



Bestemmingsplan Waijensedijk 1

Idn: NL.IMRO.0321.0231BPWAIJDK1-VAST

Status: Vastgesteld



Bestemmingsplan Waijensedijk 1

Vastgesteld

Grontmij Nederland B.V.
Houten, 20 maart 2013

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Waijensedijk 1
Subtitel : Vastgesteld
Projectnummer : 316852
Referentienummer : GM-0064992
Revisie : 00
Datum : 20 maart 2013

Auteur(s) : F. Sinoo
E-mail adres : fiona.sinoo@grontmij.nl
Gecontroleerd door : L. Vranken
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : M.J. Schmeink
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Grontmij Nederland B.V.
De Molen 48
3994 DB Houten
Postbus 119
3990 DC Houten
T +31 30 634 47 00
F +31 30 637 94 15
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan.....	5
1.2	Begrenzing van het plangebied	5
1.3	Opbouw bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Het initiatief	8
2.1	Inleiding.....	8
2.2	Huidige situatie	8
2.3	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid.....	10
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	10
3.1.2	Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro).....	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Structuurvisie 2005-2015	10
3.2.2	Ontwerp Structuurvisie 2013-2025	11
3.2.3	Afstemming met de provincie over rode contour	12
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	Geldend bestemmingsplan	12
3.3.2	Strategische visie Houten 2015	13
3.3.3	Integrale Landschapsvisie Laagraven Oost.....	13
3.3.4	Prostitutie	14
4	Uitvoerbaarheid.....	15
4.1	Milieu.....	15
4.1.1	Bodem.....	15
4.1.2	Luchtkwaliteit.....	15
4.1.3	Geluid.....	16
4.1.4	Bedrijven en milieuzonering.....	18
4.1.5	Externe veiligheid.....	19
4.2	Water.....	21
4.3	Verkeer en parkeren	24
4.4	Ecologie	24
4.5	Archeologie	26
4.6	Cultuurhistorie	26
4.7	Economische uitvoerbaarheid.....	29
5	Juridische planbeschrijving	30
5.1	Algemeen.....	30
5.2	Verbeelding	30
5.3	Planregels	30
5.4	Wijze van bestemmen.....	31
6	Handhaving.....	32
6.1	Algemeen.....	32

6.2	Jurisprudentie	32
6.3	Het gemeentelijk handhavingsbeleid	33
6.4	Handhaving bestemmingsplan Waijensedijk	34
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.1	Algemeen	35
7.2	Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg en inspraak	35
7.3	Verslag zienswijzen	35

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

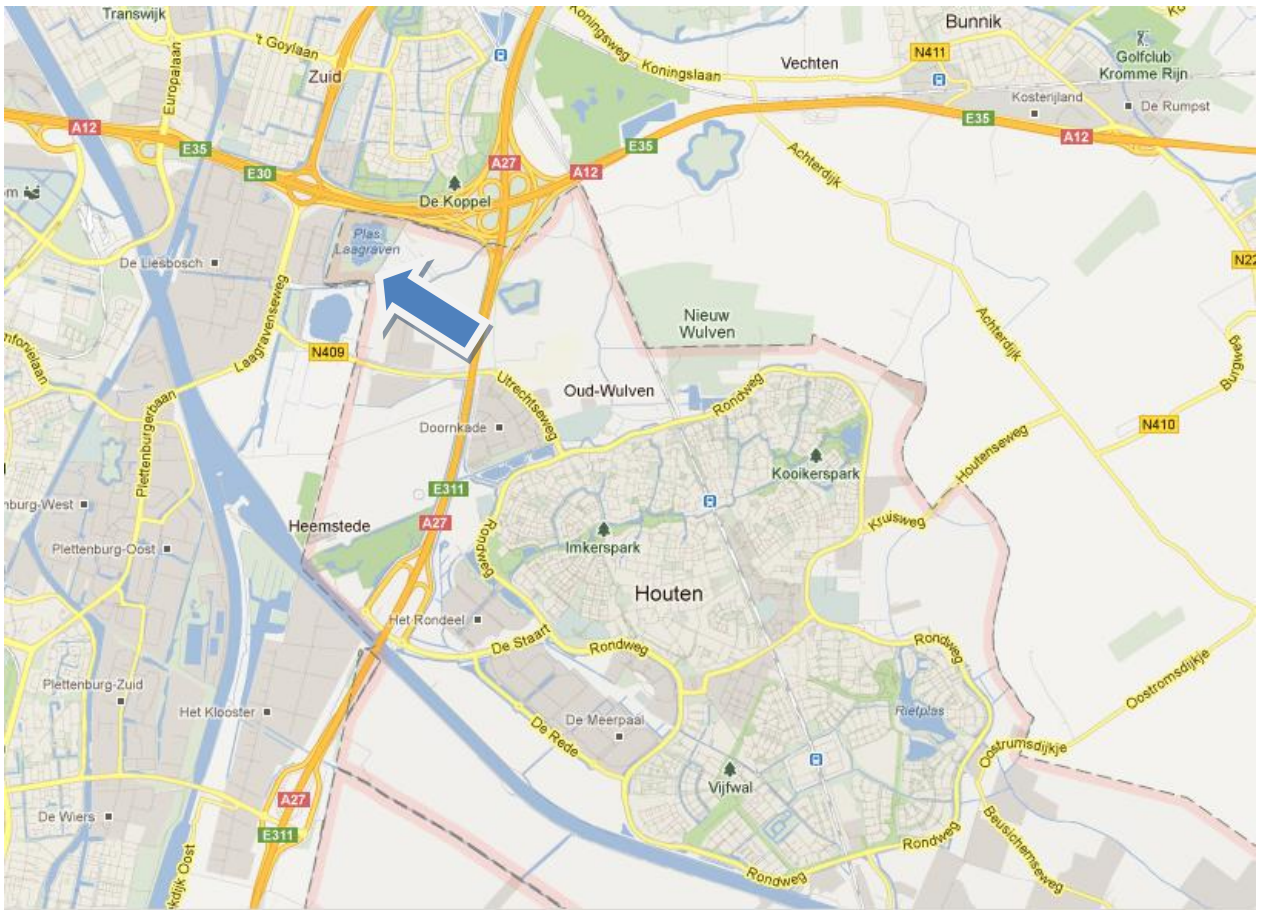
Op het perceel Waijensedijk 1 was een aannemingsbedrijf gevestigd. Op het terrein stond een houten opslagloods, deze is inmiddels gesloopt en het perceel ligt momenteel braak. Gezien de omgeving van het perceel, waarbij aan de oostzijde lintbebouwing in de vorm van woningen is gesitueerd, zou het doortrekken van het lint op dit perceel de ruimtelijke inrichting en kwaliteit goed doen.

De eigenaar van het perceel heeft daarom besloten op het perceel twee woningen te realiseren, die in het verlengde van de huidige lintbebouwing zullen worden gebouwd. De gemeente Houten en de provincie Utrecht staan achter dit initiatief, dat een kwaliteitsimpuls voor de omgeving betekent. Om woningbouw op de locatie planologisch inpasbaar te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de gemeente Houten, ten zuiden van de A12. Het gebied wordt begrensd door de Waijensedijk aan de noordzijde, de Koppeldijk aan de westzijde, aan de zuidzijde door kassen en aan de oostkant door het naastgelegen perceel met woonbebouwing.

