

Gemeente Houten

Bestemmingsplan Tiellandt

Toelichting, regels en plankaart

26 januari 2010

Kenmerk 0321-06-T01

Projectnummer 0321-06

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Algemeen	1
1.2.	Vigerende regeling	1
1.3.	De bij het plan behorende stukken	2
1.4.	Ligging plangebied	3
2.	Stedenbouwkundige aspecten	4
2.1.	Algemeen	4
2.2.	Ruimtelijke opbouw	4
2.3.	Verkeer	5
2.4.	Voorzieningen en recreatie	8
3.	Milieu- en omgevingsaspecten	10
3.1.	Algemeen	10
3.2.	Duurzaam bouwen	10
3.3.	Ecologie	10
3.4.	Bodem	10
3.5.	Waterhuishouding	11
3.6.	Geluidhinder	13
3.7.	Luchtkwaliteit	13
3.8.	Externe veiligheid	14
3.9.	Prostitutie	15
4.	Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	16
4.1.	Archeologie	16
4.2.	Monumenten	18
4.3.	Historisch geografische structuren	19
5.	Planologisch juridisch kader	21
5.1.	Algemeen	21
5.2.	Toelichting op de regels	21
6.	Uitvoerbaarheid	26
6.1.	Maatschappelijk	26
6.2.	Financieel	26
7.	Handhaving	27
7.1.	Algemeen	27
7.2.	Handhaving gemeente Houten	27
8.	Resultaten overleg ex artikel 10 Bro	29

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling van de wijk Tiellandt. Omdat er geen grootschalige ontwikkelingen meer in het plangebied plaatsvinden, heeft dit bestemmingsplan een conserverend karakter.

1.2. Vigerende regeling

Voor het plangebied geldt momenteel het Globaal Bestemmingsplan Houten dat in het kader van de groeitaak van de gemeente Houten is vervaardigd. Dit bestemmingsplan is door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 24 september 1975 en gedeeltelijk goedgekeurd door de Kroon bij Koninklijk Besluit van 17 januari 1979. Het Globaal Bestemmingsplan Houten heeft ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een uitwerkingsverplichting. Vooruitlopend op de goedkeuringsdatum van het Globaal Bestemmingsplan Houten in 1979, is begonnen met het uitwerken van de globale bestemmingen. Een gedeelte van de bebouwing is gerealiseerd met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor de wijk Tiellandt zijn vijf uitwerkingsplannen vastgesteld en goedgekeurd, te weten:

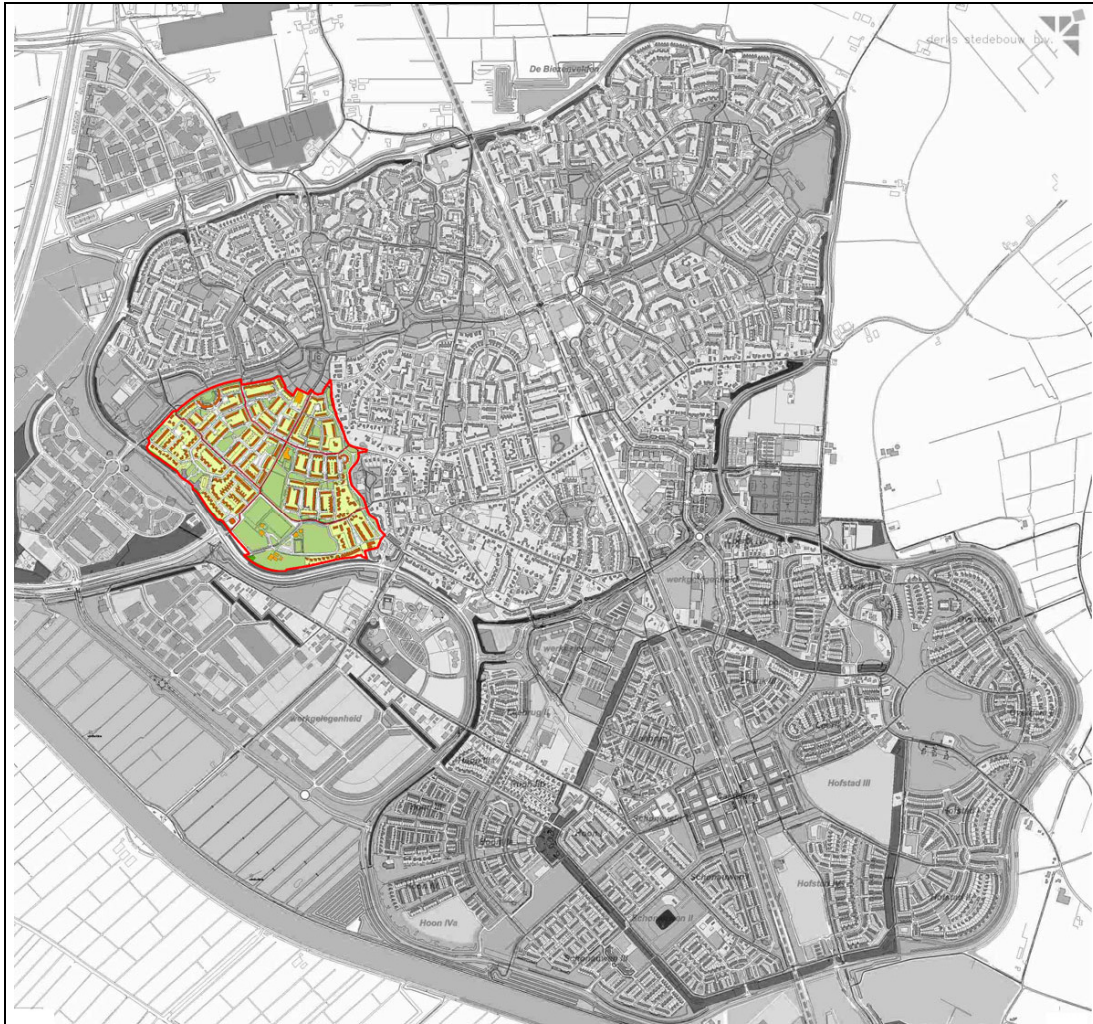
- 'Tiellandt I' vastgesteld door de raad op 25 juni 1991 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 8 oktober 1991
- 'Tiellandt II' vastgesteld door de raad op 19 januari 1988 en goedgekeurd door gedeputeerde staten 19 april 1988
- 'Tiellandt III' vastgesteld door de raad op 24 januari 1989 en goedgekeurd door gedeputeerde staten 18 april 1989
- 'Tiellandt-Zuid' vastgesteld door de raad op 21 augustus 1990 en goedgekeurd door gedeputeerde staten 30 oktober 1990
- 'Tiellandt Sportpark' vastgesteld door de raad op 5 augustus 1986 en goedgekeurd door gedeputeerde staten 21 oktober 1986

Een gedeelte van het plangebied van dit bestemmingsplan is niet vervat in een uitwerkingsplan. Voor deze gebieden geldt nog steeds het Globaal Bestemmingsplan Houten en de 6de herziening (vastgesteld op 25 maart 1986 en goedgekeurd 29 juli 1986) daarvan.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de wijk Tiellandt. De bebouwing binnen deze wijk is eind jaren '80, begin jaren '90 gerealiseerd. Bij de vervaardiging van het bestemmingsplan is rekening gehouden met het in werking treden van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2006 (SVBP-2006), deze standaarden zijn vertaald naar het gemeentelijke handboek, dat gebruikt is voor het opstellen van de regels.

Verder wordt met de onderhavige herziening tegemoet gekomen aan het gestelde in artikel 3.1 sub 2 van de Wet ruimtelijke ordening, waarin is opgenomen dat een bestemmingsplan ten minste eens in de tien jaar wordt herzien.

Afbeelding 1: Ligging Tiellandt.



Het onderhavige bestemmingsplan is consoliderend van aard, dat wil zeggen het is gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Daarbij is rekening gehouden met de wijzigingen die zijn doorgevoerd sinds het van rechtskracht worden van diverse plannen.

1.3. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Tiellandt bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. Het GML-bestand is de digitale verbeelding van de plankaart. De regels werden onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening voorschriften genoemd. Omdat het begrip plankaart in het dagelijks spraakgebruik wordt gebruikt, wordt deze term in deze toelichting toegepast in plaats van GML-bestand.

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plangebied opgenomen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen, teneinde de uitgangspunten van het plan veilig te stellen.

Het plan gaat vergezeld van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachte, de uitkomsten van het onderzoek en een beschrijving van de planopzet zijn vermeld.

1.4. Ligging plangebied

De wijk Tiellandt ligt in het zuidwestelijke kwadrant van Houten-Noord. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door het Imkerspark. Langs de zuidwestelijke grens van het plangebied loopt de Rondweg. Aan de noordoostelijke grens ligt de wijk Den Oord en aan de zuidoostelijke zijde het Oude Dorp. Gestreefd is naar in het gebied herkenbare grenzen.

Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan is de plangrens aangepast. Het LPG-tankstation aan de Poort is, gelet op de huidige discussie over de verplaatsing hiervan, buiten de plangrens is gesitueerd. Om hierdoor geen gat in het plangebied te creëren, zijn ook beide poortgebouwen buiten het plan gelaten. Beide locaties zullen te zijner tijd worden opgenomen in het bestemmingsplan voor het aangrenzende "Oude Dorp".

2. Stedenbouwkundige aspecten

2.1. Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Het bestemmingsplan legt de bestaande functies en structuren vast. De ontwikkelingen zoals die in het verleden tot stand zijn gekomen, zijn daarbij als een gegeven geaccepteerd.

2.2. Ruimtelijke opbouw

De wijk Tiellandt heeft ongeveer een oppervlakte van 40 hectare waar, begin jaren tachtig en eind jaren negentig, circa 1100 woningen zijn gebouwd.

