestemming.

De wegen in het plangebied zijn opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer- Wegverkeer'. Het fietspad door het bosgebied is aangeduid als 'specifieke vorm van verkeer-fietspad', zodat deze herkenbaar is op de verbeelding. De gronden binnen de verkeersbestemming zijn bestemd voor verkeersafwikkeling, voet- en fietspaden en (openbare) parkeervoorzieningen. Ook zijn groenvoorzieningen en water toegestaan. Ten aanzien van bouwwerken, zoals abri's en nutsgebouwen, zijn diverse bouwregels opgenomen.

De watergangen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Water'. Deze bestemming staat water, (ecologische) oevers en groenvoorzieningen toe. Alleen waterbouwkundige (bouw)werken zijn toegestaan, zoals duikers en bruggen.

De burgerwoningen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen – Vrijstaand'. De gronden binnen Wonen - Vrijstaand zijn bestemd voor vrijstaande woningen. Binnen de woonbestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan. Ten behoeve van de bestemming zijn diverse bouwregels opgenomen. Voor de hoofdbebouwing is een bouwvlak opgenomen. De maximale inhoudsmaat bedraagt 660 m³. De bouw- en goothoogte zijn op de verbeelding opgenomen. De voortuinen zijn voorzien van een specifieke tuinbestemming.

Het landgoed in Laaggraven is mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gronden. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend als uit cultuurhistorisch onderzoek is gebleken dat de waarden niet onevenredig zullen worden geschaad.

Rond het fort 't Hemeltje is een deel van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-Landschapswaarde openheid'. Hieronder valt ook het gebied van de verboden kringen (schootsveld) rond het fort. Voor dit gebied is een beschermende regeling opgenomen in de regels. Deze gronden met de dubbelbestemming zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de waarde openheid. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend als uit onderzoek is gebleken dat de waarden niet onevenredig zullen worden geschaad. Tevens is bij diverse wijzigingsbevoegdheden voor vergroting van het bestemmings- c.q. bouwvlak opgenomen dat dat niet mag plaatsvinden binnen de gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde-Landschapswaarde openheid'

De bescherming en ligging van de cultuurhistorische wegen en waterlopen in het gebied vindt plaats via de bestemmingsomschrijving van de desbetreffende bestemmingen 'Verkeer', 'Groen' en 'Water'.

Voor het aanwezige perenleischerm is een gebiedsaanduiding opgenomen met bijbehorende beschermende regeling in de regels.

Voor het overige zijn de bestaande regelingen voor cultuurhistorie uit de bestemmingsplannen Laaggraven (2000) en Oudwulverbroek (2004) overgenomen.

Bij verschillende agrarische en niet-agrarische bedrijfsfuncties is ondersteunende horeca in categorie 4 toegestaan.

De voor 'Waarde – Archeologie 1 t/m 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (potentiële) archeologische waarden van de gronden. De bestemming is gebaseerd op het gemeentelijk archeologiebeleid en het parapluplan archeologie.

In het plangebied bevinden zich diverse typen leidingen, waaronder een gasleiding, watertransportleiding en een rioolwatertransportleiding. De leiding loopt dwars door het recreatietuinencomplex heen en eindigt in het gasdrukregel- een meetstation in het midden van het complex.

Ter bescherming van de leidingen is een dubbelbestemming opgenomen. In principe mogen er binnen de dubbelbestemming geen bouw- en aanlegwerkzaamheden uitgevoerd worden, maar hiervan is afwijking mogelijk.

In het plangebied langs het Amsterdam-Rijnkanaal ligt een waterkering. Ter bescherming van deze waterkering is een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toegekend waarbinnen de dijk beschermd wordt.

6.4 Algemene regels

Dit hoofdstuk regelt de volgende onderwerpen:

Anti-dubbelregel

Hierdoor wordt bepaald dat gronden niet tweemaal voor een omgevingsvergunning in aanmerking kunnen komen.

Algemene bouwregels

Enkele bouwregels gelden voor alle bestemmingen en zijn daarom in het hoofdstuk algemene regels opgenomen. Het betreft regels ten aanzien van bestaande maten, overschrijding van de bouwgrenzen en ongeoorloofde wijze van bouwen.

Algemene gebruiksregels

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het gemeentebestuur is van mening dat in het plangebied seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de werk-, woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed.

Algemene afwijkingsregels

Hierin wordt onder andere geregeld dat bij omgevingsvergunning mag worden afgeweken van bepaalde hoogten, percentages en afstandseisen, dat bouw- en bestemmingsgrenzen worden overschreden en dat enkele bouwhoogten worden vergroot. Hieraan zijn enkele voorwaarden en beperkingen verbonden.

Overige regels

Dit bestaat uit twee artikelen:

1. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat er onduidelijkheid ontstaat over de relatie tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan.

2. Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Dit artikel bepaalt dat, indien verwezen wordt naar wettelijke regelingen (bijvoorbeeld de Monumentenwet), het gaat om de regelingen, zoals die gelden op het tijdstip waarop het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie wordt gelegd.

