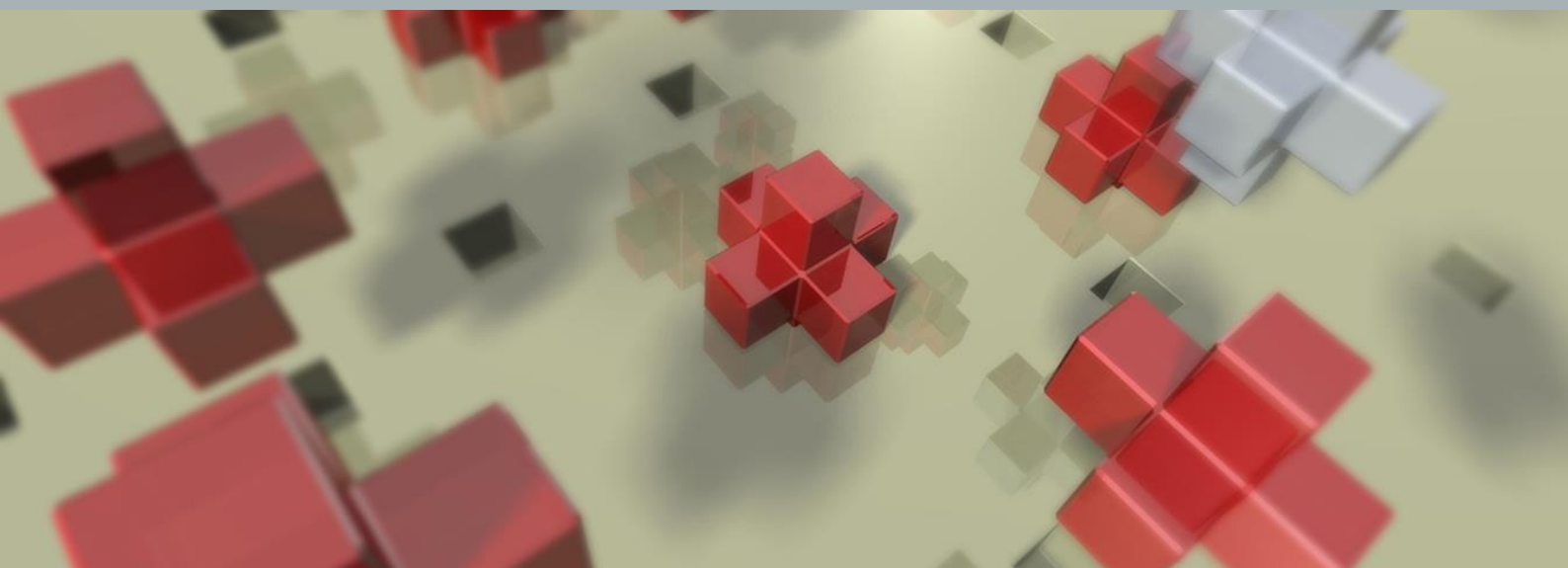


Bestemmingsplan De Schouw

Gemeente Houten

Vastgesteld



Bestemmingsplan De Schouw

Gemeente Houten

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x08604.089122_1
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.0321.0430DESCHOUW-VSBP
Datum:	juli 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer P. van Boheemen
Projectteam BRO:	Pascal Hendriks, Toby van Baast, Joost van der Aa
Voorontwerp 1:	juli 2016
Voorontwerp 2:	oktober 2016
Ontwerp:	28 februari 2017
Vaststelling:	6 juli 2017
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, tuincentrum, woningbouw, De Schouw, verplaatsing, Odijkseweg, Korte en Hoge Schaft, Houten
Bron foto kaft:	BRO, abstract 1
Beknorte inhoud:	Tuincentrum De Schouw wordt verplaatst van de locatie aan de Odijkseweg naar de locatie De Schaft. Op de vrijkomende plek aan de Odijkseweg worden 10 woningen gerealiseerd. Beide ontwikkelingen worden meegenomen in een bestemmingsplanherziening.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerende beheersverordening (locatie Odijkseweg)	5
1.4 Vigerend bestemmingsplan (locatie De Schaft)	6
1.5 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Locatie Odijkseweg	7
2.1.1 Historie	7
2.1.2 Huidige situatie	8
2.1.3 Toekomstig gebruik	8
2.1.4 Beeldkwaliteitsplan	9
2.2 Locatie bedrijventerrein De Schaft	14
2.2.1 Historie	14
2.2.2 Huidige situatie	14
2.2.3 Toekomstig gebruik	15
3. BELEID	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.2 Provinciaal beleid	25
3.2.1 PRS en PRV	25
3.3 Gemeentelijk beleid	30
3.3.1 Toekomstvisie Houten	30
3.3.2 Beleid wonen	30
3.3.3 Beleid detailhandel	33
3.3.4 Beleidsnota ontwikkeling De Schaft	34
3.3.5 Kantorenstrategie	36
4. MILIEU EN WAARDENASPECTEN	38
4.1 Inleiding	38
4.2 Vormvrije m.e.r. beoordeling	38
4.2.1 Locatie Odijkseweg	38
4.2.2 Locatie De Schaft	39
4.3 Bedrijven en milieuzonering	39
4.3.1 Locatie Odijkseweg	39

4.3.2 Locatie De Schaft	40
4.4 Verkeer en parkeren	40
4.4.1 Locatie Odijkseweg	41
4.4.2 Locatie De Schaft	41
4.5 Water	42
4.5.1 Beleidskader	43
4.5.2 Locatie Odijkseweg	44
4.5.3 Locatie De Schaft	45
4.6 Externe veiligheid	46
4.6.1 Locatie Odijkseweg	48
4.6.2 Locatie De Schaft	50
4.7 Geluid	53
4.7.1 Odijkseweg	53
4.7.2 De Schaft	54
4.8 Luchtkwaliteit	54
4.8.1 Odijkseweg	55
4.8.2 De Schaft	55
4.9 Flora en fauna	56
4.9.1 Odijkseweg	57
4.9.2 De Schaft	59
4.10 Bodem	60
4.10.1 Odijkseweg	60
4.10.2 De Schaft	60
4.11 Archeologie	61
4.11.1 Odijkseweg	61
4.11.2 De Schaft	62
 5. JURIDISCHE TOELICHTING	 63
5.1 Systematiek	63
5.1.1 Inleidende regels	63
5.1.2 Bestemmingsregels	63
5.1.3 Algemene regels	64
5.1.4 Overgangs- en slotregels	65
 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 66

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	67
7.1 Inspraak	67
7.2 Vooroverleg	68
7.3 Zienswijzen	71

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1: Bebouwingsstudie
- Bijlage 2: Verkeersgeneratie + Parkeren
- Bijlage 3: Bodemonderzoek Odijkseweg
- Bijlage 4: Bodemonderzoek De Schaft
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 6: Gespreksverslagen informatieavonden
- Bijlage 7: Flora en faunanotitie Sloop Tuincentrum herziene versie 2017
- Bijlage 8: Flora en faunanotitie Bedrijventerrein herziene versie 2017
- Bijlage 9: Geanonimiseerde Nota van Zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Odijkseweg 58a in Houten ligt tuincentrum De Schouw. Vanwege de ligging midden in een woonwijk en het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden op deze locatie, wordt het tuincentrum verplaatst naar bedrijventerrein De Schaft in Houten. Op de vrijgekomen locatie aan de Odijkseweg worden 10 nieuwe woningen gerealiseerd.