Centraal in de wijk ligt het wijkpark aan het Tiellandtspad met een oppervlakte van circa 1,5 ha. Rondom het park loopt een aantal belangrijke langzaam verkeer routes, die niet alleen goede verbindingen tot stand brengen tussen de diverse buurten in Tiellandt, maar ook tussen Tiellandt en de aangrenzende wijken Wulven en het Oude Dorp. De belangrijkste van deze routes, de zogenaamde dragers, vormen een onderdeel van de fietsstructuur van Houten. In Tiellandt wordt deze drager gevormd door het Tiellandtspad. Deze route staat in directe verbinding met de centrale groenzone en het ten zuiden gelegen bedrijventerrein “De Meerpaal”.

Verder zijn de wijkentrees “De Poort” en “De Slag” met de bijbehorende wijkwegen bepalende elementen voor de structuur van de wijk Tiellandt. De wijkentree “De Poort” is een toegang voor zowel de wijk Tiellandt als de wijken De Lobben, Den Oord en het Oude Dorp.

In het zuiden van het plangebied ligt het sportpark De Stenen Poort, welke een functie vervult voor een groot deel van Houten. Via het stelsel van fietspaden is deze voorziening goed te bereiken vanuit heel Houten. Daarnaast is het sportcomplex goed bereikbaar per auto.

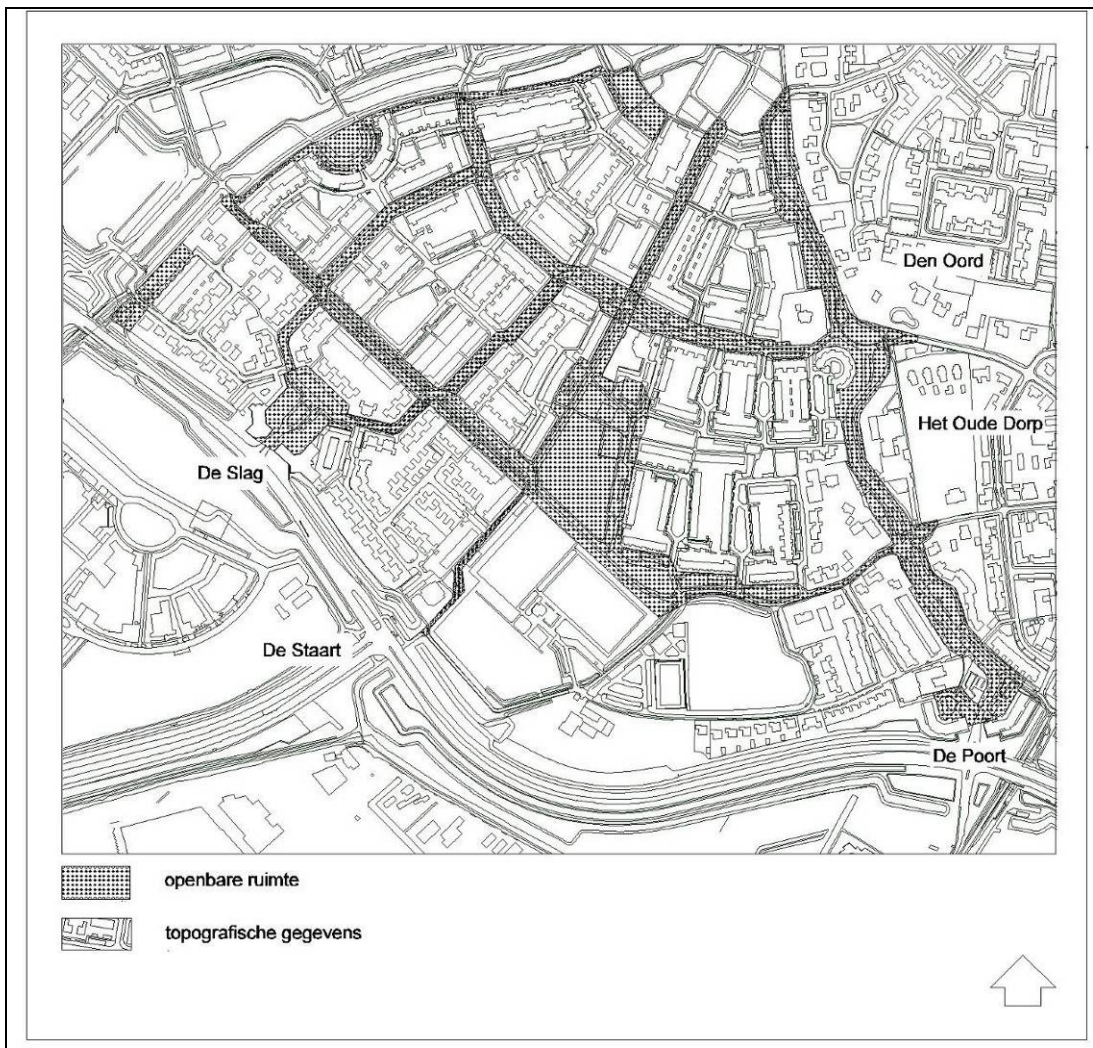
In Tiellandt is, behalve de inrichting van de openbare ruimte, ook de architectuur ingezet als middel om de hiërarchie in de openbare ruimte herkenbaar te maken. Zo bevindt zich zowel langs de drager, het wijkpark en de groenzone rijzige bebouwing, welke zorgt voor een duidelijke begrenzing van deze ruimten. De wijkentrees (ook wel “inprikkers”) worden aan weerszijden gemarkeerd door gestapelde bebouwing, een stedenbouwkundig vormgevingsprincipe dat ook elders in Houten veelvuldig is toegepast.

Om de structuur van de wijk Tiellandt herkenbaar te houden is een ordening gemaakt van belangrijke en minder belangrijke openbare ruimte (afbeelding 2). De ordening is zodanig opgezet dat het de opzet van geheel Houten weerspiegelt.

De dragers, de hoofdfietsroutes, de wijkentree en het wijkpark zijn aangemerkt als belangrijke openbare ruimte (openbare ruimte I). De overige openbare ruimten zijn van minder belang en behoren dus tot de kwalificatie II. De ordening van openbare ruimten is vooral bepalend voor de mogelijkheid om al of niet een erker of entree te realiseren. Zo is het bij openbare ruimte I niet mogelijk om vóór de rooilijn dergelijke bebouwing op te richten. Bij openbare ruimte II kan even-

tueel aan de wens voor een erker of entree tegemoet gekomen worden. Hiertoe is een onthefingsmogelijkheid in het plan opgenomen.

Afbeelding 2: Openbare ruimte.



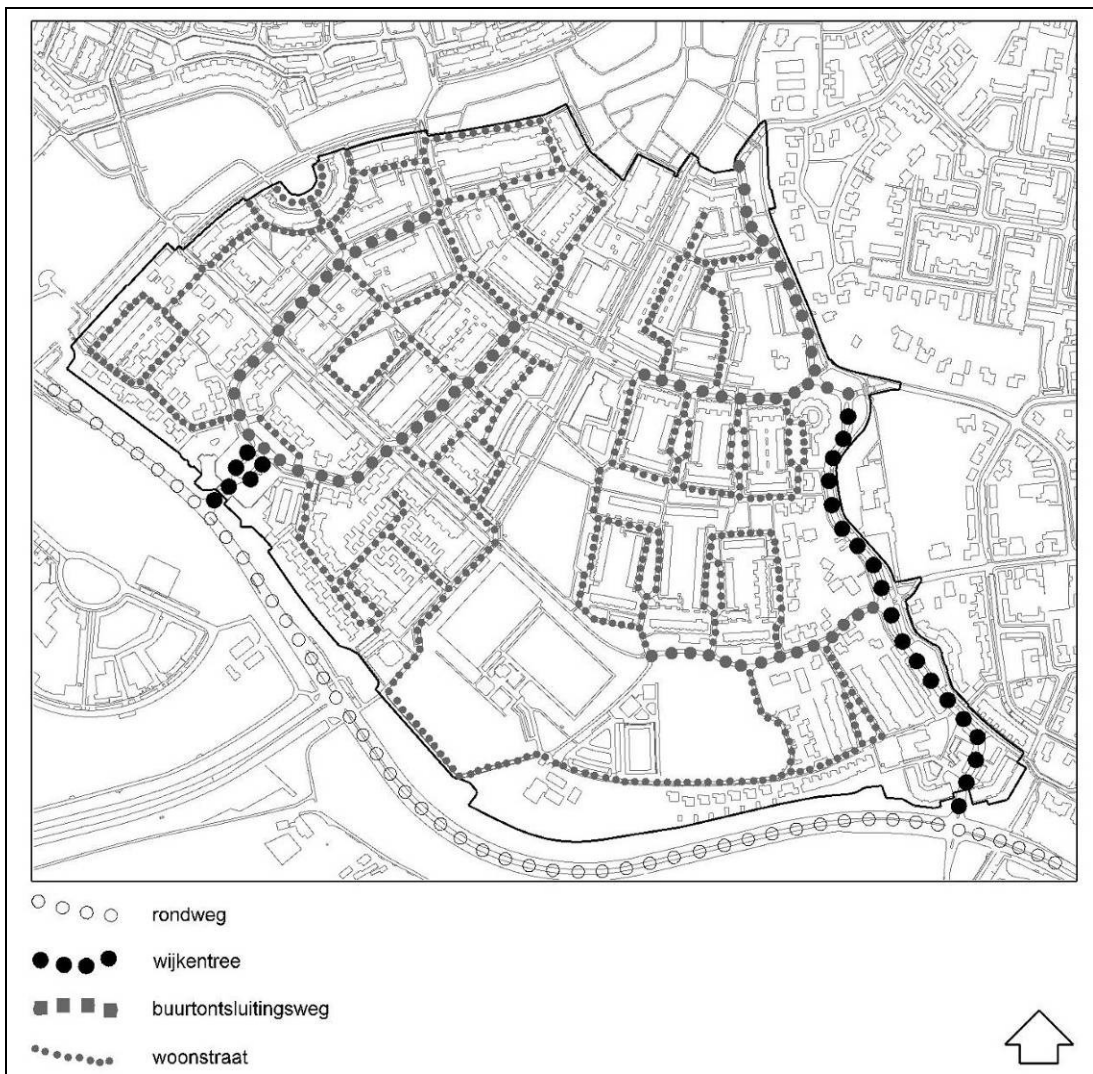
2.3. Verkeer

De ontsluitingsstructuur voor het autoverkeer is in Houten opgebouwd volgens een bepaalde hiërarchie. De hoofdverkeersontsluiting geschiedt via de Rondweg, die om Houten heen ligt. De Rondweg is slechts toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Vanaf deze Rondweg worden via de wijkentree de diverse wijken ontsloten. Tussen de wijken onderling bestaan in de meeste gevallen alleen langzaam verkeersverbindingen; het gemotoriseerde verkeer dient van de Rondweg gebruik te maken om uit de ene wijk in de andere te komen. Door dit systeem zijn de wijken verkeersluw, hetgeen de veiligheid in hoge mate ten goede komt. Via de wijkentree zijn de buurtontsluitingswegen toegankelijk, die weer een kleiner deel van de gehele wijk ontsluiten.