6.5 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de volgende twee artikelen:

Overgangsrecht

Het overgangsrecht betreft regels ten aanzien van bouwwerken en gebruik die niet (geheel) passen in dit nieuwe bestemmingsplan. Tevens is een hardheidsclausule opgenomen die bepaalt dat bij omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het overgangsrecht.

Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan aangehaald kan worden (titel van het bestemmingsplan).

7 Handhaving en uitvoering

7.1 Inleiding

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

Niet alleen de overheid richt haar aandacht in toenemende mate op veiligheid en handhaving. Ook in de jurisprudentie van de (bestuurs-)rechter is een tendens zichtbaar die de beleidsvrijheid van overheden met betrekking tot de inzet van het handhavinginstrumentarium steeds verder inperkt. Onder deze bestuurlijke en gerechtelijke druk van boven, maar ook door de druk die de steeds mondig wordende burgers via klachten en handhavingsverzoeken opvoeren, ontkomen de handhavingsinstanties zoals de gemeente niet aan het voeren van een actief, strategisch, integraal en operationeel handhavingsbeleid. Hierbij moet de handhavende instantie (jaarlijks) prioriteiten, speerpunten, doelen en activiteiten vastleggen en uitvoeren op basis van heldere probleemanalyses.

Handhaving is overigens veel meer dan feitelijk optreden. Er bestaat een onderscheid tussen preventieve en repressieve handhavingsinstrumenten. Onder preventieve instrumenten vallen onder andere communicatie, voorlichting en vormen van (financiële) ondersteuning als subsidieverlening. De grootste groep klanten/burgers heeft namelijk de intentie om de regels keurig na te leven. Om hen hierin te ondersteunen is het van belang juiste voorlichting te geven en heldere afspraken te maken. Als klanten zich toch niet aan de regels houden proberen we dat tijdig te signaleren, zodat zij en anderen niet onnodig worden geconfronteerd met de vervelende gevolgen van een overtreding.

Hierbij wordt systematisch, wijkgericht en projectmatig onderzocht waarom mensen (welke) regels overtreden. De uitkomsten hiervan gebruiken we om regelovertreding zoveel mogelijk te voorkomen.

Naast deze preventieve maatregelen is het minstens zo belangrijk om klanten die bewust de regels overtreden aan te pakken. Deze overtreders kunnen dan rekenen op een sanctie. Vormen van repressieve instrumenten zijn onder meer controle, toezicht en opsporing plus het hanteren van sancties als bestuursdwang, dwangsom (bestuursrecht) en boetes (strafrecht).

7.2 Jurisprudentie

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

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

7.3 Gemeentelijk beleid

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

7.3.1 Integrale samenwerking en prioriteitsstelling

Er is anno 2012 sprake van een gecoördineerde samenwerking tussen de afdelingen van onze gemeentelijke organisatie die de meeste vergunningen verlenen en die de meeste controles uitvoeren. De hiervoor noodzakelijke afstemming, coördinatie en samenwerking vinden hun basis nog steeds in de Nota Integrale Handhaving 2004. Ook de externe samenwerking met handhavingspartijen wordt hierbij betrokken. Wat dat betreft heeft het integrale handhavingsbeleid (de nota integrale handhaving) haar duurzaamheid bewezen, maar ook bij het afhandelen van (illegale) situaties worden heldere keuzes gemaakt als resultante van een deugdelijk afwegingsproces. Al of niet optreden vindt plaats op grond van een rangschikking die wordt opgesteld aan de hand van een prioriteitenstelling en risicobepaling (ernst en kans). Op basis van de nota integrale handhaving heeft de gemeente twee interne overlegverbanden in het leven geroepen: het Vergunningenoverleg en het Handhavingsoverleg. Er is verder gebleken dat de wijze waarop in Houten al jaren wordt samengewerkt bijna naadloos aansluit op de werkwijze die door de Wabo wordt verlangd.

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

7.3.2 Minder vergunningverlening en meer nadruk op toezicht/handhaving

Door de inwerkingtreding van het BOR (bouwregelgeving), het Activiteitenbesluit (milieuregelgeving).

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

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

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

7.4 Handhaving bestemmingsplan Laaggraven - Oudwulverbroek

In deze paragraaf wordt nader toegelicht hoe de regels van de bedrijven en andere bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan Laaggraven-Oudwulverbroek zullen worden gehandhaafd.

De regeling in het voorliggende bestemmingsplan staat toegelicht in het hoofdstuk Plansystematiek. In het bestemmingsplan gaat het om ruimtelijk relevante regels, dat wil zeggen om regels die van belang zijn voor de fysieke inrichting en het gebruik van de grond bij een bestemming.