In de vigerende beheersverordening voor de kom van Houten ligt het bestaande tuincentrum binnen een besluitsubvlak 'Detailhandel – 1'. Binnen dit besluitvlak is uitsluitend een tuincentrum toegestaan. Om woningbouw te realiseren moet worden afgeweken van de beheersverordening.

Voor de nieuwe locatie van tuincentrum De Schouw aan de Korte en Hoge Schaft geldt bestemmingsplan Koppeling-De Schaft. Op deze locatie geldt de bestemming 'kantoor'. Een perifere detailhandelsfunctie zoals een tuincentrum is binnen die bestemming niet toegestaan.

Om de ontwikkeling van woningen op de huidige locatie van het tuincentrum te realiseren en het tuincentrum op de locatie van de Korte en Hoge Schaft te realiseren is het noodzakelijk om de planologisch-juridische situatie aan te passen door middel van een bestemmingsplanherziening. Voorliggend bestemmingsplan vormt deze herziening, waarin de ontwikkeling van beide locaties wordt mogelijk gemaakt.



1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties. De eerste locatie, het bestaande tuincentrum, ligt in de wijk Wernaar aan de Odijkseweg, in het oosten van de bebouwde kom van Houten.

De tweede locatie ligt op bedrijventerrein De Schaft, centraal gelegen binnen de bebouwde kom van Houten. In figuur 1 zijn de locaties globaal omkaderd.

1.3 Vigerende beheersverordening (locatie Odijkseweg)

Voor de locatie aan de Odijkseweg geldt de beheersverordening 'Woongebied Houten Noord en Houten Zuid'. De beheersverordening is vastgesteld op 20 juni 2013.

In de beheersverordening zijn regels geformuleerd die gelden voor alle woongebieden binnen de bebouwde kom van Houten.

Art. 3.1 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

- a. de in het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;*
- b. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie;*
- c. ten aanzien van woningen geldt dat nieuwe verkamering van woningen niet is toegestaan.*

Art. 3.3 Aanvulling op lid 3.1 ten aanzien van het GEBRUIK

3.3.1 Algemeen

- a. bij bebouwing behorend eigen terrein mag worden gebruikt voor erven, terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waarbij het bestaande aantal parkeerplaatsen op eigen terrein niet mag verminderen.*
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op voortuinen bij woningen. Voortuinen bij woningen mogen worden gebruikt voor:*
 - 1. voortuinen, erven en verhardingen;*
 - 2. erkers, voordeurluifels of kliko-ombouw behorende bij het hoofdgebouw;*
 - 3. bestaande overkappingen;*
 - 4. waarbij het aantal bestaande parkeerplaatsen op eigen terrein niet mag verminderen.*

Aanvullend op de gebruiksregels gelden regels voor het besluitvlak Detailhandel – 1:

3.3.3 Besluitsubvlak Detailhandel - 1

In aanvulling op het bepaalde in lid 3.1 is het toegestaan om de bebouwing ter plaatse van besluitsubvlak Detailhandel te gebruiken voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van een supermarkt, tenzij het een bestaande supermarkt betreft;*
- b. waarbij geldt dat de vloeroppervlakte van een bestaande supermarkt niet mag toenemen.*

Het besluitsubvlak Detailhandel is opgenomen om aan te geven waar bestaande detailhandel kan worden vervangen door andere detailhandelsactiviteiten. Dit geldt bijvoorbeeld niet voor de plek van het bestaande tuincentrum. Hier is alleen een tuincentrum toegestaan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan (locatie De Schaft)

Voor de locatie op bedrijventerrein De Schaft geldt 'Bestemmingsplan Koppeling-De Schaft'. Dit vastgestelde plan is met ingang van 12 mei 2009 onherroepelijk geworden. Binnen het plangebied geldt de bestemming 'Kantoor'.

Artikel 6 Kantoor

Bestemmingsomschrijving

6.1 De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantooractiviteiten, met daaraan ondergeschikt:*
- b. verkeer en verblijf;*
- c. groenvoorzieningen;*
- d. nutsvoorzieningen;*
- e. horeca-activiteiten ondergeschikt aan en ten dienste van de sub a genoemde activiteiten voor zover deze behoren tot de categorie 1, onder d van de van deze voorschriften deel uitmakende "Staat van Horeca-activiteiten";*

Binnen de bestemming 'Kantoor' wordt geen detailhandel toegestaan, noch wordt dit mogelijk gemaakt via een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid.

1.5 Leeswijzer

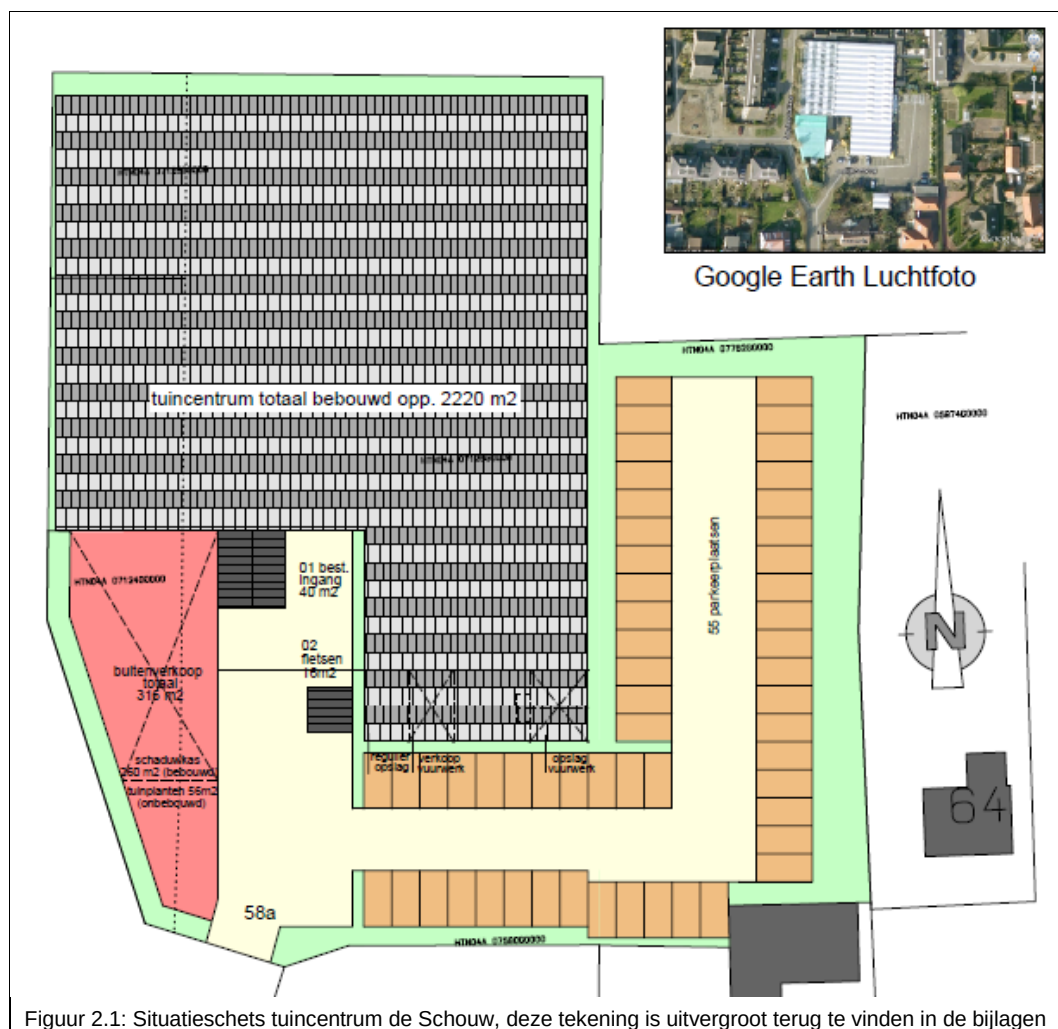
De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Hoofdstuk 1 betreft de inleiding. In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van het plangebied en worden de twee gewenste ontwikkelingen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid behandeld. Hoofdstuk 4 gaat in op milieuhygiënische- en waardenaspecten. De juridische aspecten worden in hoofdstuk 5 nader toegelicht. Er wordt aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan wordt in hoofdstuk 7 behandeld.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie Odijkseweg