De woonstraten vormen het laatste deel van de hiërarchische structuur en geven direct toegang tot de woningen.

Tiellandt wordt op twee plaatsen ontsloten vanaf de Rondweg. De zuidwestelijke entree, De Slag, splitst zich in twee richtingen (zie afbeelding 3). Beide delen ontsluiten de woningen ten westen van het wijkpark en het Tiellandtspad. De zuidoostelijke entree, De Poort, gaat eveneens over in buurtontsluitingswegen en ontsluit de wijk ten oosten van het wijkpark en het Tiellandtspad.

Afbeelding 3: Structuur autoverkeer.

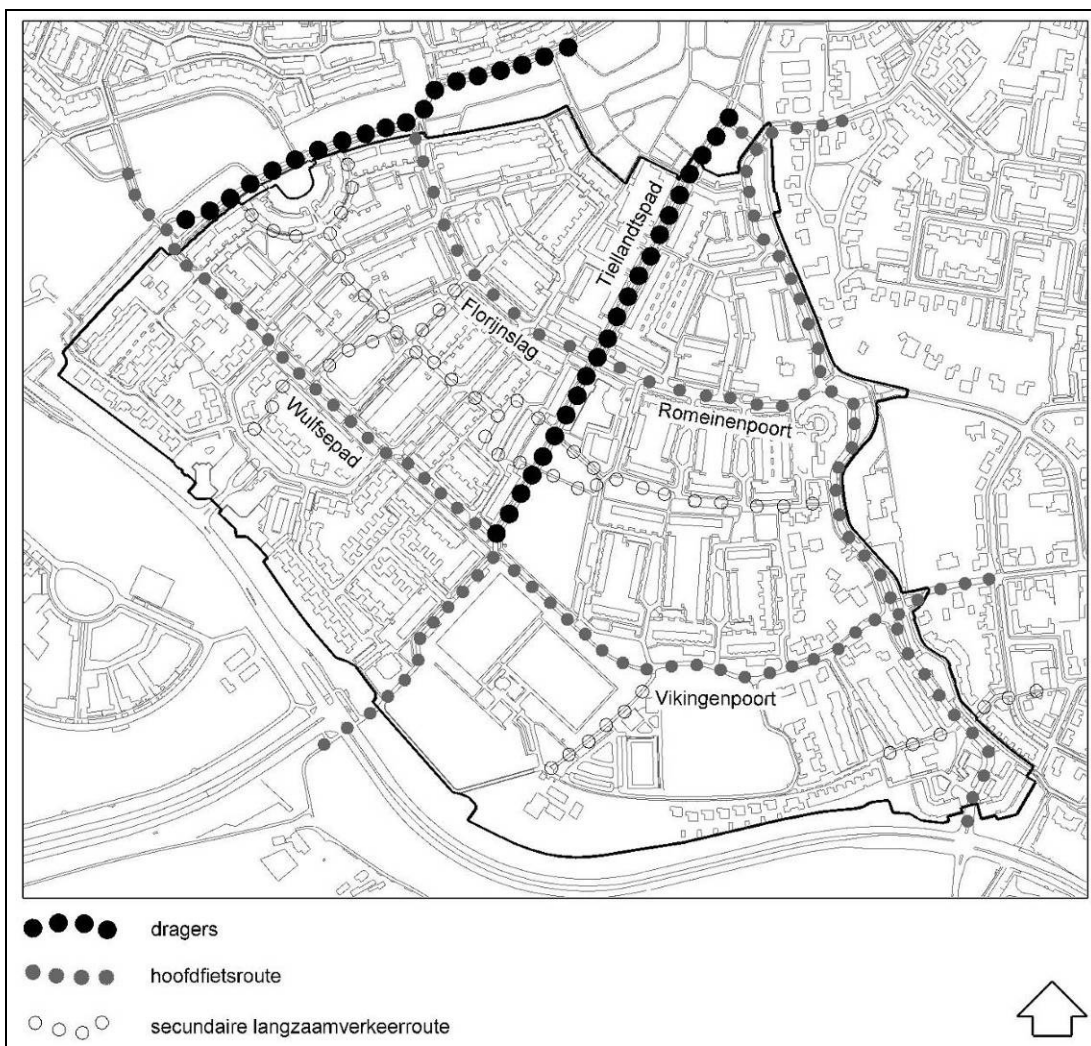


Het parkeren vindt verspreid plaats. De situering van de parkeerplaatsen is zodanig, dat ongewenst parkeergedrag zoveel mogelijk wordt voorkomen. Parkeren is mogelijk gemaakt in woon-

en buurtstraten. Aan de hoofdfietsroutes wordt zo min mogelijk geparkeerd. In het grootste deel van Tiellandt is bij het ontwerp rekening gehouden met een parkeernorm van circa 1,5 pp/won. Waar voornamelijk twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen zijn gerealiseerd, is vanwege het verwachte hogere autobezit, uitgegaan van een hogere norm. Hier is tevens gestreefd naar zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein.

Indien de parkeerplaatsen op eigen terrein niet meer als zodanig te gebruiken zijn, ontstaat er een tekort op eigen terrein bij deze woningen. Daarom is het belangrijk dat het parkeren op eigen terrein bij deze woningen mogelijk blijft.

Afbeelding 4: Structuur langzaam verkeer.



Ten behoeve van het fietsverkeer wordt Tiellandt door een drietal fietspaden ontsloten, te weten de noord-zuid route over het Tiellandtspad en de twee oost-west routes over respectievelijk de Florijnslag en de Romeinenpoort en over het Wulfsepad en de Vikingenpoort (afbeelding 4).

Deze fietspaden lopen vanuit de centrale groenzone door de wijk. De fietsroute over de Florijnslag en de Romeinenpoort sluit aan op de Lupine-oord. De fietsroute over het Wulfsepad en de Vikingenpoort sluit aan op De Poort.

De dragers van de fietsstructuur van Houten geven elke wijk een directe verbinding met het centrum en/of het buitengebied. Daarvan loopt het Tiellandtspad vanuit de centrale groenzone, via het noordelijk deel van het wijkpark en een fietstunnel onder de Rondweg, richting het bedrijventerrein "De Meerpaal". De noordelijk van het plangebied gelegen drager door het Imkerspark, verbindt Tiellandt direct met het (voorzieningen) centrum en het station. De derde fietsroute loopt parallel aan de Lupine-oord en de inrikker De Poort. Deze fietsroute geeft een directe verbinding met het centrum in het Oude Dorp.

2.4. Voorzieningen en recreatie

Van het westen naar het oosten loopt door heel Houten een centrale groenzone. Tiellandt ligt aan het einde van deze zone, die in westelijke richting uitmondt in de Imkersplas, een plas met ruime groene oevers. De centrale groenzone en de Imkersplas vormen voor zowel Tiellandt, als voor heel Houten een belangrijk recreatief element.

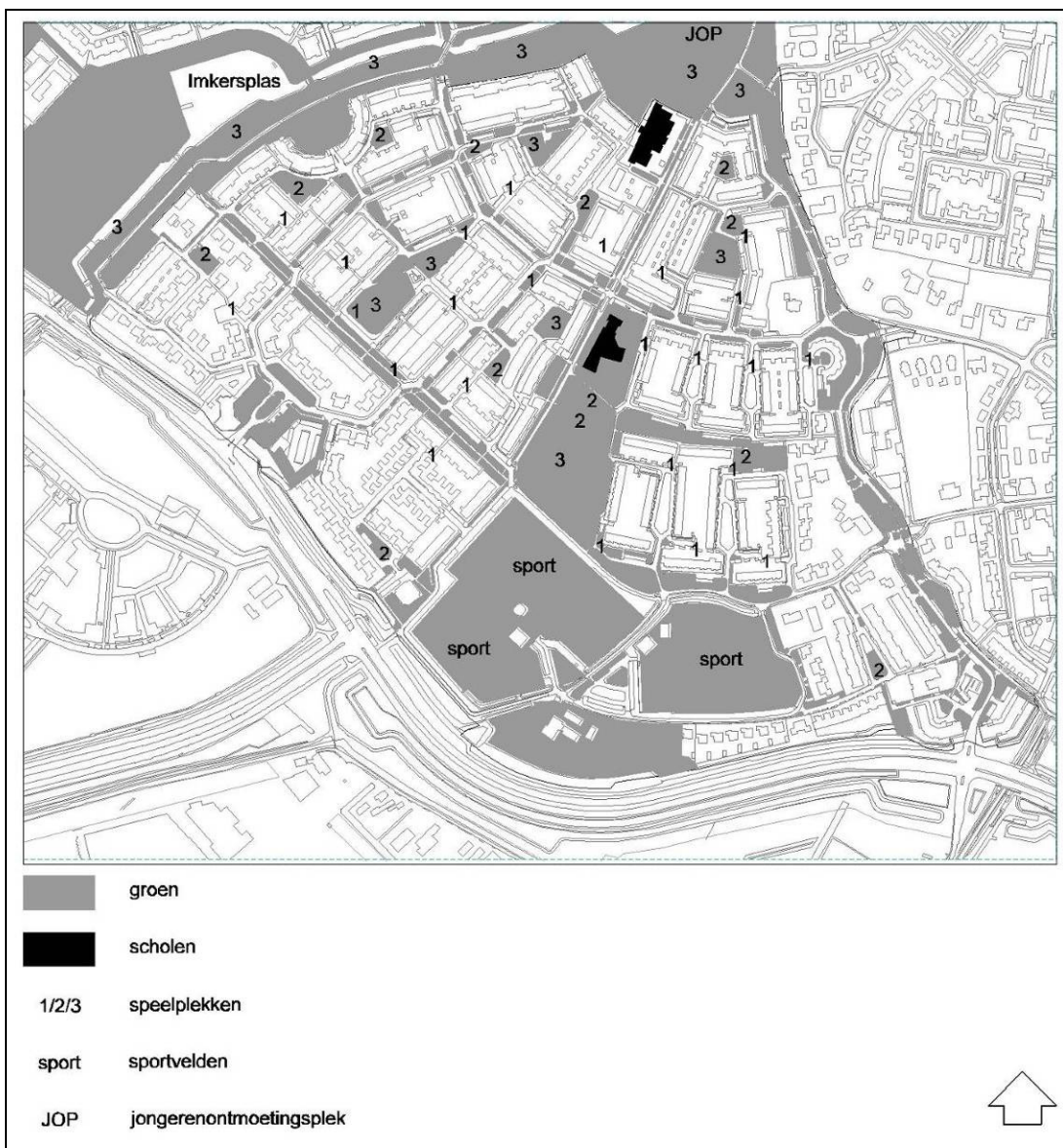
De centrale groenzone is de aangewezen ruimte om in de vrije tijd te verblijven en elkaar te ontmoeten. In de groenzone zijn met het oog op verblijf en ontmoeting specifieke plekken ingericht. Tussen de hoge en lage beplanting, bodembedekkers en grazige weiden zijn plekken voorzien van verharding en zitmeubilair. Hier en daar kan op daarvoor geschikte locaties als ontmoetingsplek voor met name jongeren een schuilgelegenheid worden gerealiseerd.