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

Handhaving van de in het deelgebied geldende regels zal voornamelijk toegespitst zijn op de regels uit het bestemmingsplan alsmede van de vergunningen. Handhaving van het publiekrechtelijke kader heeft namelijk de voorkeur boven de handhaving van het privaatrecht. Privaatrechtelijke afspraken over ruimtelijke aspecten zijn vaak lastig handhaafbaar en worden daarom zo veel als mogelijk vermeden. Echter, soms kunnen afspraken niet gemaakt en verankerd worden met behulp van publiekrechtelijke wetgeving, maar kunnen partijen toch beter een (privaatrechtelijke) overeenkomst afsluiten. Hier dient evenwel terughoudend mee worden omgegaan, mede in het licht van de handhaafbaarheid, deregulering en de tweewegenleer. Daarbij is privaatrechtelijk overheidsoptreden niet toegestaan indien de publiekrechtelijke regeling dit verbiedt of indien de publiekrechtelijke regeling op onaanvaardbare wijze wordt doorkruist. Dit laatste is afhankelijk van de inhoud en strekking van de publieke regeling, op welke wijze in die regeling de belangen van burgers worden beschermd en of via het publiekrecht een vergelijkbaar resultaat kan worden behaald.

Specifieke onderwerpen deelgebied

In de landelijke gebieden Laaggraven en Oudwulverbroek zal de handhaving voornamelijk gericht zijn op het tegengaan van ander gebruik dan waar dit overwegend landelijke gebied voor bedoeld is. Het gaat met name om de volgende items:

1. Evenementen: alleen voor het recreatieterrein bij de noordelijke plas van Laaggraven maakt het bestemmingsplan het gebruik als evenemententerrein mogelijk.
2. Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB): hierbij is het belangrijk dat de betreffende terreinen niet voor afwijkend gebruik zoals bedrijfsactiviteiten worden gebruikt.
3. Bij de recreatietuinen aan de Waijensedijk is uitsluitend permanente bewoning door personen met een persoonsgebonden beschikking toegestaan. Verblijfsrecreatie op de overige recreatietuinen is uitsluitend toegestaan van 15 maart tot 31 oktober voor eigen en niet-commercieel gebruik.

4. Voor bestaande en toekomstige recreatieactiviteiten in het gebied is aandacht nodig voor de verkeerstromen en de parkeerdruk. Parkeren moet op eigen terrein worden opgelost en wildparkeren dient voorkomen te worden. Dit geldt met name voor de voetbalvereniging waarbij gevaarlijke parkeersituaties dikwijls voorkomen.
5. Voor het Moluks Kerkelijk Centrum (MKC) geldt dat uitsluitend activiteiten gerelateerd aan het centrum zelf mogelijk zijn. Zaalverhuur (al dan niet in combinatie met het schenken van alcohol) is niet toegestaan.
6. Voor Makeblijde geldt dat zaalverhuur en het geven van feesten niet is toegestaan. Kleinschalige recepties (voor de nabij gelegen begraafplaats) en workshops gerelateerd aan het feitelijk gebruik (de beeldentuin) zijn wel mogelijk.
7. Voor alle sportbestemmingen zoals de voetbalvereniging, maar ook de paardenmanages, geldt dat de aanwezige horeca alleen ondergeschikt aan het feitelijke gebruik mag zijn. Zaalverhuur of openstelling voor derden wordt niet toegestaan.
8. Het stallen van caravans bij een agrarisch bedrijf kan mogelijk zijn indien de agrarische activiteiten zijn beëindigd, maar wel uitsluitend in de agrarische bedrijfsbebouwing. Stalling van caravans in de buitenlucht is niet toegestaan en daaraan wordt ook geen medewerking verleend.

Ten aanzien van het bovenstaande geldt voor alle horeca-activiteiten dat de aard van de reguliere activiteiten worden gereguleerd bij de vergunning voor de exploitatie van het horecabedrijf (horeca-exploatievergunning). De verplichting hiertoe is opgenomen in de APV van de gemeente Houten.

Voor activiteiten die niet passen binnen het bestemmingsplan, kan medewerking worden gevraagd van de gemeente. Daarbij kan per situatie getoetst worden in hoeverre en in welke mate de aangevraagde activiteiten toelaatbaar zijn. Al naar gelang de aard en het aantal van de evenementen kan dit met behulp van een evenementenvergunning of een (planologische) afwijking.

Andere onderwerpen die mogelijk aan de orde komen als het gaat om toezicht en handhaving zijn de problemen die kunnen ontstaan met de kinderopvang en het uitwisselen / wijzigen van functies. Voor deze uitwisseling / wijziging van functies van de ene naar de andere bestemming is bovendien een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk (binnenplans).

8 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Het bestemmingsplan 'Laagraven - Oudwulverbroek' is grotendeels een consoliderend plan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een tweetal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Inleiding

De resultaten van de inspraakprocedure, het vooroverleg en de zienswijzenprocedure zijn in de navolgende paragrafen vermeld.

8.2.2 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Laagraven-Wulverbroek' is conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgelegd aan de betreffende instanties. Daarnaast is, overeenkomstig artikel 1.3.1. van het Bro, het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 11 september 2012 voor 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is de mogelijkheid geboden om inspraakreacties in te dienen. De resultaten van beide procedures zijn verwerkt in de nota Inspraak en overleg, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

8.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Laagraven-Wulverbroek' heeft vanaf 31 januari tot en met 13 maart 2013 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. Er zijn tien zienswijzen ingediend. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de nota zienswijzen, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.