2.1.1 Historie

Van oorsprong is het plangebied onderdeel van een agrarisch gebied tussen Utrecht en Vianen. De Odijkseweg is tot en met eind jaren '80 een verbindend lint met tussen de historische kern van Houten en het dorp Odijk, gelegen ten noordoosten van Houten. Pas in de jaren '90 werden de rijksuitbreidingsplannen voor Houten uitgevoerd. Destijds is gekozen voor deze locatie voor het tuincentrum, omdat het aan een verbindingsweg ligt. Met de uitvoering van de woningbouwplannen is het tuincentrum gelijk geïsoleerd komen te liggen in de woonwijk Wernaar/Rijsbrug.



2.1.2 Huidige situatie

Het perceel is op dit moment bebouwd met de bedrijfsbebouwing van tuincentrum de Schouw. Het terrein is vrijwel volledig verhard. De bestaande bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van 2.220 m². Ten oosten en zuiden van de bedrijfsbebouwing kunnen bezoekers parkeren. In totaal zijn 55 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het perceel is aan de zuidwestkant ontsloten via een toegangsweg vanaf de Edelhertakker. In figuur 2.1 is de bestaande situatie afgebeeld.

2.1.3 Toekomstig gebruik

Het plan bestaat uit het verplaatsen van het tuincentrum naar bedrijventerrein De Schaft. De huidige locatie wordt ingericht voor 10 twee-onder-een-kap woningen.



Figuur 2.2: Visualisatie inrichtingsplan, deze tekening is uitvergroot terug te vinden in de bijlagen

De woningen worden uitgevoerd in drie bouwlagen, met een zadeldak en een parkeergarage aan de zijkant. De woningen hebben een oppervlakte van circa 100 m² en hebben een gemiddelde kavelgrootte van circa 400 m².

Het plangebied wordt ontsloten op westelijk gelegen Edelhertakker en ingericht als woonerf. Parkeren wordt op eigen terrein opgevangen, per woning twee parkeerplekken. In het openbare gebied wordt een aantal extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

BIAS Architecten heeft een bebouwingsstudie uitgevoerd naar de herinrichting van de locatie met woningbouw (zie figuur 2.2). De volledige studie is opgenomen als bijlage 1.

2.1.4 Beeldkwaliteitsplan

Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de Odijkseweg. De Odijkseweg wordt gekenmerkt door lintbebouwing en behoort tot de restanten van het stelsel van oude wegen en dijken van voor de aanleg van Houten-Noord. Het profiel is smal en herinnert nog steeds aan de landelijke oorsprong. Het is het domein van de fiets. De auto is er te gast. De korrelgrootte is er bescheiden, merendeel vrijstaand en de woonfunctie overheerst maar wordt af en toe afgewisseld met kleinschalige bedrijvigheid. Het huidige tuincentrum hoort meer thuis in de context van de Odijkseweg dan van de Akkers, zowel historisch gezien als ook fysiek vanwege de ontsluiting vanaf die zijde.

In de nieuwe situatie echter zal het plangebied eerder onderdeel van woonwijk de Akkers worden. De toerit vanaf de Odijkseweg is dan alleen nog voor langzaam verkeer toegankelijk. De locatie wordt verkeerskundig en ruimtelijk aangetakt aan woonstraat de Edelhertakker aan de westzijde.

Deze woonstraat is onderdeel van een hiërarchisch verkeerssysteem dat over Houten ligt. Vanaf de Rondweg komt de auto via één van de wijkwegen in de buurtstraten die uiteindelijk uittakken in de woonstraten. Elk onderdeel uit dit systeem heeft zijn specifieke profiel, materialisatie en begroeiing/boomsoorten. Aan de beplanting en het profiel lees je af waar je binnen deze structuur bevindt. Het plangebied is gelegen aan het einde van dit hiërarchische verkeersstelsel, dus aan de woonstraat. In het inrichtingsplan van de openbare ruimte zal dit leidend zijn.

Over deze hiërarchische verkeersstructuur ligt een netwerk van de langzaamverkeersroutes. De woonstraat aan de westzijde (de Edelhertakker) is onderdeel van dit fietspadennetwerk.

Woonwijk de akkers

Het plangebied zal dus aansluiten bij de karakteristiek van de Akkers, niet van de Odijkseweg. De woonwijk de Akkers draagt de kenmerken van de recente nieuwbouwwijken uit de laatste decennia van de vorige eeuw. De sfeer is die van een woonerf. De rol van de auto is hier duidelijk ondergeschikt.

De woningen zijn grondgebonden en hebben merendeels 2 bouwlagen met kap. Gestapelde bouw komt incidenteel voor. Binnen de typologie van grondgebonden woningen komen 2-kappers en rijwoningen voor. Binnen een bouwveld wordt vaak een zelfde ontwerp in meerdere bouwblokken herhaald. Er is een duidelijk onderscheid tussen de straat en privédomein. Afscheidingen zijn meestal hagen. Vaak begeleid door grasstroken in het straatprofiel waarin de bomen staan. Parkeren vindt vaak op eigen grond plaats, in garages of onder carports. Openbaar parkeren vindt geclusterd plaats.

De architectuur is ondergeschikt aan de stedenbouwkundige opzet. De koppen van de bouwblokken worden vaak verbijzonderd. Meestal worden zadeldaken toegepast, alleen in de straat aansluitend op het plangebied komen schildkappen voor. Gevels zijn gemetseld in lichte kleuren geel, beige en soms in rood, de dakpannen grijs en zwart.