In de opbouw en situering van de groen- en speelvoorzieningen is rekening gehouden met de relatie tussen de bereikbaarheid van de voorziening en de leeftijd van de kinderen. Uitgangspunt hierbij is, dat de jongste kinderen uitsluitend dicht bij huis spelen in een kleine speelruimte. Oudere kinderen spelen verder van huis en hebben behoefte aan meer speelruimte. In afbeelding 5 is door middel van een nummering de doelgroep van de speelplaatsen aangegeven. De speelplaatsen met nummer 1 zijn bedoeld voor de allerjongsten, enzovoort.

Naast voorzieningen op blok-, buurt- en wijkniveau kent Houten bijzondere locaties: openbare sportvelden (trapvelden, volleybalvelden, basketbalvelden, jeu-de-boulesbanen) en de bovenwijkse voorzieningen (skatebanen, kabelbanen, JOP's).

In het zuiden van het plangebied zijn op sportpark Tiellandt een hockey-, soft- en handbalvereniging gevestigd. Op termijn zal de hockeyaccommodatie worden uitgeplaatst en uitgebreid. Het vrijkomende hockeyterrein kan dan worden herontwikkeld. De mogelijkheden om hier aanvullende woningbouw te realiseren (met respect voor archeologische waarden) worden onderzocht. Concrete plannen zijn er nog niet, vandaar dat deze nog niet zijn uitgewerkt in de regels en plankaart.

Afbeelding 5: Recreatie en voorzieningen.



3. Milieu- en omgevingsaspecten

3.1. Algemeen

Bij de opstelling van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren belemmeringen opleveren voor toekomstige ontwikkelingen. Hierna zal aandacht worden besteed aan een aantal relevante milieufactoren. Gelet echter op het feit, dat het voorliggende plan feitelijk niet voorziet in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, maar gericht is op het beheer van de bestaande situatie, is het onderzoek naar de milieuhygiënische aspecten vrij beperkt gebleven.

3.2. Duurzaam bouwen

Binnen het plangebied zijn geen specifieke aspecten van duurzaam bouwen toegepast. Wel is bijzondere aandacht besteed aan het woon- en leefklimaat in de wijk. Tiellandt heeft een auto-luwe verkeersstructuur, goede langzaam verkeersvoorzieningen en een groene inrichting van de openbare ruimte. Deze kwaliteiten dragen bij aan het duurzame karakter van Tiellandt en overigens heel Houten.

Het gemeentelijk streven is erop gericht om duurzaamheidsmaatregelen bij nieuwbouw, bestaande bouw, utiliteitsbouw en openbare ruimte toe te passen. In de pakketten komen onder andere de punten aan de orde, zoals:

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

3.3. Ecologie

Binnen het plangebied zijn momenteel nog geen ecologische elementen aanwezig. De in het gebied voorkomende groenstructuur en singels vormen evenwel een randvoorwaarde voor het tot stand komen van een passende biotoop. Voorts schept het milieu van groen en water in de centrale groenzone van Houten, waarmee de groenstructuur van Tiellandt is verbonden, mogelijkheden voor (natte) ecologische verbindingen.

3.4. Bodem

Uit resultaten van bodemonderzoek, dat destijds ten behoeve van de plannen voor de wijk Tiellandt is uitgevoerd, en het feit dat daarna geen bodemvervuilende activiteiten hebben plaatsgevonden, wordt geconcludeerd dat er geen aanleiding is te veronderstellen dat de bodem en het grondwater van een zodanige kwaliteit zijn dat sprake is van enig risico voor de volksgezondheid en het milieu.

3.5. Waterhuishouding

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

Waterplan

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

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

Het bepalen en realiseren van de wateropgave is een van de belangrijkste onderdelen uit het NBW. De wateropgave brengt in beeld welke maatregelen en acties nodig zijn om de waterhuishouding op orde te brengen en te houden. Dat betekent dat ook op de lange termijn, als het vaker en harder gaat regenen, de sloten en wegen niet overstromen. Bij wijziging van de functie in gebieden en/of inbreiding en uitbreiding, worden bijvoorbeeld strengere watereisen gehanteerd. Overtollige neerslag zal (rekening houdend met klimaatwijziging) in principe binnen het nieuw te ontwikkelen gebied moeten worden opgelost volgens de kwantiteitstrits: vasthouden-bergen-afvoeren. Voor de stedelijke wateropgave is naast het oppervlaktewater ook grondwater, hemelwater en riolering van belang. De opgave is bijvoorbeeld om het grondwaterpeil zoveel mogelijk te handhaven, neerslag vast te houden, een verbeterd-gescheiden-rioolstelsel aan te leggen en hemelwater af te koppelen.

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW is sinds december 2000 van kracht en maakt het mogelijk om waterverontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De kaderrichtlijn is geen vrijblijvende richtlijn, ze vormt een Europese verplichting, waar

de waterbeheerder (Rijk, waterschappen, provincies en gemeenten) niet omheen kan. De belangrijkste uitgangspunten van de KRW zijn:

- De vervuiler betaalt
- De gebruiker betaalt
- Na 2000 geen achteruitgang van de chemische en ecologische toestand van het water
- Resultaatsverplichting in 2015
- Stroomgebiedsbenadering)

Via de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Kaderrichtlijn water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat 'een goede ecologische toestand'. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en diersoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

Bij inwerkingtreden van de KRW zullen waarschijnlijk maatregelen moeten worden uitgevoerd om de (nog te bepalen) verscherpte kwaliteitsdoelen te halen. De gevolgen voor de gemeenten zijn daardoor nog niet duidelijk, net zo min als de kosten. Het waterplan zet een proces in gang dat moet leiden tot besluitvorming waarbij die financiële consequenties wél duidelijk worden.

Dankzij de integrale benadering zullen de maatregelen die nu gericht zijn op het verbeteren van de waterkwaliteit, ook bijdragen aan het realiseren van de doelen van de KRW. Veelal zullen de maatregelen genomen in het kader van het NBW en de KRW overeenstemmen en passen in het streven naar integraal waterbeheer. Beide beleidslijnen hebben als doel het realiseren van een veerkrachtig watersysteem voor mens en natuur. Vooruitlopend zijn in het waterplan van de gemeente Houten al maatregelen opgenomen die daaraan tegemoet komen.

Conclusie m.b.t. het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het waterschap is kwaliteitsbeheerder van het oppervlaktewater. De gemeente is kwantiteitsbeheerder van de tertiaire watergangen in de wijk. De taken worden uitgevoerd overeenkomstig de in het waterhuishoudingsplan en integrale waterbe-

heersplannen vastgestelde doelstellingen. De gemeente zorgt in het stedelijk gebied voor de afwatering en beheer en onderhoud van de watergangen.

De waterkwaliteit in het plangebied wordt op verschillende manieren gewaarborgd. Door het gebruik van een verbeterd gemengd stelsel vindt er geen overstort vanuit het riool op het open water plaats. Daarnaast wordt er zo min mogelijk gebiedsvreemd water binnengelaten.

Zoals in geheel Houten, is ook in Tiellandt een verbeterd gemengd stelsel met biezenvelden toegepast. Dit houdt in dat zowel huishoudwater als regenwater in het riool worden opgevangen. Wanneer de riolering bij hevige regenval de watertoevoer niet meer aan kan, zal de overstorten op de zuiverende biezenvelden.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan komt oppervlaktewater voor aan de Daalder-slag/Wulfsepad, Vikingenpoort, Imkerpad en Warinenpoort. Op de watergangen is de "Keur van het Waterschap de Stichtse Rijnlanden" van toepassing. Dit houdt in dat rekening dient te worden gehouden met een vrije strook van 5 m bij de hoofdwatertgangen en 2 m bij de overige watertgangen ten behoeve van het onderhoud. Deze stroken dienen in principe vrij te worden gehouden van obstakels. Slechts bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding zouden hier mogen worden gerealiseerd.

Bij alle werkzaamheden die in en rond de watertgang plaatsvinden, geldt dat deze onderhevig zijn aan de Keur en "Wet verontreiniging oppervlaktewateren" (Wvo) en het Bouwstoffenbesluit. Indien bij het uitvoeren van de onderhoudswerken, het plaatsen van bouwwerken en het lozen uit een werk wordt afgeweken van deze regelgeving, dient schriftelijk ontheffing te worden aangevraagd bij het waterschap. Alle hoofdwatertgangen worden als "Water" bestemd. Bijbehorende gebouwde voorzieningen welke primair een waterhuishoudkundige functie vervullen zoals bruggen en stuwen, krijgen eveneens deze bestemming.

Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden in een vroegtijdig stadium betrokken. Het eerste concept van dit plan is voor wateradvies aan het hoogheemraadschap toegezonden.

3.6. Geluidhinder

Volgens de Wet geluidhinder dient bij het opstellen van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek verricht te worden (art. 77 Wet geluidhinder). Omdat het hier echter om een bestaande situatie gaat, zowel de wegen als de woningen zijn bestaand, hoeft geen akoestisch onderzoek verricht te worden (art. 76 lid 4 Wet geluidhinder).

3.7. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de "Wet luchtkwaliteit". Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht gewor-

den. De hoofdlijnen van de nieuwe regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

Het bestemmingsplan Tiellandt is conserverend van aard. De realisatie van het bestemmingsplan heeft nauwelijks invloed op de heersende luchtkwaliteit. Vanuit de Wet luchtkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van het bestemmingsplan.

3.8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij productie, verwerking, opslag en transport van gevaarlijke stoffen.

Er worden bij externe veiligheid twee soorten risico's onderscheiden:

- plaatsgebonden risico (PR): de kans per jaar dat een persoon komt te overlijden door een ongeval met (het transport van) gevaarlijke stoffen, indien deze persoon zich permanent en onbeschermd op een bepaald plaats zou bevinden. Deze kans wordt weergegeven door middel van een contour waarop de kans op overlijden hetzelfde is. De norm die wordt gehanteerd is: één op de miljoen per jaar (10^{-6}).
- groepsrisico (GR): cumulatieve kansen per jaar dat een groep mensen (van tenminste 10, 100 of 1000 personen) overlijdt als rechtstreeks gevolg van aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een voorval zich voordoet waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een oriëntatiewaarde. Van deze waarde kan gemotiveerd worden afgeweken.

Wat betreft het PR geldt dat gemeenten verplicht zijn om situaties te saneren waar kwetsbare objecten (waar zich permanent veel mensen bevinden) te dicht bij een risicovolle inrichting liggen (binnen de 10^{-5} -risicocontour). Is er sprake van kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} -contour, dan moeten maatregelen genomen worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen alleen buiten de 10^{-6} -contour worden geplaatst.

Conclusie

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven of transportroutes aanwezig. Wel is het LPG-tankstation aan de Poort, dat net buiten de plangrens is gesitueerd, een risicovolle inrichting. DHV heeft een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd om te toetsen of het LPG-tankstation voldoet aan de wettelijke normen. Het rapport¹ geeft de volgende resultaten: binnen de 10^{-6} -contouren (rondom de opslagtank, het vulpunt en de afleverzuil) bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten. Dat betekent dat voldaan wordt aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Ook de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.

¹ QRA LPG tankstation De Poort . Een kwantitatieve risicoanalyse van het LPG tankstation De Poort te Houten, april 2006. DHV rapport MD-MO20051301

Conclusie is dat voldaan wordt aan de wettelijke normen wat betreft de kans op een calamiteit. In geval zich toch een calamiteit voordoet, dient er rekening mee gehouden worden dat de brandweerkazerne binnen de effectafstand van het maatgevende scenario. Hiermee wordt bedoeld de effectafstand in geval van een gaswolkbrand.

3.9. 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 vergunningenstelsel 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 bestemmingsplan Tiellandt is op grond van dit prostitutiebeleid, de vestiging van seksinrichtingen uitgesloten.

4. Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

4.1. Archeologie

Archeologische gebiedsinformatie (bekende waarden)

In het bestemmingsplangebied 'Tiellandt' bevindt zich een archeologisch rijksmonument met het toponiem 'Tiellandt' (rijksmonumentnummer 45463, Monumentenwet 1988). Het monument is beschermd omwille van de aanwezigheid van een oude woongrond met een datering in de Romeinse tijd. Het monument bestaat uit twee terreinen die elkaar slechts op één punt raken (zie afbeelding 6). Beide terreinen zijn de restanten van een groter archeologisch monument dat in 1966 wettelijk werd beschermd. Vanwege de uitbreiding van de gemeente Houten werd een groot gedeelte van het monument in de jaren 1985-87 opgegraven.²

Op het noordelijk gelegen terrein bevindt zich thans een school voor speciaal onderwijs in een plantsoen. Op het zuidelijk gelegen terrein strekt zich een deel van sportpark De Stenen Poort uit. Aan gronden die zijn aangeduid als 'beschermd archeologisch monument' worden regels verbonden aan de vergunningen die ex Monumentenwet worden verleend.

Er zijn in het bestemmingsplangebied meerdere veldverkenningen en fosfaatkarteringingen uitgevoerd. Daarbij zijn archeologische vondsten en sporen aangetroffen met een datering in de Romeinse tijd, de middeleeuwen en de nieuwe tijd.

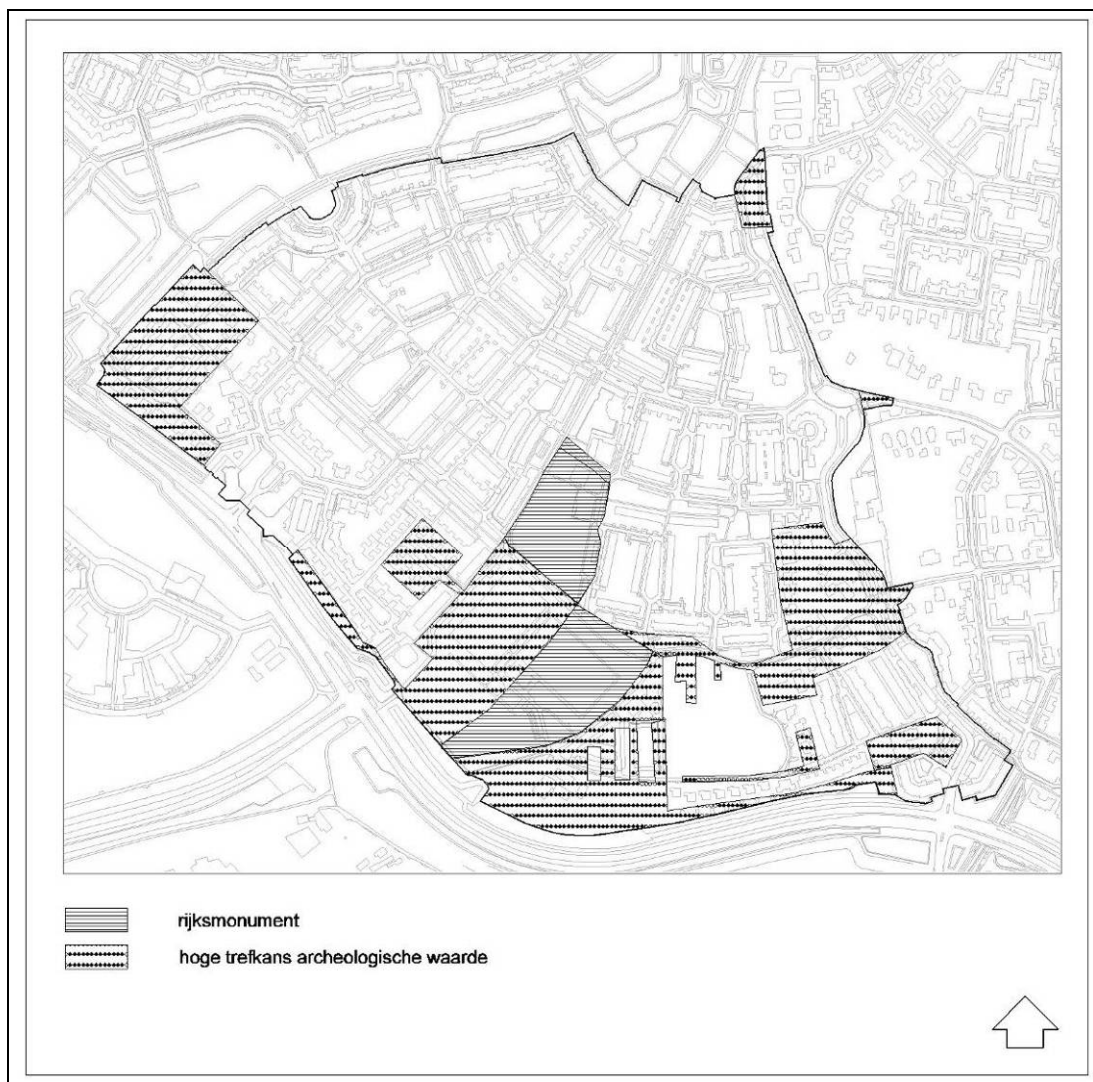
Archeologische verwachtingen

In de ondergrond van het bestemmingsplangebied 'Tiellandt' bevindt zich de Jutphaase stroomrug. Voor stroomruggen bestaat een hoge trefkans op archeologische resten omdat deze geschikte gronden zijn (geweest) voor wonen en landbouw. De Jutphaase stroomgordel is een actief riviersysteem geweest tussen circa 3795 en 2715 jaar geleden. Archeologische resten op

² In de jaren 1985 tot en met 1987 heeft in Tiellandt, vooruitlopend op de bouw van de huidige wijk, een grootschalig archeologisch onderzoek plaats gevonden. Er werd een oppervlak van 7 hectare opgegraven, gelegen tussen de weg De Poort en de boerderij De Stenen Poort. Er zijn bewoningssporen aangetroffen uit de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen. Aan de hand van de gevonden scherven kon worden vastgesteld dat de eerste bewoners zich hier rond 500 voor Christus vestigden aan de oever van een vijftien meter brede restgeul van de rivier die hier gestroomd heeft. Er tekenden zich honderden, voornamelijk kleine paalsporen af. Aan de rand van de geul werd het skelet van een veertig jaar oude man gevonden. Uit de Romeinse periode zijn plattegronden van boerderijen gevonden, evenals plattegronden van opslagschuurtjes voor landbouwproducten, een horreum, een grote opslagschuur voor graan, waterputten, afvalkuilen en drenkplaatsen voor vee. Er is een vrijwel compleet kalkstenen altaartje aangetroffen, gewijd aan de god Hercules Magusanus, die zoals wordt aangenomen, de oppergod van de Bataven is geweest. De sporen uit de Vroege Middeleeuwen bestonden hoofdzakelijk uit grote afvalkuilen en waterputten. Uit de hoeveelheid van het gevonden aardewerk kan worden afgeleid dat de nederzetting het dichtst bewoond is geweest in de 7e eeuw, de Merovingische periode. In de Karolingische periode (800 – 1000 na Christus) is een groot deel van het terrein herverkaveld. Uit deze periode is een gedeelte van een Karolingisch huis aangetroffen. De bewoning in Tiellandt nam vanaf het begin van de 13e eeuw af. In de periode daarna is het terrein gebruikt als akker- en weiland.

de stroomgordel dateren in principe van na 2715 jaar geleden, dus Vroege IJzertijd en later³. Archeologisch onderzoek in Tiellandt heeft sporen vanaf de ijzertijd te voorschijn gebracht.