In de figuren 1.1 en 1.2 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebied in gemeente Houten (plangebied ligt nabij pijl) Bron: Google maps



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied Bron: Google Earth

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en hetgeen daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

Toelichting

De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Omdat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is opgesteld, worden in de toelichting, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro, ten minste neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding

De verbeelding, een kaart, geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bijvoorbeeld bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken omtrent InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

Planregels

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en, vaak, ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de SVBP 2008.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Het initiatief

2.1 Inleiding

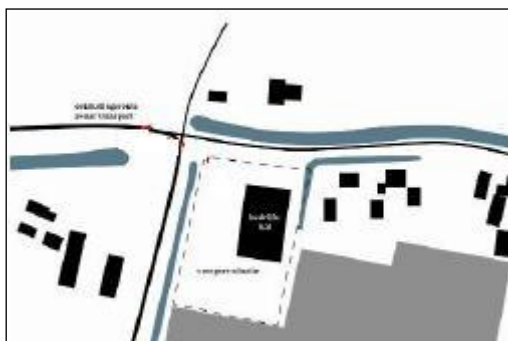
Het plangebied is door de komst van het naastgelegen recreatiegebied kwalitatief verbeterd. Het thans braakliggende perceel biedt de kans om deze kwaliteitsverbetering door te zetten. Om dit te bereiken wordt, in plaats van opnieuw een bedrijfshal te bouwen, twee karakteristieke woningen gerealiseerd.

2.2 Huidige situatie

De kavel die het plangebied vormt bedraagt circa 6.000 m².

In de huidige situatie is het plangebied braakliggend. Op het plangebied is een smalle strook met opgaand groen aanwezig. Het perceel wordt regelmatig gemaaid.

In de huidige planologische situatie is een bedrijfshal op het perceel mogelijk. In figuur 2.1 is de huidige planologische situatie weergegeven.



Figuur 2.1 Huidige planologische situatie plangebied

De Waijensedijk is enerzijds een relatief smalle slingerweg met lintbebouwing richting Houten die ter plaatse van het kruispunt met de Koppeldijk overgaat in een brede weg richting Utrecht. Ook fungeert de Waijensedijk als doorgaande fietsroute. De Koppeldijk richting het noorden is een doodlopende weg die enkel als toegang fungeert van een aantal aanliggende woningen. Richting het zuiden is de Koppeldijk een brede weg met o.a. het naastgelegen kassencomplex en een paardenmanege.

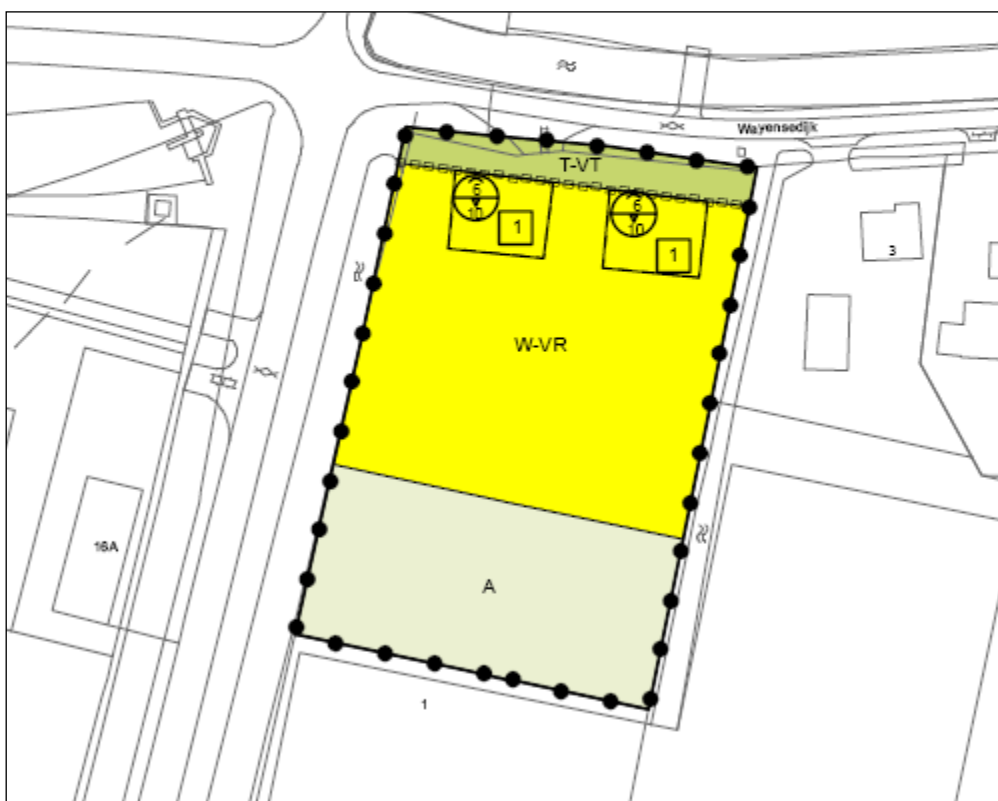
2.3 Toekomstige situatie

De kavel wordt opgesplitst in drie gelijke delen van circa 2.000 m² per deel. Twee van deze delen worden gebruikt voor woningbouw en de derde voor een groenstrook, welke bereikbaar zal zijn vanaf de Koppeldijk. In figuur 2.2 wordt weergegeven op welke manier de kavel in drie delen wordt gesplitst.



Figuur 2.2 Opdeling van de kavel in drie percelen

Zoals in figuur 2.2 te zien is, worden de woningen aan de Waijensedijk georiënteerd. De compositie van de twee nieuwe woningen zal de kruising tussen de Waijensedijk en de Koppeldijk een nieuw elan geven. Met deze woningen wordt de bestaande lintbebouwing aan de Waijensedijk doorgezet. De inhoud van de woningen zal 600 m^3 bedragen, te vermeerderen met 10% door middel van een afwijkingsbevoegdheid. Tevens zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogelijk met een oppervlakte van maximaal 50 m^2 . Binnen het bouwvlak mag tevens ondergronds worden gebouwd. In figuur 2.3 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Figuur 2.3 Verbeelding bestemmingsplan

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is het de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Deze Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld.

De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht en leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap het Rijk aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het rijk bemoeit zich alleen nog met onderwerpen die a. nationale lasten of baten heeft (bijv. militaire activiteiten), b. waar internationale afspraken over zijn gemaakt, en c. land- of provinciegrensoverschrijdend zijn én een hoog afwentelingsrisico kent of in beheer is bij het rijk (bijvoorbeeld hoofdnetwerk mobiliteit).

Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

Planspecifiek

Zoals aangegeven legt het rijk met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte meer verantwoordelijkheden bij de lagere overheden: provincies en gemeenten. De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt voorzien heeft geen aanknopingspunten met het rijksbeleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie.