Invulling plangebied

De invulling van het plangebied met 2-kappers sluit in typologie aan bij de ernaast toegepaste verkaveling van 2-kappers langs de Edelhertakker. Vanuit de context is een verkaveling rondom een centrale ruimte voor de hand liggend. Het model van zo'n pleintje is niet vreemd in de wijk de Akkers, zie bijv. de Vossenakker, juist ten noorden van het plangebied. Op het pleintje is het mogelijk rond te rijden rondom een centraal veldje dat groen zal worden ingericht, met gras en enkele bomen. De inrichting van de openbare ruimte zal aansluiten bij die van de Edelhertakker in materiaal, maatvoering en beplantingsplan. Er zal geparkeerd worden op eigen kavel maar in de centrale ruimte zijn parkeerplaatsen voor bezoekers aanwezig in groene koffers. Erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte worden groen uitgevoerd en meegenomen in de planontwikkeling met instandhoudingsplicht voor de toekomstige bewoners. In figuur 2.3 is het inrichtingsplan van de Odijkseweg opgenomen.



De bouwvolumes bouwen voort op het klassieke type 2-kapper met garage. Het bouwvolume van de garage is een onlosmakelijk onderdeel van het hoofdgebouw, zowel in compositie als functioneel. De woonfunctie loopt door tot onder de kap van de garage. Bovendien wordt kopers als optie geboden om de garageruimte bij de woonruimte te betrekken. Dit kan omdat de garage niet meetelt in de parkeerbalans.

De architectuur en detaillering van de woningen is modern en zeker geen herhaling van de tegenwoordig vaak gebezigde jaren-30 sfeer. Detaillering is nuchter. Materialen zijn duurzaam en onder-

houdsarm. De gevelcompositie kent door toepassing van erkers en topgevels een asymmetrische opbouw die individualiteit verschaft aan de afzonderlijke woning. Gevelmaterialen zijn keramisch (baksteen). Kozijnen zijn uitgevoerd in hout en/of aluminium. Het kleurpalet past bij die van de omliggende wijk met tinten in geel en (donker)grijs. Dakbedekking is keramisch en donkergrijs.

In figuur 2.4 op de navolgende pagina zijn een aantal impressies toegevoegd van de architectuur en detaillering van de woningen. Voor de technische aspecten van deze woningen verwijzen wij naar bijlage 1.

Een palet aan kopersopties zal worden mee-ontworpen. Ondermeer zullen dit zijn:

- uitbouw aan achterzijde begane grond in diverse afmetingen
- functiewijziging garage naar woonruimte i.c.m. wijziging van de garagegevel
- toevoeging van een separate berging in achtertuin
- veranda
- dakkapellen en dakramen

In de voorgevelzone zullen geen opties worden aangeboden. Naast de planmatig mee-ontworpen opties bestaat de mogelijkheid voor bewoners om vergunningsvrije aan- en bijgebouwen in het achterterfgebied te bouwen. Deze zullen nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

Duurzaamheid is een belangrijk thema. Vooruitlopend op toekomstige regelgeving wordt gestreefd naar het niveau 'nul-op-de-meter'. PV-panelen zullen zorgvuldig worden ingepast en gedetailleerd i.c.m. een vlak type dakpan.

Ook schaduwwerking is een belangrijk thema. Er zijn bezonningstudies van meerdere typen twee-onder-een-kap woningen gedaan. Daarmee zijn de effecten naar schaduwwerking op omliggende percelen in beeld gebracht. Uit de studies volgt dat de effecten op omliggende percelen acceptabel zijn.



Figuur 2.4: Detaillering twee-onder-een-kap woningen



Figuur 2.5: Detaillering twee-onder-een-kap woningen



Figuur 2.6: Detaillering twee-onder-een-kap woningen



Figuur 2.7: Detaillering twee-onder-een-kap woningen



2.2 Locatie bedrijventerrein De Schaft

2.2.1 Historie

Deze locatie is in het verleden eveneens onderdeel geweest van het agrarische gebied tussen Utrecht en Vianen. Midden jaren '70 heeft zich op de plek waar nu bedrijventerrein De Schaft ligt zich het eerste bedrijf gevestigd aan het eind van een bebouwingslint in het buitengebied. Eind jaren '80 is meer industrie/bedrijvigheid rondom dit bedrijf gerealiseerd. Het oorspronkelijke bebouwingslint is in de jaren '90 vanwege de uitbreidingwijken onderbroken door een nieuwe ontsluitingsweg.

2.2.2 Huidige situatie

De locatie is een braakliggend kavel van 7.961 m² tussen de wegen Korte Schaft, Hoge Schaft en De Bouw. Het terrein is bouwrijp gemaakt voor nieuwvestiging van bedrijfsgebouwen en kantoren. Op het bedrijventerrein wordt bedrijvigheid toegestaan tot milieucategorie 3.2. Het bedrijventerrein is goed ontsloten via de Hoge Schaft, de verbindingsweg tussen oostelijk en westelijk Houten.