Abbeelding 6: Trefkans archeologische waarde en rijksmonumenten.



Ten behoeve van de woningbouw is een aanzienlijk deel van het bestemmingsplangebied echter onderheid. Daardoor is het bodemprofiel zodanig verstoord dat eventueel aanwezige archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval ernstig zijn aan-

³ De Jutphaase stroomrug bestaat uit twee generaties: de oudere generatie is bedekt met veen en is niet goed in kaart gebracht. Deze komt mogelijk alleen in beperkt gebied voor en dateert in het Neolithicum en de Bronstijd.

getast. De verstoorde gebieden komen niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking.

Voor de delen van het bestemmingsplangebied die niet verstoord zijn, geldt op basis van de geologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Op deze terreinen rust een voorschrift aanleg- c.q. bouwvergunning. Er is een uitzondering voor bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten beneden een bepaald oppervlak.

4.2. Monumenten

Gemeentelijke monumenten

Binnen het plangebied zijn diverse gemeentelijke monumenten aanwezig:

- | | | |
|-----------------|--------------------------|-------------------------------------|
| ▪ De Poort 8-10 | "Zorgvliet" | langhuisboerderij, zomerhuis/schuur |
| ▪ De Poort 36 | "Klein Curaçao" | woonhuis |
| ▪ De Poort 40 | "Koetshuis van de Grund" | koetshuis |
| ▪ De Poort 42 | "De Grund" | herenhuis |

'Zorgvliet' was de naam van een zeventiende-eeuwse buitenplaats die tot in het begin van de negentiende eeuw ten zuidwesten van de huidige langhuisboerderij lag. De boerderij is in 1926 gebouwd, ter vervanging van een oudere boerderij die deel uitmaakte van de buitenplaats en de schuur stamt uit 1908.

Het dwarse woonhuis Klein Curaçao is in 1866 gebouwd in eclectische stijl. Het koetshuis van de Grund is in 1877 in opdracht van burgemeester Jacob Waller als koetshuis met koetsierswoning gebouwd. Het maakte deel uit van het herenhuis de Grund (De Poort 42). In 1926 is het pand door de gemeente aangekocht om te dienen als ambtswoning voor de nieuwe burgemeester. Nadat in 1944 de begane grond de functie van gemeentehuis had gekregen, werd in 1953 het hele pand als zodanig in gebruik genomen (tot 1981).

Rijksmonument

In het plangebied bevindt zich één rijksmonument:

- | | | |
|-------------------|-------------------|---------------------------|
| ▪ Warinenpoort 90 | "De Stenen Poort" | poort, dwarshuisboerderij |
|-------------------|-------------------|---------------------------|

'De Stenen Poort' heeft haar naam ontleend aan het zestiende-eeuwse poortgebouw, dat nog altijd de toegang tot het erf markeert. De Stenen Poort vormt het unieke restant van een groep van monumentale, verdedigbare boerderijcomplexen, waarvan er ooit achttien, en misschien nog wel meer, in de gemeente hebben gelegen. Deze hofsteden onderscheidden zich van andere boerderijen door hun omgrachting, waarover vaak een verdedigbare toegangspoort stond. Behalve veiligheidsredenen zullen ook statusoverwegingen een rol hebben gespeeld. De gracht, waarover het poortgebouw stond, is waarschijnlijk in de achttiende eeuw gedempt. De boerderij wordt in al in 1603 vermeld, maar is in oorsprong veel ouder. De boerderij was oorspronkelijk een langhuisboerderij, maar in 1704 werd het voorhuis ingrijpend verbouwd, waardoor de boerderij haar huidige aanzien kreeg. Het poortgebouw is gedeeltelijk witgepleis-

terd. In de muren van de zolder zijn duivenissen uitgespaard, die erop wijzen dat de zolder ooit als duivenslag dienst heeft gedaan.

4.3. Historisch geografische structuren

Door het plangebied lopen enkele (infra)structurele elementen, die vanuit historisch perspectief waardevol zijn. Op de kadastrale minuut van 1832 staan ze aangegeven.

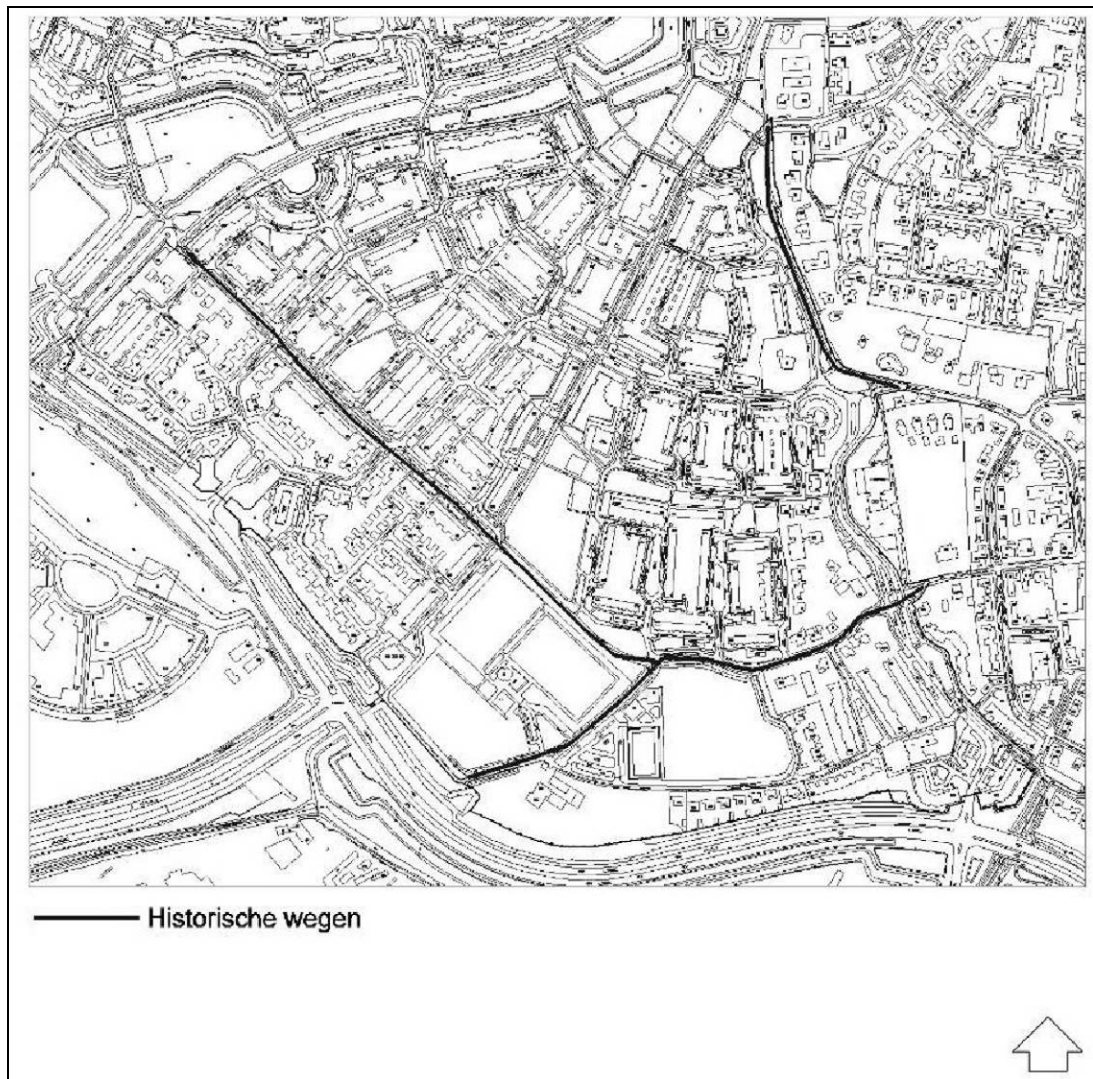
De Poort heette tot 1985 Utrechtseweg en maakte (althans gedeeltelijk) sinds de Middeleeuwen deel uit van de verbindingsweg tussen Utrecht en Houten. De Utrechtseweg en de Wulfsedijk kwamen uit op het Plein, een vroeg middeleeuwse kerkbrink, waarop alle belangrijke verbindingswegen uitkwamen.

De Wulfsedijk fungeerde als ontginningsbasis voor het gebied ten zuid-westen ervan.

Afbeelding 7: Fragment topografische kaart uit 1850 en 1915.



Afbeelding 8: Historische wegen waarvan de contouren anno 2009 nog zichtbaar zijn.



5. Planologisch juridisch kader

5.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Bij de vervaardiging van dit bestemmingsplan is de rapportage Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) toegepast. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatie-model Ruimtelijke Ordening 2006 (IMRO-2006) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2006 (PRBP-2006). De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit met inachtneming van het vorenstaande zoveel mogelijk aan bij andere recente bestemmingsplannen van de gemeente Houten en bij het Handboek Digitale uitwisseling Bestemmingsplannen Gemeente Houten.