3.1.2 *Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)*

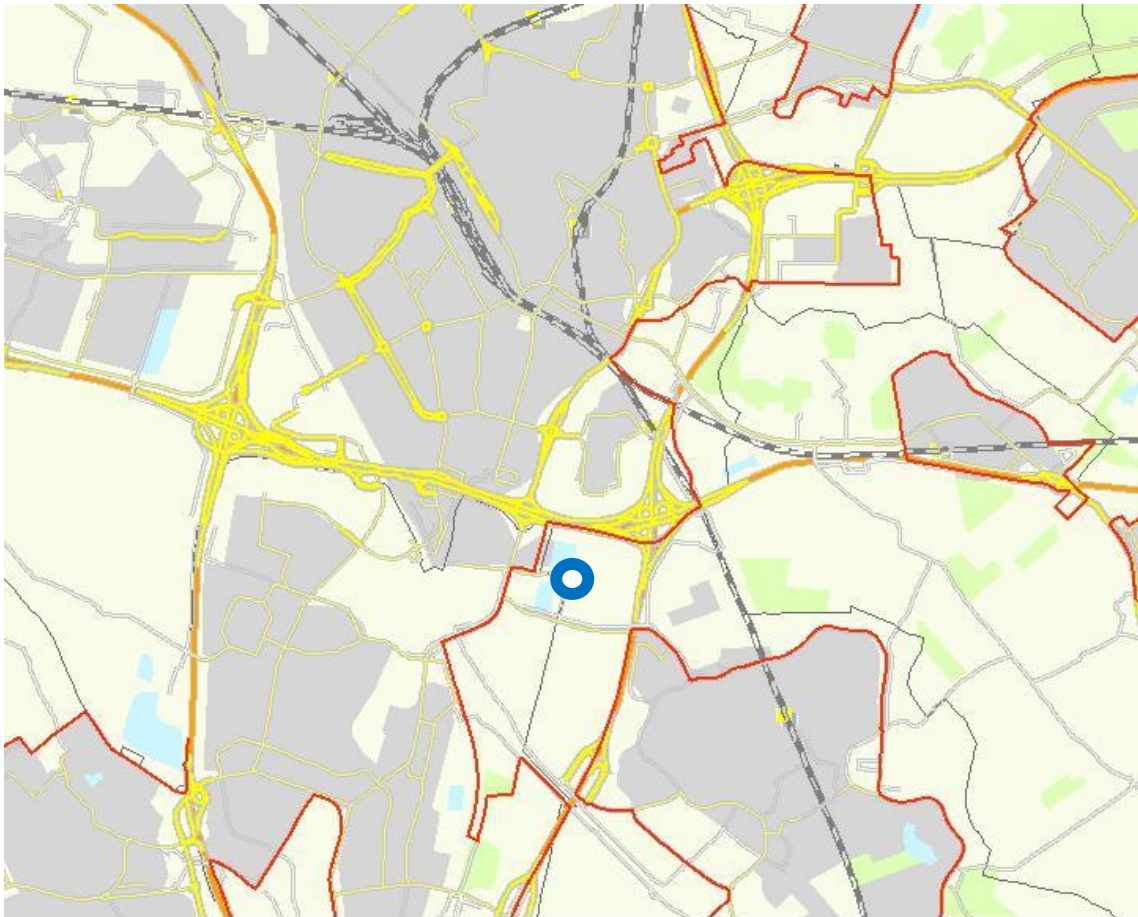
Het beleid zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Hierin zijn regels opgenomen voor rijksbelangen, zoals militaire terreinen. Voor de ontwikkeling zoals in het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen, worden geen regels gesteld.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Structuurvisie 2005-2015*

Op dit moment is de integrale Structuurvisie 2005-2015 van kracht. In deze Structuurvisie van de provincie staat de gewenste ontwikkeling in een gebied of regio. Hiermee geeft de provincie Utrecht aan wat zij graag wil en hoe ze dit wil bereiken.

Bij de Structuurvisie hoort een kaart waarop de rode contouren staan aangegeven. Een uitsnede van het onderhavige plangebied is in figuur 3.1 weergegeven.



Figuur 3.1 Uitsnede Structuurvisiekaart Provincie Utrecht, ligging plangebied bij blauwe cirkel

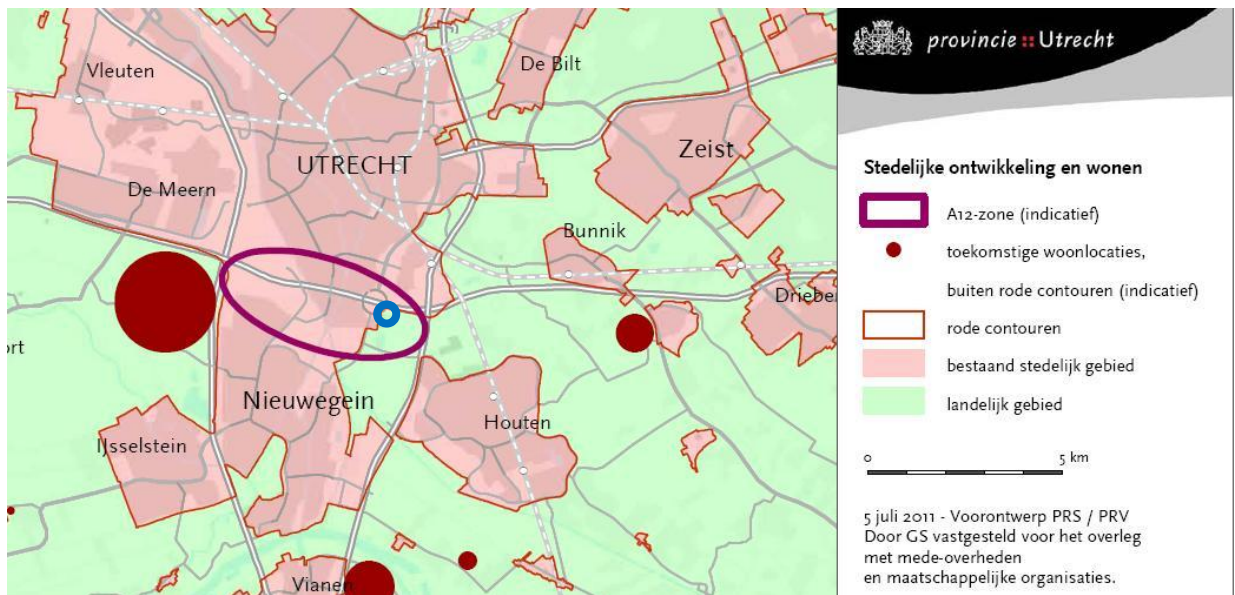
Een belangrijk uitgangspunt van het provinciaal beleid is zorgvuldig ruimtegebruik. Het gaat bij zorgvuldig ruimtegebruik om efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte. Bij haar ruimtelijk beleid laat de provincie zich voor een belangrijk deel leiden door het principe van beheerste groei. De provincie wil zo de aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking zo veel mogelijk vermijden en de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk versterken. Vanuit deze optiek is het gewenst nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaande stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig heeft de provincie dit onder meer vertaald in een ruimtelijke afbakening van bebouwingskernen, door zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen deze contouren.

Planspecifiek

Zoals te zien in figuur 3.1 ligt het onderhavige plangebied niet binnen de rode contour van de Structuurvisie. Hier heeft echter afstemming over plaatsgevonden met de provincie. Hier wordt in paragraaf 3.2.3 nader ingegaan.

3.2.2 Ontwerp Structuurvisie 2013-2025

Het ontwerp van de nieuwe Structuurvisie 2013-2025 is in februari 2012 door Gedeputeerde Staten vastgesteld en heeft ter inzage gelegen. Naar verwachting wordt deze op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten. In de Structuurvisie is aangegeven dat de provincie haar landelijk gebied vrij wilt houden van bebouwing en de bestaande steden en dorpen vitaal wilt houden. Daarom richt de provincie zich op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied, dus geen uitleglocaties. In figuur 3.2 is een uitsnede van de structuurvisiekaart met de rode contouren weergegeven.



Figuur 3.2 Uitsnede Structuurvisiekaart 2013-2025, ligging plangebied bij blauwe cirkel

Planspecifiek

Zoals in figuur 3.2 is te zien is het onderhavige plangebied buiten bestaand stedelijk gebied gelegen. Hier heeft echter afstemming over plaatsgevonden met de provincie, waardoor de beoogde bebouwing wel mogelijk is op de locatie. Hier wordt in paragraaf 3.2.3 nader op in gegaan.