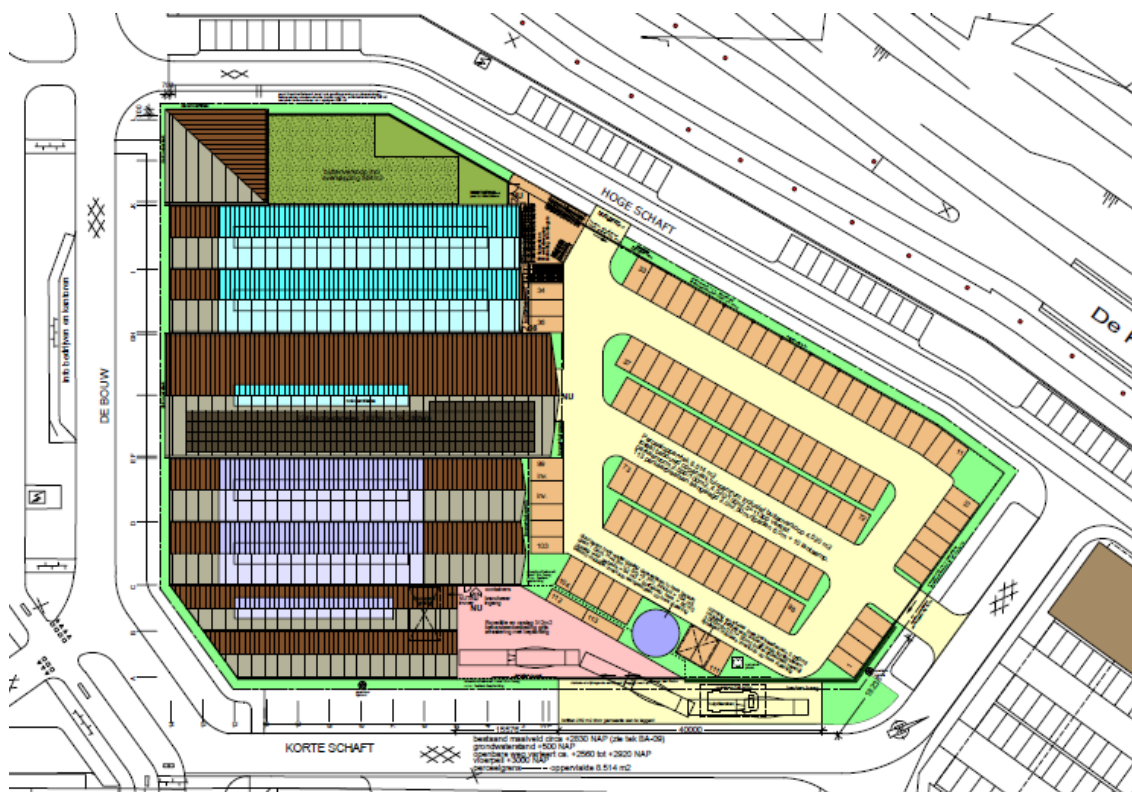
2.2.3 Toekomstig gebruik

Het terrein wordt volledig ingezet voor de nieuwe locatie voor tuincentrum De Schouw. Het tuincentrum is van het type III¹. Dit type heeft een regionaal verzorgingsgebied en is sterk in opkomst sinds het begin van de 21^e eeuw. Bij dit type tuincentrum wordt de combinatie van binnen- en buitenleven veel verder doorgevoerd dan in kleinere tuincentra (type I of type II). Er wordt sterk ingespeeld op woontrends en het onderscheid tussen de binnentuin en de buitenkamer is steeds minder goed te maken. De nadruk ligt op alles wat met leven in en om het huis te maken heeft.

De bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd op het zuidoostelijk deel van het perceel. Het noordoostelijk deel wordt een parkeerterrein. Het bebouwd oppervlak is 4.520 m², dit is inclusief kantoorruimten, kantine en bergingen op e verdieping, buitenverkoop en exclusief verharding. Het hoogste bedrijfsgebouw wordt op het hoogste punt 12,5m.

Het tuincentrum is te bezoeken via de Hoge Schaft en de Korte Schaft. Met gemeentelijke parkeernormen is een parkeerbehoefte berekend van 103 parkeerplaatsen. Er worden 110 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Op uitzonderlijk drukke zaterdagen kan eventueel geparkeerd worden op openbare parkeerplaatsen aan de Hoge Schaft.

¹ Gebaseerd op informatie afkomstig uit de Structuurnota Tuincentra 2.0 (2013-2018), welke Royal Hasko



Figuur 2.9: Inrichtingsplan nieuwe locatie tuincentrum De Schouw, deze tekening is uitvergroot terug te vinden in de bijlagen

In figuur 2.9 wordt het inrichtingsplan van het nieuwe tuincentrum gevisualiseerd. Een schets op schaal is toegevoegd in bijlage 1.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte² staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke druk af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Conclusie

De ontwikkeling is passend binnen de kaders van het Rijksbeleid.

² Vastgesteld op 13 maart 2012.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Met het rijksbeleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Conclusie

Het Barro bevat geen regels die betrekking hebben op het plangebied.

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen en bij projectafwijkingbesluiten. In de ruimtelijke onderbouwing moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van drie opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”).

De ladder omvat de volgende stappen:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in stap 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.³ De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ont-

³ Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

wikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling: woningbouw aan Odijkseweg

De ontwikkeling aan de Odijkseweg behelst de realisatie van 10 koopwoningen en daarom is getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Als het gaat om kleinschalige woningbouw, dan volgt uit de jurisprudentie dat de ladder niet van toepassing is. Waar de grens precies ligt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Vanwege onduidelijke jurisprudentie, is toch gekozen om het plan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 1: actuele regionale behoefte

Bij de bepaling van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht. De gemeente Houten valt binnen de regio Utrecht (bestaande uit de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen en Zeist). De behoefte dient dan ook in eerste instantie vanuit deze regio bepaald te worden.

Regionale Woonvisie 2030

De bevolking van de Utrechtse regio is de afgelopen jaren met 1,3% per jaar gegroeid. Gemiddeld zijn er ruim 7.000 inwoners per jaar bijgekomen. Per 1 januari 2007 had de regio ruim 604.000 inwoners. Een belangrijk aandeel in de bevolkingsgroei wordt gevormd door de vestigers. In de afgelopen jaren hebben zij voor 44% de bevolkingsgroei bepaald. Het gaat vooral om de binnenlandse migratie, want naar het buitenland zien we de laatste jaren een groeiend vertrekoverschot.

De leeftijdsgroepen onder de 40 jaar zijn de groep die het migratiebeeld bepalen. In grote lijnen gaat het om twee groepen: studenten en (werkende) jongeren en gezinnen met (jongere) kinderen anderszijds. Ook voor de periode tot 2030 wordt een sterke bevolkingsgroei geprognoseerd. De regio is inmiddels de 600.000 inwoners gepasseerd en zal naar verwachting in het jaar 2030 uitkomen op 720.000 (een groei met 20%, gemiddeld met 0,8% per jaar).

Door de gezinsverdunding is het aantal huishoudens de afgelopen jaren sneller gegroeid dan de bevolking als geheel, namelijk met ruim 1,8% per jaar (jaarlijks een kleine 4.000 huishoudens) naar ruim 285.000 per 1 januari 2008. En dat terwijl de huishoudensgroei en de gezinsverdunding naar verwachting de komende decennia nog doorgaan en gemiddeld de twee personen per huishouden naderen. Samen met de bevolkingsgroei levert dit de komende 25 jaar ca. 3.200 huishoudens per jaar extra op. Dat is een belangrijk uitgangspunt voor de woningbehoefte.

	2006	2010	2020	2030
Inwoneraantal	586.926	615.406	674.758	720.365
Huishoudens	280.468	294.876	332.686	357.754
Gemiddelde huishoudens-grootte	2.13	2.09	2.03	2.01

Figuur 3.1: Prognose bevolking en huishoudens 2006-2030 in regio Utrecht, ABF Research 2007

De bevolkingstoename en de groei van het aantal huishoudens leidt tot een woningtekort in de regio Utrecht (zie figuur 3.2).

	2006	2015	2030
Huishoudens (a)	280.468	314.240	357.787
Woningvoorraad (b)	249.929	283.287	325.787
Woningtekort (a-b)	30.537 (12,2%)	30.953 (10,9%)	32.000 (9,8%)
Extra benodigde woningbouw bij 0% tekort		30.953	32.000
Extra benodigde woningbouw bij 0% tekort + correctiefactor (*)		41.271	42.667
Extra benodigde woningbouw bij 3% tekort		22.455	22.227
Extra benodigde woningbouw bij 3% tekort + correctiefactor (*)		29.940	29.636

Figuur 3.2: Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte en woningtekort 2006-2030 in regio Utrecht, ABF Research 2008 (IPB-methode)

De actuele bevolkingsprognose (tabel 3.1) laat een vergelijkbaar beeld zien als geprognostiseerd in 2007. Het te verwachten inwonertal ligt in 2015 daarbij wel hoger dan in 2007 bepaald, maar de ontwikkeling van de woningvoorraad heeft daarmee gelijke tred gehouden, waardoor het woningtekort in dezelfde orde van grootte blijft.