Daarbij is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Dit deel van het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Voor de woningen is in de regels een helder afwegingskader geformuleerd ten aanzien van onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal ontheffingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

5.2. Toelichting op de regels

Het digitale bestemmingsplan Tiellandt is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.03210000-02-BP01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0321-02-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

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

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels

3. Algemene regels
4. Overgangs-, en slotregels

Inleidende regels

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

Begrippen (artikel 1)

In de begrippen worden diverse, in de regels opgenomen, termen nader omschreven om eventuele discussies over de reikwijdte of uitleg van de verschillende bepalingen te voorkomen. Deze definities zullen niet in alle gevallen sluitend zijn. Uiteraard is ook hetgeen in het spraakgebruik algemeen gangbaar en geaccepteerd is van belang bij de uitleg van regelingen.

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Bedrijf (artikel 3), Gemengd (artikel 4), Groen (artikel 5), Kantoor (artikel 6), Maatschappelijk (artikel 7), Sport (artikel 8), Tuin (artikel 9), Verkeer-wegverkeer (artikel 10), Water (artikel 11), Wonen-aaneengesloten (artikel 12), Wonen-gestapeld (artikel 13), Wonen-2-aan-één (artikel 14), Wonen-vrijstaand (artikel 15) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie-1 en Waarde - Archeologie-2. De belangrijkste aanpassingen van de gebruikelijke regelingen worden hieronder apart toegelicht.

▪ Woonbestemmingen

Overeenkomstig het Handboek Digitale uitwisseling Bestemmingsplannen Gemeente Houten zijn de woningen bestemd op basis van de woningtypologie. Dat betekent dat er vier woonbestemmingen zijn voor respectievelijk aangesloten, gestapelde, tweeaangebouwde en vrijstaande woningen. Die gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep. In de bouwregels van de afzonderlijke bestemmingen is bepaald voor welke categorie er gebouwd mag worden. Het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Aan- en (aangebouwde) bijgebouwen mogen ook gebouwd worden binnen de 'aan- en bijgebouwenstroken'. Gronden die buiten het bouwvlak of het gebied aan- en bijgebouwen toegestaan mogen in principe niet bebouwd worden. De strook voor aan- en bijgebouwen telt wel mee bij de berekening van het maximale bebouwingspercentage (50%).

De regels bevatten bepalingen omtrent de oppervlakte, de goot- en nokhoogte en de situering. Platte daken spelen in bepaalde gedeelten van het plangebied een dominante rol in de beeldkarakteristiek van de straat en worden conserverend geregeld. Om een plat dak te handhaven is met een symbool op de plankaart aangegeven dat de maximale bouwhoogte gelijk is aan de maximale goothoogte.

Waar voornamelijk twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen zijn gerealiseerd, is vanwege het verwachte hogere autobezit, uitgegaan van een hogere norm. Hier is tevens gestreefd naar zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein. Indien de parkeerplaatsen op eigen terrein niet meer als zodanig te gebruiken zijn, ontstaat er een tekort op eigen terrein bij

deze woningen. Daarom is het belangrijk dat het parkeren op eigen terrein bij deze woningen mogelijk blijft. Om het instandhouden van de parkeerplaatsen op eigen terrein te waarborgen, zijn deze op de plankaart aangeduid en in de planregels opgenomen.

In de woonbestemmingen is een aan-huis-verbonden beroep mogelijk na ontheffing. Aan-huis-verbonden beroepen zijn binnen de woonbestemming mogelijk, mits de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Realisatie van deze vorm van beroepsuitoefening aan huis moet binnen de bestaande voorzieningen passen, met betrekking tot verkeer, parkeren en ruimtelijke ordening. De verkeersaantrekkende werking moet gering zijn en hiermee verband houdend mag als gevolg van de beroepsuitoefening in de directe omgeving geen parkeerprobleem ontstaan. Daarnaast mag er op geen enkele manier hinder voor de omgeving ontstaan. Detailhandel in het kader van deze beroepen is niet toegestaan. Ook hier geldt dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd dient te blijven.

Het perceel aan de straatzijde is bij alle woningen bestemd als "Tuin". In deze bestemming mogen uitsluitend vergunningvrije bouwwerken worden gerealiseerd.

- bestemmingen overige functies

Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn bedrijven die behoren tot de categorie 1 van de van deze regels deel uitmakende "Staat van bedrijfsactiviteiten" toegestaan. Het transportbedrijf aan de Poort 36 heeft een maatbestemming. De aanwezige bedrijfswoning is bestemd tot wonen. Nieuwe bedrijfswoningen ten behoeve van de bestemming bedrijven zijn niet toegestaan.

De gronden binnen de bestemming "Gemengd" zijn bestemd voor wonen, kantoren en openbare nutsdoeleinden. Er is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om gebouwen van ondergeschikte aard te realiseren buiten het bouwvlak. Hierbij kan worden gedacht aan een fietsenstalling.

De kantoorpanden aan De Poort en twee kantoorpanden aan weerszijden van de inrikker de Slag hebben de bestemming "Kantoor". Het betreft een reeds bestaand kantoorbebouwing. Uitbreiding is op grond van dit bestemmingsplan vooralsnog niet mogelijk. Door middel van een ontheffing is het mogelijk gebouwen van ondergeschikte aard te realiseren buiten het bouwvlak. Hierbij kan worden gedacht aan een fietsenstalling.

De bestemming "Maatschappelijk" is gebruikt voor de in het plangebied voorkomende scholen met bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen speelvoorzieningen. De maximale hoogte van het gebouw is op de plankaart vermeld. Door de toepassing van een ontheffingsbevoegdheid zijn gebouwen van ondergeschikte aard buiten het bouwvlak mogelijk. Hierbij kan gedacht worden aan een fietsenstalling.

De sportaccommodaties hebben de bestemming "Sport". In deze bestemming zijn de sportvelden opgenomen en de bijbehorende accommodatie. De sportvelden zijn in het zuiden in de wijk gesitueerd. Er zijn twee hockeyvelden aanwezig en een honkbalveld. De bebouwingsmogelijk-

heden zijn specifiek afgestemd op de voor de verschillende voorzieningen benodigde maatvoering. De bestaande bebouwingsoppervlakte van hoofdgebouwen en bijgebouwen mogen maximaal worden vermeerderd met 20%. Ten aanzien van bebouwing zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen.

- Openbare bestemmingen

Voor het openbaar gebied zijn er drie bestemmingen. Het openbaar groen heeft de bestemming "Groen" gekregen. De wegen en parkeerplaatsen hebben de bestemming "Verkeerswegverkeer" en het water "Water". Binnen deze bestemmingen mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd die noodzakelijk zijn voor die bestemmingen.

- Dubbelbestemmingen archeologie

Voor archeologische monumenten is de bescherming geregeld in de Monumentenwet. Hiervoor is geen regeling nodig in het bestemmingsplan. In het plangebied komen ook terreinen voor van archeologische waarde en terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voorzover deze terreinen nog niet geroerd zijn, hebben deze overeenkomstig het gemeentelijke archeologie beleid, respectievelijk de dubbelbestemming "Waarde - archeologie-1" (artikel 16) en "Waarde - archeologie-2" (artikel 17) gekregen.

Deze bestemmingen zijn opgenomen om de ter plaatse geconstateerde en te verwachten archeologische waarden te beschermen. Op en in deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken en voorzieningen toegestaan ten behoeve van instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Pas na toepassing van een ontheffing kunnen de gronden worden bebouwd en ingericht voor de samenvallende bestemmingen. Aan die ontheffing kunnen de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Daarnaast bevat de bestemming een aanlegvergunningstelsel voor activiteiten die de archeologische waarden kunnen schaden.

Het bestemmingsvlak van deze bestemming kan worden verkleind of verwijderd indien de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Algemene regels

In artikel 18 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. Artikel 7.10 van de Wro omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken.

In de algemene bouwregels in artikel 19 is een nadere eisenregeling opgenomen met betrekking tot de plaats, de fundering en de afmetingen van bouwwerken binnen een afstand van 30 meter tot archeologische monumenten of gebieden met de bestemming "Waarde - Archeologie-1" en "Waarde - Archeologie-2". Deze regeling is opgenomen ter voorkoming van onevenredige aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van de betreffende waardevolle terreinen, maar ook omdat de exacte begrenzingen van archeologische terreinen niet in alle gevallen vaststaan.

De bescherming van archeologische monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en hoeft derhalve niet in het bestemmingsplan te worden geregeld. Binnen de bestemming "Waarde - Archeologie-2" is echter wel de aanduiding 'archeologisch monument' aangegeven. Deze aanduiding heeft uitsluitend een signalerende waarde, omdat de bouwregels en het aanlegvergunningstelsel niet van toepassing zijn verklaard.

De algemene gebruiksregels in artikel 20 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het plangebied is overwegend een woongebied. Het gemeentebestuur is van mening dat in een woongebied seksinrichtungen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed.

De algemene ontheffingsregels (artikel 21) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 5 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen.

In artikel 22 is bepaald dat de procedure uit artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zal worden gebruikt bij toepassing van ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 23). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 24).

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijk

Inspraak

Inspraak is per 1 juli 2005 niet meer wettelijk verplicht. Toch heeft het college gekozen om in verband met zorgvuldige voorbereiding toch een inspraakprocedure te starten. Het plan heeft vanaf 8 juni 2005 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties binnengekomen op het voorontwerpbestemmingsplan

6.2. Financieel

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient onder meer een onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het onderhavige geval is sprake van een consoliderend plan, waaraan derhalve voor de gemeente geen kosten zijn verbonden en/of te verwachten. Een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid wordt daarom achterwege gelaten.

7. Handhaving

7.1. Algemeen

Het aspect van de handhaving speelt in het kader van een nieuw bestemmingsplan een belangrijke rol. In het kader van de discussie rond de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft de minister van VROM recentelijk gewezen op het belang van een adequate handhaving van bestemmingsplanbepalingen.