3.2.3 Afstemming met de provincie over rode contour

In een vroeg stadium heeft overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer van de ontwikkeling met de provincie Utrecht om tot een passende invulling van het perceel te komen. Bij deze afstemming is een verzoek gedaan om af te wijken van het provinciale beleid met betrekking tot de rode contour, zodat de bebouwing op het perceel mogelijk wordt. De provincie heeft aangegeven dat door toepassing van de algemene maatwerkoplossing ingestemd kan worden met het verzoek, met als argument dat door het verwijderen van de bedrijfsbestemming een aanzienlijke kwaliteitswinst kan worden geboekt, onder andere in verband met de verkeersproblematiek. De provincie geeft verder aan dat het toestaan van de twee woningen, met een inhoudsmaat die overeenkomt met de bepalingen uit de provinciale ruimtelijke verordening, en passend zijn bij de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving, de omgeving een kwalitatieve impuls zal geven en verder zal versterken. Er wordt daarom ingestemd met de realisatie van de ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Geldend bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan "Laagraven" vastgesteld door de gemeente Houten op 26 september 2000 en op 24 april 2001 door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht geeft aan dat de locatie Waijensedijk 1 een Bedrijfsbestemming heeft met een indicatieve milieucategorie 3A. Er mag een bedrijfsgebouw worden opgericht van circa 880 m². De goothoogte bedraagt maximaal 9 meter.

Op 27 oktober 1998 is er aan het aannemingsbedrijf welke gevestigd was aan de Waijensedijk een milieuvergunning afgegeven. Omdat de activiteiten beëindigd zijn en de eigenaar niet voornemens is deze weer op te starten is de vergunning per 11 nov. 2008 ingetrokken.

Planspecifiek

Per 15 juli 2008 heeft de gemeente Houten besloten om medewerking te verlenen om een bestemmingsplanprocedure op te starten om tot functiewijziging naar woningbouw te komen. Het woningbouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

3.3.2 Strategische visie Houten 2015

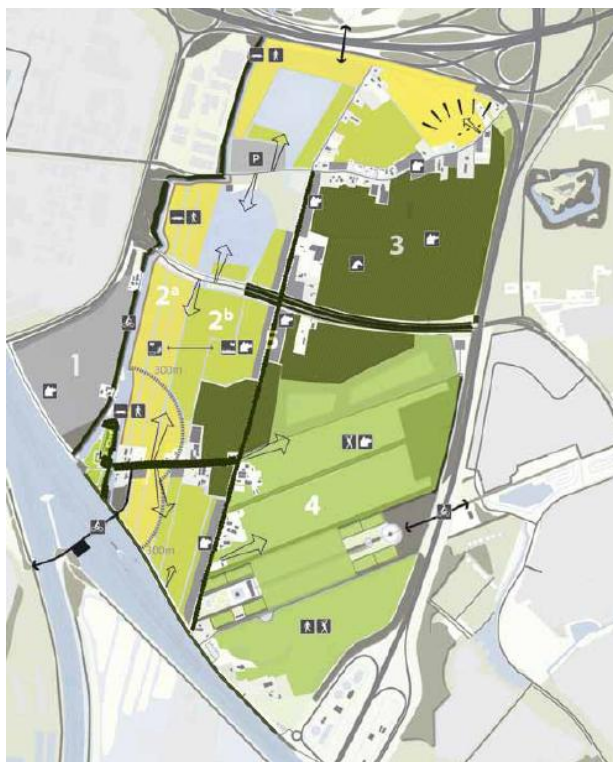
De 'Strategische visie Houten 2015: Van groei naar bloei' schetst een beeld van de ontwikkelingsrichting voor de komende tien jaar. Alle aspecten die de leefkwaliteit in Houten bepalen, worden in samenhang behandeld: sociale, economische, ruimtelijke en organisatorische aspecten. Een belangrijk uitgangspunt in de visie van de gemeente Houten is ervoor te zorgen dat Houten in zijn geheel haar kwaliteiten ook in de toekomst zal behouden en waar mogelijk zal versterken. Gezien de snelle ontwikkelingen die de relatief jonge gemeente doormaakt, blijft dit een uitdaging. Er is een duidelijk onderscheid tussen Houten als stad en de omliggende kleine kernen. In de kleine kernen is sprake van vergrijzing, omdat veel jongeren door gebrek aan betaalbare woningen en de bouw van nieuwe woningen al circa 15 jaar zijn vertrokken naar Houten-Zuid of elders.

Planspecifiek

Ten aanzien van de strategische visie 'Houten in 2015 – Van groei naar bloei' sluit het plan aan bij de gemeentelijke ambitie om de kwaliteit van de leefomgeving veilig te stellen en waar mogelijk te versterken. Het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten op deze locatie past binnen de visie ten aanzien van de leef- en omgevingskwaliteit.

3.3.3 Integrale Landschapsvisie Laagraven Oost

De gemeenten Houten en Nieuwegein hebben namens de Enveloppecommissie Linieland een integrale landschapsvisie voor het gebied Laagraven-Oost opgesteld. Laagraven-Oost ligt als een groene buffer ingeklemd tussen de A12, de A27, het Amsterdam Rijnkanaal en de Laagravenseweg, tussen Utrecht, Houten en Nieuwegein. Het gebied maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). In de Integrale Landschapsvisie wordt de gewenste ruimtelijke structuur van het gebied beschreven. Het gebied is in vijf deelgebieden verdeeld, waarbij voor ieder deelgebied een ruimtelijke visie is gegeven. De visiekaart is in figuur 3.3 weergegeven.



Figuur 3.3 Visiekaart Integrale Landschapsvisie Laagraven Oost

Met de Integrale Landschapsvisie wordt ingezet op meer ruimtelijke samenhang en is gericht op de inrichting als recreatief uitlooph gebied, waarbij ruimte is voor kleinschalig wonen.

Planspecifiek

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in deelgebied 3 van de Landschapsvisie. Dit deelgebied betreft het landschap van de boomgaarden en (oude) boerderijen. In de Landschapsvisie wordt beschreven dat hier ruimte is voor woningbouw, waarbij het gaat om landschappelijke woonmilieus in een lage dichtheid waar het landschappelijk karakter de boventoon heeft. Met de ontwikkeling van de twee woningen, en hierachter een groenstrook met kleinschalige bebouwing, wordt invulling gegeven aan de visie die is neergelegd in de Integrale Landschapsvisie Laagraven Oost.

3.3.4 Prostitutie

Met de wetswijziging 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 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is een verkennend bodem- en asbestonderzoek¹ uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Na het amoveren van de bedrijfshal, is het hele terrein schoongemaakt van het aanwezige puin, in de bovenlaag zijn nog enkele resten achtergebleven. Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank en olieafscheider is de grond afgegraven en is schone grond teruggebracht.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat het grondwater ter plaatse van de voormalige olietanken licht verontreinigd is met aromaten. In de onderzochte ondergrond rondom de grondwaterstand zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie en aromaten waargenomen. Voor het overig terrein blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht tot matig verontreinigd is en het grondwater licht verontreinigd is. In het noordoostelijke gedeelte van het terrein is een matig puinhoudende laag (0-8: 0-0,2 m-mv) verontreinigd met lood. De aanwezigheid van deze verontreiniging is te relateren aan de bijmenging met puin. In een aanvullend onderzoek is deze verontreiniging verticaal en horizontaal afgeperkt en blijkt dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging.

De puinhoudende bovengrond is niet asbesthoudend. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperking voor wat betreft de toekomstige ontwikkeling van de locatie.

4.1.2 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'niet in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) aan een achteruitgang van de luchtkwaliteit. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdra-

1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Locatie Waijensedijk 1 te Houten, Waddinxveen. 30 maart 2012, Grontmij

gen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Het plan is aan te merken als een NIBM-project, waardoor op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM geen toetsing van het aspect luchtkwaliteit noodzakelijk is. Het plangebied ligt op meer dan 300 meter van rijkswegen, namelijk op circa 550 meter, waardoor ook wordt voldaan aan het Besluit gevoelige bestemmingen. Het aspect luchtkwaliteit staat deze ontwikkeling niet in de weg.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);

- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en om sommige industrieterreinen. Voor de planlocatie is de wegsituatie relevant. Er is een akoestisch onderzoek² uitgevoerd naar de gevelbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van de A12, Koppeldijk en de Waijensdijk. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven. In tabel 4.1 zijn de resultaten van het onderzoek per woning/waarneempunt en per weg weergegeven.