Tabel 3.1: Actuele prognose van inwoners, huishoudens en woningvoorraad in de regio Utrecht (Primos Online, ABF Research, 2015)

	2015	2020	2025	2030
aantal inwoners	680.185	720.002	753.123	782.245
aantal huishoudens	322.663	346.155	365.786	382.015
huishoudensgrootte	2,11	2,08	2,06	2,05
woningvoorraad	297.272	312.621	330.985	347.511
woningtekort (woningen minus huishoudens)	25.391	33.534	34.801	34.504

Om het woningtekort in de U10 terug te dringen in 2030 is een woningbouwprogramma geraamd van 41.000 woningen in de periode 2015-2030, maar daarmee blijft het woningbouwtekort gelijk, op ruim 30.000 woningen. Om het woningtekort in de bestuursregio terug te dringen tot 3% in 2030 is een aanvullende woningbouwopgave van ca. 30.000 woningen nodig.

De huishoudensontwikkeling in de regio Utrecht laat zien dat een behoefte bestaat aan koopwoningen en grondgebonden woningen (figuur 3.3). Het nieuwbouwprogramma sluit aan bij deze behoefte.

	Huur	Koop	Grondgebonden	Appartement	Overall totaal
Vraag	33%	67%	69%	31%	100%

Figuur 3.3: Kwalitatieve woningvraag in regio Utrecht

Woonvisie Houten 2016-2025

De gemeentelijke woonvisie stelt vier thema's centraal:

1. Diversiteit, keuzevrijheid en duurzame woonwens;
2. Focus op huisvesting van gezinnen en ouderen;
3. Voldoende omvang en betaalbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad;
4. Wonen en zorg in samenhang bezien.

De beoogde toekomstige ontwikkeling maakt woningbouw mogelijk in de bestaande kom van de gemeente Houten. Het plan past binnen het thema 'focus op huisvesting van gezinnen (en ouderen)'. Met de twee-onder-een-kap woningen wordt de doelgroep gezinnen aangetrokken. Houten wil een levendige gezinsgemeente blijven. Daarom is het aantrekkelijk te blijven voor deze doelgroep. Houten erkent de groeiende vraag op het niveau van de U10.

RIGO Research en Advies heeft in augustus 2015 in opdracht van de gemeente Houten een onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in Houten. Zij hebben daarbij de woningbehoefte in kaart gebracht. Uit het onderzoek blijkt dat de groei van het aantal huishoudens toeneemt en dat er tot 2025 een blijvende vraag bestaat naar dure twee-onder-een-kapwoningen. De resultaten van het onderzoek worden nader behandeld in paragraaf 3.3.2.

Trede 2: realisatie binnen bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats op een locatie binnen het stedelijk gebied. Het ruimtebeslag neemt niet toe omdat sprake is van hergebruik van een locatie. Het initiatief ligt in een bestaande woonwijk. De realisatie van 10 gezinswoningen is dan ook passend en voldoet aan trede 2 van de Ladder. Toetsing aan trede 3 (multimodale ontsluiting bij ligging buiten bestaand stedelijk gebied) is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het woningbouwprogramma aan de Odijkseweg beantwoordt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Houten. Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte voor huisvesting van gezinnen. De ontwikkeling van woningbouw aan de Odijkseweg voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling: tuincentrum op bedrijventerrein De Schaft

Met de ontwikkeling van het tuincentrum worden vierkante meters toegevoegd aan de bestaande tuincentrumbranche. Als het gaat om een substantiële toename ($> 500 \text{ m}^2$), volgt uit jurisprudentie dat de Ladder verplicht moet worden doorlopen. Daarom is de ontwikkeling van Tuincentrum De Schouw op bedrijventerrein De Schaft getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 1: actuele regionale behoefte

Bij de bepaling van de actuele regionale behoefte dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht. De gemeente Houten valt binnen de regio Utrecht (bestaande uit de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen en Zeist). De behoefte dient dan ook in eerste instantie vanuit deze regio bepaald te worden.

De volgende trends in consumentengedrag en ontwikkelingen in het aanbod zijn van belang in de branche tuincentra.

- De belangstelling van consumenten voor de tuin is de laatste jaren groter geworden en blijft groot. Tuincentra spelen in op deze toenemende belangstelling door zich steeds breder en vernieuwend te presenteren. Tuincentra hebben bijvoorbeeld steeds vaker een uitgebreid assortiment aan kerst- en paasartikelen. De verkoop hiervan wordt ook gebruikt om de seizoensafhankelijkheid te verminderen.
- De onderlinge concurrentie tussen de tuincentra neemt toe. In Nederland zijn de laatste jaren verschillende tuincentraformules opgekomen, waarvan Intratuin en GroenRijk de grootste zijn met meer dan 40 vestigingen. Ook is er een aantal tuincentraformules met meer dan 10 vestigingen, zoals Life & Garden, Overvecht en Ranzijn⁴. Verder zijn er nog enkele kleinere tuincentraformules.
- Tuinartikelen worden steeds vaker verkocht ook door grootschalige winkels in andere branches. Zo hebben de bouwmarkten Hornbach, Bauhaus en Praxis XL een tuinafdeling van 2.500 – 4.000 m² wvo, maar ook reguliere bouwmarkten steken in het seizoen sterk in op tuinhout en perkgoed. Verder is bij IKEA het aanbod in de branche plant & dier in het nieuwe winkelconcept nog prominenter neergezet. Maar ook kwekerijen en tuinderijen (in het buitengebied) gaan steeds vaker hun producten direct aan de consument verkopen.
- Naast de concurrentie met bouwmarkten wordt ook de concurrentie met boerenbondachtigen steeds scherper. Deze winkels leveren een totaalassortiment op het gebied van het buitenleven: tuin, dier, functionele werk- en buitenkleding, kampeerartikelen, doe-het-zelf artikelen voor de buitenklus en seizoensartikelen. Verder zijn er ook meerdere grootschalige winkels die zich specifiek op tuinmeubelen richten (bijvoorbeeld Kees Smit in Amersfoort en Almelo) en zijn er de tuinmachine-speciaalzaken (met Van Cranenbroek als bijzondere speler).
- De zeer grootschalige tuincentra (indicatief rond 10.000 m² wvo binnenruimte) zijn niet alleen lokaal verzorgend, maar trekken ook klanten van verder weg. De ondernemingen geven minder dan voorheen voorkeur aan een solitaire vestiging. Een antwoord op de verwachte verdere expansie van met name de bouwmarkten-annex-tuincentra kan dan ook gevonden worden in samenwerking in de vorm van vestiging van bouwmarkten nabij een tuincentrum of andersom. Uit de praktijk blijkt dat deze winkeltypen elkaar kunnen versterken: beiden zijn gericht op aankopen voor 'in en om het huis'. Tuincentra richten zich daarbij meer op vrouwen en bouwmarkten meer op mannen.