Handhaving is een speerpunt binnen het rijksbeleid. Niet alleen de rijksoverheid richt haar aandacht in toenemende mate op handhaving van de regels, ook in de jurisprudentie van de bestuursrechter is een tendens zichtbaar die de beleidsvrijheid van overheden met betrekking tot de inzet van bestuursdwang steeds verder inperkt. Van beleidsvrijheid is in feite al lang geen sprake meer. De hoofdregel luidt dat de naleving van de normen van het bestemmingsplan in beginsel dient te worden afgedwongen, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden die een dergelijk repressief optreden verhinderen.

Die bijzondere omstandigheden hebben met name betrekking op de mogelijkheid tot legalisatie van de clandestiene situatie. Onder deze bestuurlijke en gerechtelijke druk ontkomt de gemeente niet aan het voeren van een actief handhavingsbeleid. Handhaving is meer dan feitelijk optreden. Er bestaat een verschil tussen preventieve en repressieve handhavingsinstrumenten. Onder preventieve instrumenten kunnen onder andere voorlichting, subsidieverlening, en de toepassing van flexibiliteitsbepalingen worden begrepen. Repressieve instrumenten zijn onder meer controle en toezicht, opsporing en het hanteren van sancties als bestuursdwang, dwangsom en strafrechtelijke boeten.

7.2. Handhaving gemeente Houten

De gemeente Houten is zich bewust van het belang van een adequate handhaving. Binnen de gemeente is op 15 mei 2001 een handhavingsnota vastgesteld: 'Notitie handhaving bouwzaken gemeente Houten'.

De handhavingspraktijk van de gemeente op het gebied van bouwzaken is sedert het najaar van 2000 verbeterd door de aanstelling van een technisch medewerker. De verbetering schuilt met name in een meer systematische aanpak van de overtredingen. Er is een overzicht gemaakt van de bestaande overtredingen en er zijn criteria opgesteld om te kunnen bepalen welke zaken prioriteit krijgen.

De eerste resultaten zijn veelbelovend. Die resultaten worden overigens nog vastgelegd in een (twee)jaarlijkse handhavingsverslag alwaar al de inhoudelijke zaken beschreven gaan worden: wat zijn nu daadwerkelijk de prestaties geweest in de afgelopen twee jaar.

De gemeente Houten heeft verder een nota opgesteld met betrekking tot integrale handhaving. Deze nota heeft de titel: Kaderstellende nota Integrale Handhaving en is op 3 februari 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. De hoofdlijnen met betrekking tot het handhavingsbeleid zijn vastgelegd in deze nota. Ook biedt de nota instrumenten voor de uitvoering van het beleid en bevat de visie voor de hele sector Ruimtelijk Beheer (Openbare Werken, Bouwzaken,

Brandweer en Milieu). De nota biedt, indien noodzakelijk, hiermee ook concrete handvatten voor passend handhavingsbeleid voor Tiellandt.

Om de afstemming tussen afdelingen en medewerkers te bevorderen is een projectgroep integrale handhaving aan het werk. Verslaglegging van deze integrale samenwerking volgt aan het einde van elk kalenderjaar.

8. Resultaten overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro '85 is het bestemmingsplan "Tiellandt" aan de ondersstaande instanties worden verstuurd:

1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), Postbus 550, 3990 GJ Houten
2. KPN Telecom Rayon Midden, Postbus 16300, 3500 CH Utrecht
3. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Postbus 1001, 3700 BA Zeist
4. VROM-Inspectie, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem
5. Provincie Utrecht, Afdeling Ruimte en Groen, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht
6. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Kerkstraat 1, 3811 CV Amersfoort
7. Gasunie, District West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen
8. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Hans.Degenaar@dut.rws.minvenw.nl
9. Bestuur Regio Utrecht, Postbus 14107, 3508 SE Utrecht
10. Hydron Midden-Nederland, Postbus 40205, 3504 AA Utrecht
11. Kamer van Koophandel en Fabrieken, Postbus 48, 3500 AA Utrecht
12. Industrieel Kontakt Houten, H. Möller-van Holten Postbus 133, 3990 DC HOUTEN

Gasunie geeft aan geen leidingen of stations in het plangebied te hebben. Het Bestuur Regio Utrecht geeft aan ruimtelijk noch programmatisch bezwaren te hebben tegen het voorontwerp bestemmingsplan. Ook Rijkswaterstaat Utrecht, Hydron en VROM- Inspectie geven aan geen opmerkingen te hebben.

KPN vraagt aandacht voor haar belangen bij nadere uitwerking van dit plan en heeft geen opmerkingen op de inhoud van dit plan.

De Kamer van Koophandel Utrecht heeft een opmerking bij het voorontwerpbestemmingsplan. De KvK pleit ervoor om de mogelijkheden voor beroep en bedrijf aan huis te verruimen. Nu zijn in het bestemmingsplan alleen vrije beroepen rechtstreeks toegestaan in de woonbestemming. KvK vraagt dit te verruimen naar ook andere beroepen en bedrijven. De vrijstellingsbepaling uit artikel 14.3 kan dan vervallen.

Antwoord: Naar aanleiding van het ingaan van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 zijn de voorschriften (nu: regels) aangepast. Hiermee is ook de regeling voor vrije beroepen aangepast. Binnen de woonbestemming is een aan-huis-verbonden beroep direct mogelijk. De definitie van een aan-huis-verbonden beroep is: een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig en ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

Aanpassing: regels zijn aangepast conform bovenstaande

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het plan. Het voldoet namelijk aan het standstill beginsel. Dit houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. HDSR heeft wel nog enkele opmerkingen op de toelichting en de plan-

kaart. In 3.2 Duurzaam bouwen opnemen dat het gebruik van niet- uitlogende materialen bijdraagt aan duurzaam bouwen. In 3.5 staat dat het waterschap belast is met de zorg voor het oppervlaktewater in kwantitatieve en kwalitatieve zin. In het plangebied is het waterschap kwaliteitsbeheerder van het oppervlaktewater. De gemeente is kwantiteitsbeheerder van de tertiaire watergangen in de wijk. Verzocht wordt verder om het gemeentelijke waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water en Kaderrichtlijn Water op te nemen in de toelichting. Verder wordt verzocht om ook kleine watergangen als water te bestemmen. Dit geldt ook voor de plankaart en wel voor de kleine watergang langs de Rijderslag te bestemmen als water.

Antwoord: De toelichting is aangevuld met een de relevante beleidsnota's. Bij de vervaardiging van het plan is er voor gekozen uitsluitend aan de continu watervoerende watergangen de bestemming "Water" toe te kennen. Greppels waarin uitsluitend water staat bij (zware) regenval en verder vooral droog staan, hebben de bestemming "Groen". In de bestemmingsomschrijving van deze bestemming is overigens water mogelijk.

Aanpassing: naar aanleiding van alle opmerkingen zijn wijzigingen of aanvullingen gedaan in de toelichting en de plankaart

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft een aantal opmerkingen op de toelichting en de regels. De maten voor recreatieve voorzieningen genoemd op blz. 31 van de toelichting onder het kopje Groen komen niet overeen met de maten op blz. 16 van de regels. Graag in overeenstemming brengen. In de regels van het bestemmingsplan op blz. 11 en 19 staat: "Indien bouwactiviteiten betrekking hebben op gebouwen, welke als monument zijn aangeduid, overleg plaatsvindt met de gemeentelijke monumentendienst, voor zover het betreft monumenten, als bedoeld in de Monumentenwet 1988". De Rijksdienst adviseert om onderscheid te maken tussen gemeentelijke en Rijksmonumenten en daarom de volgende zin toe te voegen: "Indien het een Rijksmonumenten betreft, dan is de Monumentenwet 1988 van toepassing.

Antwoord: Maten komen inderdaad niet overeen.

Aanpassing: De juridische toelichting wordt in overeenstemming gebracht met regels.

Provincie Utrecht heeft een aantal opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan. In paragraaf 3.5 van de toelichting wordt de waterhuishouding beschreven. Hierbij worden een aantal vragen gesteld.

1. Leveren de biezenvelden geen overlast op?
2. Voldoet de kwaliteit van het oppervlaktewater aan de normen of zijn er in de toekomst nog maatregelen nodig die mogelijke ruimtelijke consequenties hebben?
3. Er wordt niet ingegaan op het grondwater. Is er sprake van kwel of infiltratie? Is er sprake van grondwateroverlast?
4. In de toelichting is niet de verantwoording van het groepsrisico meegenomen. Ten aanzien van het onderzoek van het aanwezige LPG- station moet de laatste stand van zaken worden opgenomen.
5. Ten aanzien van het gemeentelijk archeologiebeleid wordt ervan uitgegaan dat dit met de provinciale archeoloog wordt afgestemd. Het is overbodig om een aanlegvergunning te eisen in

het geval van het archeologische monument omdat deze beschermd is door de Monumentenwet van 1988. In artikel 13 lid 6 opnemen dat het eventueel verwijderen van de bestemming 'archeologisch monument' van de plankaart in overleg met de Rijksdienst plaatsvindt.

Antwoord: De biezenvelden leveren geen overlast op. Binnen de bebouwde kom van Houten bestaand wordt de waterkwaliteit van de watergangen niet gemonitord. Aangezien er geen overstorten vanuit het riool op het oppervlaktewater zijn aangesloten en het systeem ook niet gevoed wordt uit het landelijk gebied is er geen reden om te veronderstellen dat de waterkwaliteit van Houten niet goed is. In Houten is er in twee gebieden sprake van grondwateroverlast, in het noordoostelijke kwadrant van Houten bestaand en nabij de Schaft. Er is voor zover bekend geen sprake van grondwateroverlast in de wijk Tiellandt.

Er is nog geen rampenbestrijdingsplan opgesteld. In de meldkamer wordt er rekening gehouden met eventuele incidenten op of in de nabijheid van een brandweerkazerne. In de paragraaf over externe veiligheid stond al vermeld dat het groepsrisico niet wordt overschreden. Het gemeentelijk archeologiebeleid is eind 2007 vastgesteld. Bij het opstellen is de provinciaal archeoloog betrokken en heeft zich achter het beleid geschaard.

Aanpassing: De regels zijn naar aanleiding van dit archeologiebeleid aangepast.