Tabel 4.1 Resultaten akoestisch onderzoek in dB (L_{den})

Immissiepunt	A12	Koppeldijk	Waijensdijk
001 Kavel 1 – Noord	55,6	44,4	51,2
002 Kavel 1 – Oost	52,4	35,5	46,9
003 Kavel 1 – Zuid	46,5	43,1	29,5
004 Kavel 1 – West	52,8	47,8	46,6
005 Kavel 2 – Noord	55,4	40,2	51,5
006 Kavel 2 – Oost	53,0	31,2	46,4
007 Kavel 2 – Zuid	47,6	38,8	29,4
008 Kavel 2 – West	53,0	42,0	46,4
Voorkeursgrenswaarde	48	48	48
Uiterste grenswaarde	53	53	53

(oranje = overschrijding voorkeursgrenswaarde; rood = overschrijding uiterste grenswaarde)

Aangezien de voorkeurs- en uiterste grenswaarde worden overschreden, zijn maatregelen ter vermindering van de geluidsbelasting onderzocht. Dit betreft:

- Bronmaatregelen, zoals het toepassen van een meer geluidreducerende wegdekverharding.
- Overdrachtsmaatregelen, zoals schermen, geluidswallen of het verder van de bron plaatsen van de bebouwing.
- Maatregelen bij de ontvanger. De gevels aanmerken als zogenaamde ‘dove’ gevels of het aanvragen van hogere grenswaarden.

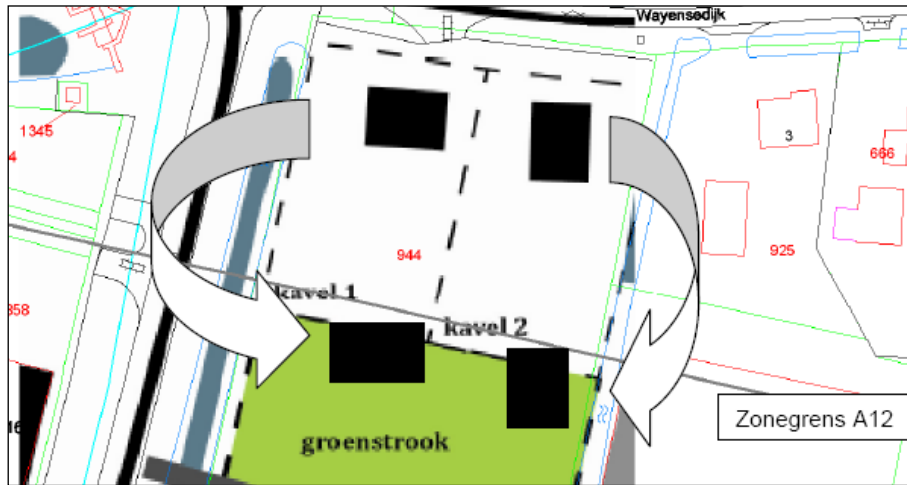
Bron- en overdrachtsmaatregelen worden niet haalbaar en/of doeltreffend geacht.

Om de twee woningen binnen het plangebied mogelijk te maken, is er een tweetal mogelijkheden bekeken:

- Optie 1
Verplaatsen van de woningen tot buiten de geluidszone van de A12. Dit houdt in dat de woningen op een afstand groter dan 600 meter vanaf de buitenste rijstrook van de weg geplaatst moeten worden. In figuur 4.1 is dit schematisch weergegeven. In dit geval wordt tevens voldaan aan de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van verkeer over de Waijensdijk.

² Bestemmingsplan Waijensdijk 1 te Houten, Akoestisch onderzoek naar de effecten van wegverkeerslawaaï, Roosendaal, 8 maart 2012, Grontmij

De afstand tot de Koppeldijk dient minimaal 24 meter te blijven bedragen. Het aanvragen van hogere grenswaarde is in dit geval niet nodig, wel dient middels een voldoende geluidwering van de gevel te worden gewaarborgd dat het binnenniveau niet meer zal bedragen dan 33 dB (prestatie eis conform het Bouwbesluit).



Figuur 4.1 Schematische weergave optie 1

- **Optie 2**
De woningen realiseren op de voorgestelde plaats. De noordgevels dienen te worden uitgevoerd als 'dove gevels'. Voor de oost- en westgevels dient een hogere grenswaarde (53 dB) te worden aangevraagd bij de gemeente Houten vanwege de A12. Middels een voldoende geluidwering van de gevel dient te worden gewaarborgd dat het binnenniveau niet meer zal bedragen dan 33 dB (prestatie eis conform het Bouwbesluit).

Gezien het onwenselijke ruimtelijke beeld dat ontstaat in geval van optie 1 (zie figuur 4.1) is gekozen voor optie 2 en worden de voorgevels uitgevoerd als dove gevel en wordt een hogere waarde aangevraagd.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Ten oosten en zuiden van het plangebied zijn kassen aanwezig. Voor kassen wordt in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering een minimale aan te houden afstand van 10 meter gehanteerd. De nieuwe woningen worden op een grotere afstand van de bestaande kassen gerealiseerd. Aan de zuidkant van de woningen wordt namelijk een groenstrook aangelegd tussen de woningen en de kassen en aan de oostzijde liggen de kassen verder naar achter op het perceel, waardoor de woningen hier niet naast worden gebouwd.

Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Waijensedijk, bevindt zich een fruitboomgaard. De drift van gewasbeschermingsmiddelen die in de boomgaard worden toegepast kan invloed hebben op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Omgekeerd kan het realiseren van nieuwe gevoelige bestemmingen belemmerend werken op de bedrijfsvoering van de betreffende fruitteler.

Er zijn geen wettelijke bepalingen voor de minimaal aan te houden afstand tussen een gevoelige bestemming en een boomgaard waarin met gewasbeschermingsmiddelen kan worden gespoten. Tegenwoordig wordt in het algemeen een afstand van 50 meter aangehouden om een mogelijk schadelijke blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen te voorkomen. De Raad van State heeft deze richtafstand in verschillende uitspraken bevestigd.

De afstand tussen de nieuwe gevoelige bestemmingen in het plangebied en de nabijgelegen boomgaard bedraagt minimaal 35 meter. Daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Het is echter mogelijk gemotiveerd van deze richtafstand af te wijken. Onderzoek van de universiteit van Wageningen (J.C. van de Zande en M. Wenneker, Onderzoek naar driftblootstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Tholen (1. Boomgaardbespuitingen), Wageningen, Plant research international Wageningen UR, 2012) toont aan dat het, afhankelijk van de omstandigheden en eventueel getroffen maatregelen, verantwoord is de afstand tussen een gevoelige bestemming en een boomgaard terug te brengen van 50 meter tot minimaal 5 tot 35 meter. De resultaten van dit onderzoek kunnen gebruikt worden om de situatie aan de Waijensedijk te toetsen.

De nieuwe gevoelige bestemmingen aan de Waijensedijk liggen op een afstand van minimaal 35 meter van de boomgaard. Omdat de boomgaard grenst aan een sloot gelden er voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wettelijke voorschriften die de drift naar het oppervlaktewater moeten beperken. Op grond van deze voorschriften moet een teeltvrije zone worden aangehouden of moet gebruik gemaakt worden van een driftarme spuittechniek. Het onderzoek van de universiteit van Wageningen toont aan dat voor deze situatie een afstand van 30 tot 35 meter voldoende is om, zonder aanvullende maatregelen, eventueel schadelijke blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen te voorkomen.