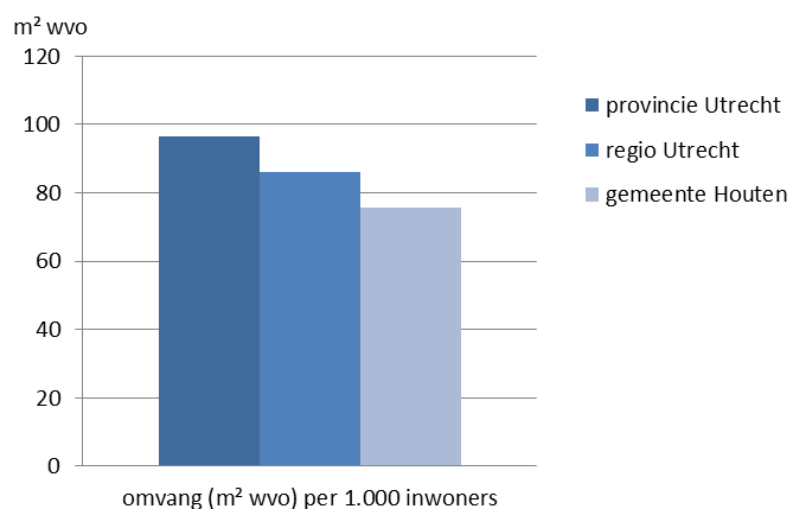
⁴ Bron: Locatus Retailverkenner 2016

Daar waar beide winkels bij elkaar liggen, kan het koopmoment van beide partijen gecombineerd worden.

Door de beoogde verplaatsing en uitbreiding speelt het tuincentrum in op de bovengenoemde trends en ontwikkelingen. Op deze wijze is het bedrijf beter in staat de concurrentie aan te gaan, waarmee tevens ingespeeld wordt op de kwalitatieve behoefte bij consumenten aan een volwaardig, hedendaags tuincentrum op een goed bereikbare plaats. Tevens komt het tuincentrum door de verplaatsing in de buurt van de Praxis bouwmarkt in Houten te liggen (op circa 500 m.), waardoor combinatiebezoek tussen beide aantrekkelijk is voor consumenten.

De omvang van het aanbod in de branche tuincentra in de gemeente Houten is circa 76 m² wvo per 1.000 inwoners. Dit is kleiner dan het gemiddelde van de gehele regio Utrecht, zijnde 86 m² wvo per 1.000 inwoners, hetgeen weer kleiner is dan het provinciaal gemiddelde van 96 m² wvo per 1.000 inwoners (zie figuur 3.4). Uiteraard moet een dergelijke vergelijking in perspectief worden gezien, maar het relatieve 'onderaanbod' geeft wel een indicatie voor ruimte voor ontwikkeling branche tuincentra in de relevante regio.

Als het provinciaal gemiddelde (96 m² wvo per 1.000 inwoners) als uitgangspunt wordt genomen voor een passende omvang het aanbod, dan moet het aanbod aan tuincentra in de regio Utrecht met circa 7.000 m² wvo groeien om tot eenzelfde omvang van het aanbod per 1.000 inwoners uit te komen⁵. Een deel van de 'kwantitatieve behoefte' kan gebruikt worden om het aanbod aan tuincentra in de gemeente Houten te versterken.



Figuur 3.4: Relatieve omvang van het aanbod aan tuincentra in provincie, regio en gemeente vergeleken (Locatus, juni 2016)

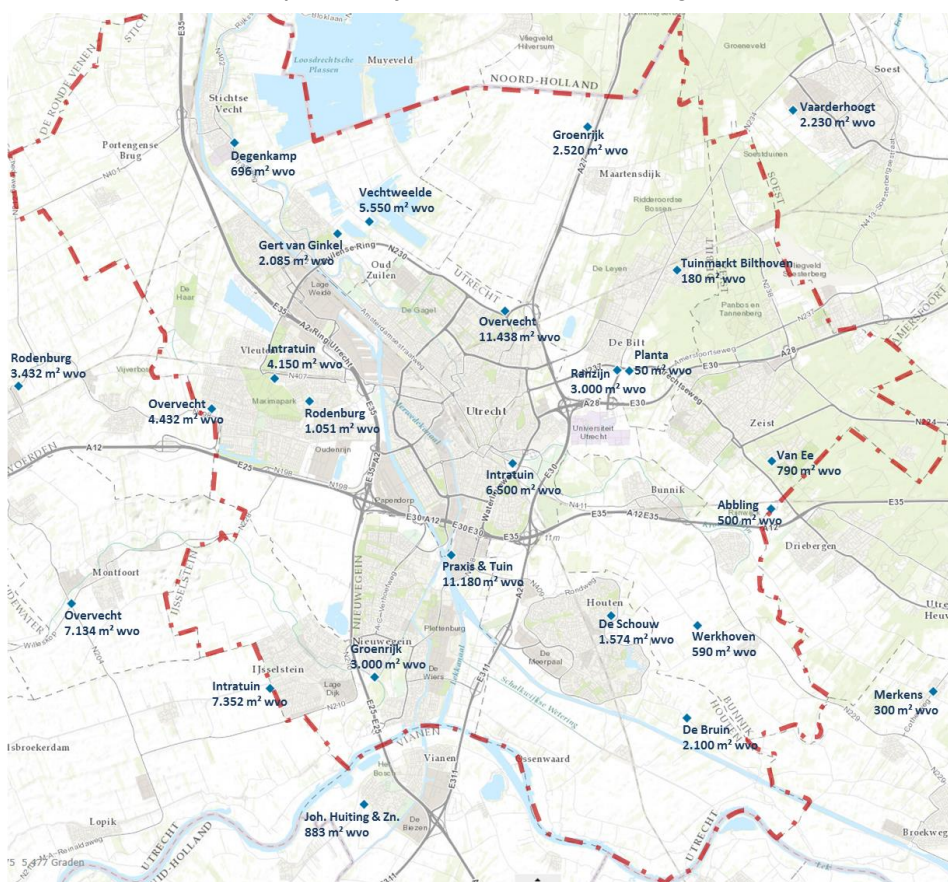
⁵ Als huidige omvang van de branche tuincentra in de regio Utrecht (ca. 58.500 m² wvo) wordt uitgebreid met circa 7.000 m² wvo wordt de totale omvang 65.500 m² wvo. Dit gedeeld door het huidige inwonertal van de regio (680.185 inwoners) is 96 m² wvo per 1.000 inwoners.

Van belang is verder dat het inwonertal van zowel de regio Utrecht als de gemeente Houten naar verwachting zal groeien in de komende periode (tabel 3.2). Dit geeft op zichzelf al een groeiend draagvlak voor onder meer de branche tuincentra in het gebied. Daarbij geeft de komst van nieuwe inwoners hoe dan ook een verhoogde vraag naar tuinartikelen ten behoeve van de inrichting en verfraaiing van de tuin. Met de beoogde ontwikkeling kan dan ook worden voldaan aan de groeiende kwantitatieve behoefte in de branche tuincentra in de regio.