De aanwezigheid van een boomgaard op een afstand van 35 meter van de nieuwe gevoelige bestemmingen leidt gezien het bovenstaande niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat in het plangebied. Bovendien gaat het aangehaalde onderzoek uit van een zeer conservatief scenario waarin bijvoorbeeld sprake is van metingen bij meewindomstandigheden en 100 % blootstelling. Bij een overheersende zuidwestelijke windrichting zal de situatie in het plangebied positiever zijn dan het "worst-case scenario" uit het onderzoek van de universiteit van Wageningen.

Omdat geen aanvullende maatregelen nodig zijn om het woon- en leefklimaat in het plangebied te garanderen wordt ook de fruitteler niet in zijn bedrijfsvoering beperkt.

4.1.5 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het

gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- inrichtingen vallende onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico (voorheen individueel risico) wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect.

Bevi-inrichtingen

De regelgeving omtrent externe veiligheid bij inrichtingen (bedrijven) is geregeld in het Bevi. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het huidige ruimtelijke beleid is beschreven in het Structuurschema buisleidingen (1985) en in twee circulaire (voor hoge druk aardgasleidingen in 1984 en voor brandbare vloeistoffen in 1991). Er is een nota Buisleidingen ontwikkeld ter vervanging van het Structuurschema buisleidingen en een AMvB ter vervanging van de circulaire.

De wet- en regelgeving omtrent buisleidingen schoot volgens het rijk op veel gebieden tekort. Op 9 februari 2007 heeft het kabinet ingestemd met een nieuwe aanpak voor buisleidingen in Nederland. De nieuwe aanpak moet zich met name richten op de veiligheidsafstand rond buisleidingen, het beheer en toezicht en de registratie van de ligging van buisleidingen. Sinds 1 januari 2011 is voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht (Bevb). In de nieuwe AMvB wordt de regelgeving verder uitgewerkt en worden regels gesteld ten aanzien van risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van regels in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat vastgelegd in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs). Er wordt gewerkt aan een nieuw besluit: het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening is het verstandig er al rekening mee te houden. Volgens het Btev mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Btev gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Ten opzichte van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een verantwoording van het groepsrisico niet meer verplicht als het aanneemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt.

Planspecifiek*Bevi*

Het plan betreft kwetsbare objecten. Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van de planlocatie geen productie of opslag van gevaarlijke stoffen aanwezig is.

Buisleidingen

Ook zijn er volgens de risicokaart geen risicovolle buisleidingen aanwezig op en in de omgeving van de planlocatie. De risicokaart toont alle aardgasleidingen en buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een bepaalde diameter (en druk) en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Sinds 1 januari 2011 is voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht (Bevb)

Weg, Water en Spoor

Tevens is er in de omgeving van het plangebied geen openwater aanwezig wat voor vervoer bevaarbaar is. Het Amsterdam-Rijnkanaal ligt op grote afstand van de locatie. Verder vindt er in de nabije omgeving van de planlocatie ook geen vervoer van gevaarlijke stoffen over weg of spoorweg plaats.

Door de planontwikkeling neemt het aantal personen dat in het plangebied aanwezig is niet toe, ten opzichte van de situatie dat hier een aannemingsbedrijf is gevestigd. Het groepsrisico, dat afhankelijk is van vervoer van gevaarlijke stoffen en de bevolkingsgegevens, neemt in de toekomstige situatie daarom, en om de kleinschaligheid van het plan niet toe.

4.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenaadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid hoogheemraadschap "De Stichtse Rijnlanden"

De Stichtse Rijnlanden: Hoogheemraadschap, zorgt voor het lokale en regionale waterbeheer in Midden-Nederland, waaronder ook Houten. De gemeente Houten en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hebben gezamenlijk een gemeentelijk Waterplan voor Houten opgesteld. De provincie Utrecht en Vitens hebben hieraan bijgedragen. Het Waterplan Houten 2006-2009 is een breed gedragen integrale watervisie voor het grondgebied van de gemeente Houten. Het Waterplan is in 2005 vastgesteld door het Dagelijks Bestuur van het Hoogheemraadschap en de gemeenteraad van Houten. In het Waterplan wordt een (integrale) visie gegeven op water. Het stelt kaders voor kansen en problemen in de riolering en het (grond)water. In het Waterplan Houten wordt gestreefd naar het oplossen van waterproblemen en het benutten van waterkansen. Tevens moet het leiden tot een impuls aan de beleving en het beheer van het water in en om Houten. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ecologische en recreatieve functie van het water is daarbij belangrijk. Ambities zijn onder andere het bevorderen van recreatiemogelijkheden van en langs het water, aanleg van natuurvriendelijke oevers en ecologische verbindingzones, en het versterken van de Hollandse Waterlinie.

"Water voorop!" Waterbeheerplan 2010-2015

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.

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 staan streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

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

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen ons beheersgebied. 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 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 ons 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 belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In kader van een watertoetsproces moet 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 1.000m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Keur

Wij gaan er vanuit dat dit bestemmingsplan uitbreiding van bebouwing mogelijk maakt, voor zover dit niet in strijd is met de Keur van het waterschap. In onze Keur staat dat het verboden is om de volgende ontwikkelingen uit te voeren zonder Watervergunning :

- Creëren van een toename van verhard oppervlak te creëren, waardoor versnelde afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater plaats vindt. Indien een toename van verhard oppervlak van meer dan 500m² in stedelijk gebied of 1.000m² in landelijk gebied plaats vindt, dient deze toename voorkomen of gecompenseerd te worden.
- Aanleggen van obstakels of bouwwerken dichterbij dan 5 meter nabij een primaire watergang;
- Aanleggen van obstakels of bouwwerken dichterbij dan 2 meter nabij een tertiaire watergang.

Watertoets

De ‘watertoets’ is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Over het voorliggende bestemmingsplan heeft afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het waterschap geeft aan dat, gezien het betreffende perceel al sinds 2003 onbebouwd is, dit in de watersysteemanalyse is meegenomen als zijnde “onverhard”. De drie percelen zijn onderdeel van één plan(gebied). Conform de Keur van het waterschap dient er watercompensatie plaats te vinden wanneer het totale oppervlak aan verharding (gebouwen en niet waterdoorlatende verharding) meer dan 1.000m² bedraagt. In dit bestemmingsplan worden twee woningen met in totaal een oppervlakte van 660 m² mogelijk gemaakt. Het derde, meest zuidelijk gelegen deel van het perceel, wordt ingericht als agrarisch

gebied, waar enkele bouwwerken zijn toegestaan, van maximaal 100m². Indien de toename aan niet-doorlatende erfverharding in het plangebied meer dan 240m² (80m² per perceel) bedraagt, dan dient alsnog watercompensatie voor de totale ontwikkeling plaats te vinden. In dat geval gaat de voorkeur van het waterschap uit naar verbreding van de bestaande primaire watergangen of de aanleg van een nieuwe watergang. De initiatiefnemer dient de maatregelen in overleg met het waterschap af te stemmen. Voor het graven van water en aanleg van 1.000m² verharding of meer, is een Watervergunning van het waterschap nodig.

Langs de westkant van het perceel is een primaire watergang gelegen. 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.

Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, dienen geen uitlogend bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) te worden toegepast voor dak, dakgoot en regenpijp indien hemelwater vanaf deze oppervlakken (in) direct wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor de aanleg van de duiker wordt terzijner tijd een Watervergunning aangevraagd bij het waterschap. Op grond van de breedte van de watergang zal er, conform de beleidsregels ten behoeve van de waterkwaliteit, minimaal een duiker met een diameter van 800 mm toegepast worden. Indien een kelder aangelegd wordt, worden ondergrondse bouwwerken voorzien van een vloeistofdichte constructie.

4.3 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogde nieuwe project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Het plangebied wordt ontsloten door de Waijensedijk. Als gevolg van de nieuwe woningen worden nauwelijks extra verkeersbewegingen op de Waijensedijk veroorzaakt, omdat het om slechts twee woningen gaat. Ten opzichte van de situatie dat een aannemingsbedrijf op het perceel was gevestigd neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe. Bovendien is het type verkeersbewegingen lichter dan in het geval van een aannemingsbedrijf, waardoor in verkeerskundige zin geen belemmeringen zullen optreden.

Ten behoeve van de bereikbaarheid van de groenstrook wordt een uitrit gemaakt aan de Koppeldijk (zie figuur 2.2 op pagina 9).

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er worden geen nieuwe parkeerplaatsen aangelegd, omdat het parkeren op het perceel bij de woningen kan plaatsvinden.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De (P)EHS is een samenhangend net-

werk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dieren plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is een natuurtoets³ uitgevoerd. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Het plangebied bevindt zich niet binnen invloedsfeer van Natura 2000-gebied en/of Beschermd Natuurmonument. Ook ligt het plangebied niet binnen de begrenzing van EHS, EVZ, weidevogelleefgebied enz. Een vervolprocedure is in dit kader niet nodig.

Uit de natuurtoets blijkt dat er geen zoogdieren binnen het plangebied (kunnen) voorkomen, die beschermd zijn onder Flora- en faunawet tabel 1, 2 en/of 3 die mogelijk bij de uitvoering van het project worden verstoord. De haag rond het perceel heeft waarschijnlijk een functie als deel van een vliegrouwe en foerageergebied van gewone dwergvleermuizen. Als deze haag verloren gaat, dient vooraf het belang ervan onderzocht te worden.

Er komen binnen het plangebied soorten voor waarbij het nest en functioneel leefgebied uitsluitend tijdens het broedseizoen zijn beschermd. Eventuele versturende werkzaamheden dienen uitsluitend buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Alternatief is het voorkomen van het tot broeden komen van vogels door vóór aanvang van het broedseizoen het terrein ongeschikt te maken voor broedende vogels.

Het plangebied wordt regelmatig gemaaid, waardoor diersoorten zich hier moeilijk kunnen vestigen.

Uit de natuurtoets blijkt dat de rugstreeppad binnen het plangebied kan voorkomen. De rugstreeppad is beschermd onder Flora- en faunawet tabel 3. Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er niet voldoende informatie beschikbaar is om de toetsing aan de Flora- en faunawet uit te kunnen voeren. Aanvullend onderzoek is daarom nodig om de aan- of afwezigheid van rugstreeppad vast te stellen. Wanneer uit nader onderzoek blijkt dat de rugstreeppad inderdaad voorkomt, biedt de bestemming Agrarisch met hobbymatig gebruik voldoende mogelijkheden om de rugstreeppad een vervangende leefomgeving te bieden en kan compensatie dus binnen het plangebied gerealiseerd worden.

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat vanuit het oogpunt van natuur geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het in de toelichting beschreven plan. Indien uit nader

³ Quick Scan natuur Waijensdijk 1 te Houten, Oriënterend onderzoek in het kader van de wet- en regelgeving voor de natuur, Waddinxveen, 1 februari 2012, Grontmij

onderzoek mocht blijken dat ter plaatse vleermuizen of rugstreeppadden voorkomen, kunnen voldoende maatregelen worden getroffen om te bereiken dat geen sprake is van blijvende verstoring van deze beschermde diersoorten.

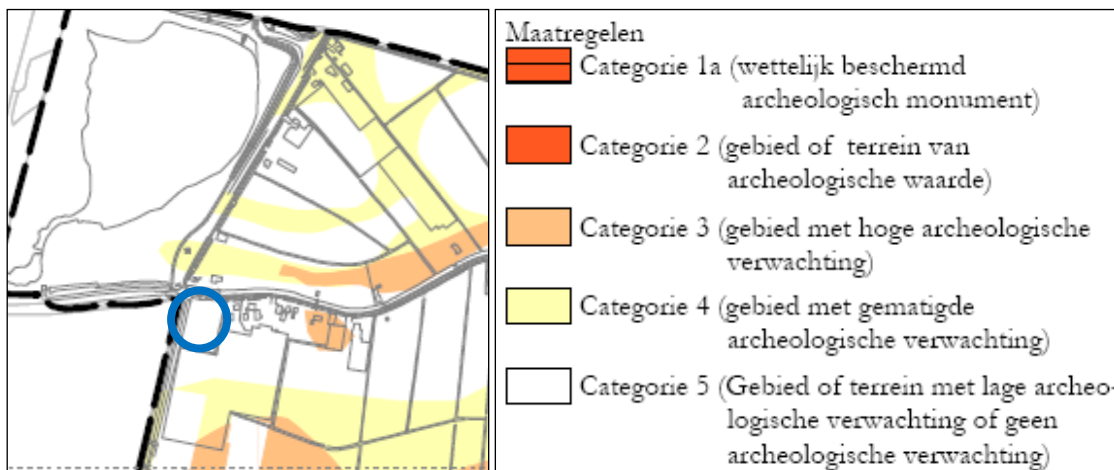
4.5 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Planspecifiek

Om te bepalen of in het plangebied sprake is van archeologische waarde, is de archeologische beleidskaart van de gemeente geraadpleegd. Een uitsnede hiervan is in figuur 4.2 weergegeven. Hierin is het plangebied weergegeven als Categorie 5, waarvoor een lage of geen archeologische verwachting geldt.

Gezien deze lage, of geen, verwachtingswaarde is nader onderzoek niet nodig.



Figuur 4.2 Uitsnede Archeologische beleidskaart Houten, blauwe cirkel is ligging plangebied

4.6 Cultuurhistorie

Hollandse Waterlinie

Het plangebied valt binnen Hollandse Waterlinie. In de nabijheid ligt het fort 't Hemeltje. Het perceel is gelegen in de bijbehorende inundatiekom waarbinnen zogenaamde verboden kringen zijn te onderscheiden. De locatie valt binnen het gebied tussen de 600 en 1000 meter.

In de binnenste kring van 300 meter rond een (belangrijk) verdedigingswerk mocht alleen van hout worden gebouwd en met toestemming van de Minister van Oorlog. In de middelste kring van 600 meter mocht tot 50 cm hoogte met steen worden gebouwd, daarboven moest het verbrandbaar zijn. In de buitenste kring, 1000 meter rond het werk, mocht wel in steen worden gebouwd maar bij oorlogsdreiging konden alle opstallen zonder meer worden geruimd; de houten huizen zouden dan worden platgebrand. De Kringenwet was tot 1951 van kracht en werd pas in 1963 definitief ingetrokken. Utrecht bouwde wel nieuwe woonwijken en industrieterreinen maar de Verboden kringen beletten uitbreiding in oostelijke richting. Om die reden treffen we in de schootsvelden van de buitenste fortengordel rond Utrecht hoofdzakelijk bebouwing aan van na 1951.



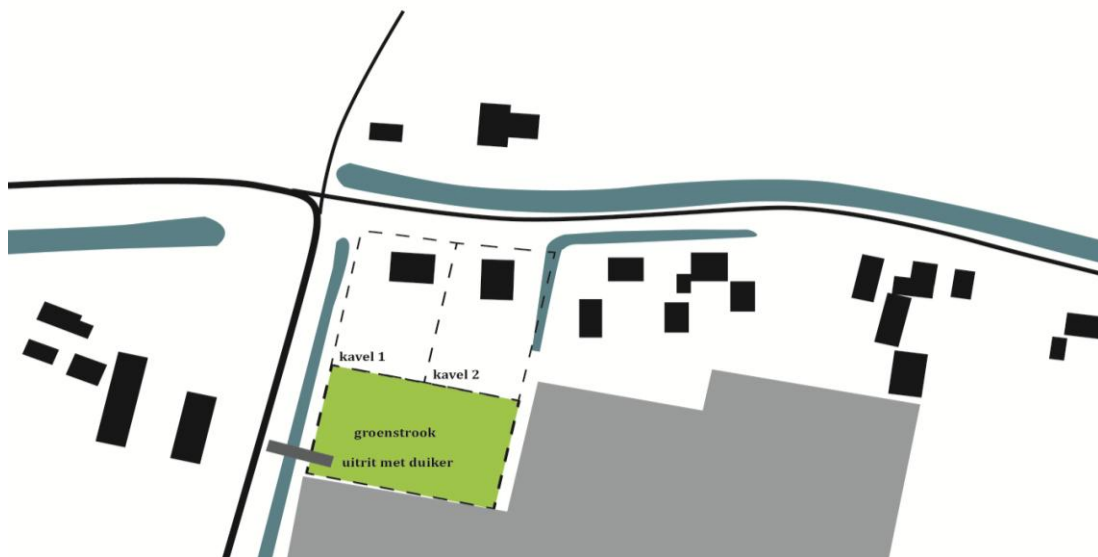
Figuur 4.5 Voorbeeld verschijningsvorm op de locatie

Locatie specifiek

Door de voorgestelde verschijningsvormen zal de cultuurhistorische waarden niet onevenredig aangetast worden. De woningen zullen primair georiënteerd worden aan de Waijensdijk. Aansluitend op de bestaande bebouwing zal er een gevarieerde inpassing van hoofdmassa zijn. De oriëntatie van de twee woningen zal zowel aansluitend op de bestaande bebouwing en een optimale zon – tuin oriëntatie hebben. (figuur 4.6) Om dit te versterken zijn de kaprichting t.o.v. elkaar gedraaid. Door de aansluiting op de bestaande precedents hebben de voortuinen een variabele diepte. De bouwmassa van de te bouwen woningen bedraagt 600m³ te vermeerderen met 10% aan gangbare afwijkmogelijkheid, waarvan het geheel indien gewenst onderkeldert mag worden, waarbij op de kavel of geïntegreerd met het ontwerp maximaal 50m² aan bijgebouwen mag worden aangebracht.

Verder moet de bebouwing aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Landelijke architectuur
- Ambachtelijke detaillering
- Zorgvuldige landschappelijke inpassing, geen harde afscheidingen
- Lage hagen, geen schuttingen en tuilmuren



Figuur 4.6 stedenbouwkundige inpassing

Door de voorgestelde verkaveling zal er een kwaliteitsimpuls plaatsvinden in het bestaande lint. De dissonant van een solitaire bedrijfshal zal niet terugkomen, waardoor de overlast van vrachtwagens op het overige met name langzame verkeer (fietzers, paarden, wandelaars) zal afnemen. Het karakter van het gebied zal hierdoor versterkt worden omdat er ruimtelijk gezien meer samenhang tussen de reeds aanwezige lintbebouwing van de Waijensdijk en de Koppeldijk.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het bestemmingsplan is ten behoeve van een particuliere ontwikkeling. In zijn algemeenheid kan worden opgemerkt dat geen sprake is van kosten die verhaald hoeven te worden op de ontwikkelaar door de gemeente. Voor de te realiseren woningen is alleen een inritvergunning vereist en een aansluiting op de nutsvoorzieningen. Deze kosten zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar zelf. Dit maakt een nadere regeling niet noodzakelijk.

Er is geen reden om aan de economische uitvoerbaarheid te twijfelen. Het is niet nodig een exploitatieplan nodig op te stellen omdat er een anterieure overeenkomst is gesloten.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als aanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II.

Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (in elk bestemmingsplan);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Agrarisch
- Tuin - Voortuin
- Wonen - Vrijstaand

Agrarisch

De agrarische bestemming ligt op het zuidelijke perceel van het plangebied. Hier wordt geen woning mogelijk gemaakt, het blijft een groen gebied. Wel zijn enkele gebouwen in de vorm van veldschuren en schuilplaatsen toegestaan ten behoeve van opslag en dergelijke. De oppervlakte van de gebouwen mag maximaal 100m² bedragen en de goot- en bouwhoogte is maximaal 3 respectievelijk 6 meter.

Tuin - Voortuin

De gronden aan de voorzijde van de woning hebben de bestemming Tuin – Voortuin. Hier zijn erkers, luifels en klike-ombouwen toegestaan, waarvoor bouwregels zijn vastgelegd.

Wonen - Vrijstaand

De twee woningen worden vrijstaand gebouwd, op de gronden met de bestemming Wonen – Vrijstaand. De woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd en op de verbeelding is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Tevens is binnen de bestemming een gevellijn opgenomen, waar de voorgevel van de woning aan moet worden gebouwd, zodat de woningen richting de Waijensdijk worden gesitueerd. In de regels is een maximale inhoud van 600 m³ per woning vastgelegd. Hier kan nog maximaal 10% aan worden toegevoegd door middel van de algemene afwijkingsbevoegdheid. Verder mogen binnen het bouwvlak ook ondergrondse bouwwerken worden gerealiseerd.

Buiten het bouwvlak mogen binnen de bestemming Wonen – Vrijstaand bijbehorende bouwwerken worden gebouwd tot een oppervlakte van 50 m².

6 Handhaving

6.1 Algemeen

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

6.2 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.

6.3 Het gemeentelijk handhavingsbeleid

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

Integrale samenwerking en prioriteitsstelling

Er is anno 2010 sprake van een gecoördineerde samenwerking tussen de afdelingen van 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 prominentere rol gaan krijgen.

Minder vergunningverlening en meer nadruk op toezicht/handhaving

Door de inwerkingtreding van het BOR (bouwregelgeving), het Activiteitenbesluit (milieuregelgeving) en het Gebruiksbesluit (brandveiligheidsregelgeving) komt de nadruk steeds minder op vergunningverlening en steeds meer op toezicht en handhaving te liggen. Door deze wetswijzigingen is er steeds vaker sprake 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:

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

6.4 Handhaving bestemmingsplan Waijensedijk

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een nieuwe ontwikkeling. Het bedrijf dat op het perceel gevestigd was, is afgebroken en er zullen twee nieuwe woningen worden gebouwd. De nieuwe bestemming zal naar verwachting minder hinder voor de omgeving geven dan het gebruik door een aannemingsbedrijf. Wel is het mogelijk dat door de woningen een andere vorm van overlast ontstaat. Daarom is het belangrijk heldere regels op te stellen die goed handhaafbaar zijn.

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. De handhaving van de regels uit het bestemmingsplan zal plaatsvinden met behulp van publiekrecht. Bovenstaand is het driestappenplan, dat hierbij wordt gelopen, beschreven. Bij het onderhavig plangebied kan gedacht worden aan het limiteren van het aantal vierkante meters (m²) bijbehorende bouwwerken bij de woningen.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepsschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg en inspraak

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding zijn omwonenden en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun mening over het voorontwerp kenbaar te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan is daartoe ter inzage gelegd. Gedurende deze periode was het mogelijk een mondelinge of schriftelijke reactie in te dienen.

Burgemeester en wethouders dienen, ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), te overleggen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. In verband hiermee is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse instellingen, diensten en organisaties.

De uitkomsten van het overleg en de inspraak worden in de separate nota vooroverleg en inspraak beschreven. Hier zijn tevens de ambtelijke wijzigingen in beschreven die zijn doorgevoerd in de fase van het ontwerpbestemmingsplan.

7.3 Verslag zienswijzen

Na de beantwoording van alle inspraak- en overlegreacties, heeft het ontwerp bestemmingsplan van 10 januari tot en met 20 februari, gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Er is één ambtshalve wijziging in het vastgestelde bestemmingsplan doorgevoerd: de onderbouwing van de afstand tot de fruitboomgaard aan de overzijde van de Waijensedijk in de toelichting.



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

gemeente Houten