Tabel 3.2: Actuele bevolkingsprognose van in de regio Utrecht en in de gemeente Houten (Primos Online, ABF Research, 2015)

	2015	2020	2025	2030
aantal inwoners regio Utrecht	680.185	720.002	753.123	782.245
aantal inwoners gemeente Houten	48.637	49.349	50.035	50.622

De gemeente Houten beschikt over twee tuincentra (figuur 3.5), waarvan één in de kern (De Schouw) en één in het buitengebied (De Bruin). Vergeleken met de grote (zoals Intratuin IJsselstein à 7.352 m² wvo) tot zeer grote tuincentra (Overvecht Utrecht à 11.438 m² wvo) elders in de regio Utrecht is de omvang van tuincentrum De Schouw relatief beperkt. Met de beoogde schaalvergroting is dit tuincentrum beter in staat de concurrentie met de grootschalige tuincentra met een regionale verzorgingsfunctie aan te kunnen. Op deze wijze kan deze voorziening voor de kern Houten worden behouden.



Figuur 3.5: Het aanbod aan tuincentra in de regio (rode begrenzing) met het oppervlak in m² wvo (Locatus, juni 2016)

Het beoogde oppervlak van het tuincentrum is 4.284 m² bruto vloeroppervlak. Hiervan zal circa 85% worden gebruikt als winkelvloeroppervlak (het voor consumenten toegankelijke/zichtbare deel van de winkel). Dit geeft een winkelvloeroppervlak van circa 3.640 m²; een toename van ongeveer 2.000 m² ten opzichte van het huidige oppervlak (van 1.574 m² wvo / 2.220 m² bvo). Ten opzichte van de huidige omvang in de branche tuincentra in de regio (ca. 58.500 m² wvo) is dit een toename van 6,2%. Een dergelijke geringe toename van het aanbod in deze branche zal nauwelijks gevolgen hebben voor de mogelijkheden van tuincentra in de relevante regio om voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren. Een toename van de leegstand is dan ook niet te verwachten. Te meer, omdat de achter te laten locatie wordt herontwikkeld met woningen.

Trede 2: realisatie binnen bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats op een locatie binnen het stedelijk gebied. De locatie is goed bereikbaar en centraal gelegen binnen de kern Houten. De korte afstand van het beoogde tuincentrum tot de Praxis-bouwmarkt in Houten is aantrekkelijk voor de consument.

Toetsing aan trede 3 (multimodale ontsluiting bij ligging buiten bestaand stedelijk gebied) is niet noodzakelijk.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van tuincentrum De Schouw op bedrijventerrein De Schaft is aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. De bouw van het tuincentrum op bedrijventerrein De Schaft voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 PRS en PRV

In de *Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie* (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij die in de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* van het rijk.

De provincie heeft een uitstekende uitgangspositie voor een aantrekkelijke toekomst. De volgende drie onderdelen van de uitgangspositie zijn vooral bepalend voor het succes van de provincie:

- Utrecht ligt centraal;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur.

De combinatie van deze drie onderdelen van de uitgangspositie maakt dat de provincie een bijzonder aantrekkelijke vestigingsplaats is. Er zijn (potentiële) bedreigingen voor dit succes. Bijvoorbeeld bedrijven- en kantoorterreinen met een ligging, of van een kwaliteit, waar geen vraag meer naar is en het ontbreken van aanbod aan aantrekkelijke vestigingsmilieus.

Het algemene verstedelijkingsbeleid van de provincie Utrecht is primair gericht op de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in het bestaand stedelijk gebied.

Op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, werken, ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

Doel van de *Provinciale Ruimtelijke Verordening* (PRV) is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels van de verordening richten zich primair tot gemeenteraden, verantwoordelijk voor het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels van de verordening hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten. Dit betekent dat bijvoorbeeld vigerende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen.

Met deze geconsolideerde versie kan de verordening, inclusief de vastgestelde wijzigingen, in één document geraadpleegd worden. De originele versies van de verordening en de herzieningen blijven tot aan de vaststelling van de verordening (herijking 2016) beschikbaar voor juridische kwesties.

Beleid woningbouw

De druk op de Utrechtse woningmarkt is groot. Er is sprake van een fors woningtekort. De provincie wil twee derde van deze vraag naar woningbouw binnenstedelijk realiseren. De provincie heeft belang bij de realisatie bij voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling.

De opgave voor de U10 bedraagt een realisatie van 41.000 woningen in de periode 2015-2030 om het woningbouwtekort gelijk te houden. Om het tekort terug te dringen zijn nog eens extra 30.000 woningen nodig (zie ook paragraaf 3.1, bron: ABF Research 2008).

Conclusie beleid woningbouw

Vanuit de Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) 2013 Utrecht (herijking 2016) is geen regelgeving voor nieuwe woningbouw op inbreidingslocaties (binnen stedelijk gebied). Wel draagt de realisatie van de woningen aan de Odijkseweg bij aan het oplossen van het woningtekort in de provincie Utrecht.

Beleid detailhandel

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS)

De PRS beschrijft dat de detailhandelssector te maken heeft met een aantal ingrijpende veranderingen zoals de toenemende rol van internet als oriëntatie- en aankoopkanaal, veranderende wensen van consumenten en nieuwe winkelconcepten. Dit zal leiden tot een afname van het totale winkelopervlak. Nu is er al sprake van een groeiende structurele leegstand aan winkelruimte. Nieuwe trends laten zien dat winkels zich vooral concentreren in binnensteden en thematische winkelcentra aan de rand van de steden. Uitzondering zijn winkels die zich richten op de dagelijkse boodschappen, die vestigen zich meer op goed bereikbare (perifere) locaties. Door deze ontwikkelingen komen vooral centra van kleine en middelgrote gemeenten en kleinere wijkcentra onder druk te staan. Door beperking van de ontwikkeling van nieuw winkelvloeroppervlak en de transformatie van bestaande centra blijft de markt voor detailhandelsvoorzieningen gezond en toekomstgericht.

De provincie Utrecht wil voldoende ruimte bieden aan de veranderende wensen van consumenten en bedrijfsleven. De provincie zet in op de binnenstedelijke vernieuwing en vraagt bij gemeenten aandacht voor transformatie van verouderde winkelcentra. Bij ruimtelijke plannen voor nieuwe grootschalige detailhandelsontwikkelingen vraagt de provincie aandacht voor regionale afstemming en het overtuigend aantonen van de behoefte.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De PRV typeert een tuincentrum als volumineuze detailhandel: vormen van detailhandel die een assortiment voeren van overwegend ruimte vergende goederen. De provincie staat de vestiging van detailhandel buiten bestaand winkelgebied toe, indien het om verkoop van volumineuze goederen gaat.

Het plangebied ligt binnen het besluit-subvlak “Bedrijventerrein stedelijk gebied”. In de PRV staan regels opgenomen in artikel 4.2 voor bedrijventerreinen in stedelijk gebied inzake uitbreiding / nieuwvestiging van bedrijfslocaties. Voor de locatie Korte en Hoge Schaft is geen sprake van uitbreiding van het bedrijventerrein. Het initiatief voldoet derhalve aan dit artikel.

Op de kaart van de PRV is tevens met een besluit-subvlak “Detailhandel buiten bestaand winkelgebied” aangetoond dat detailhandel op bedrijventerrein De Schaft onder voorwaarden is toegestaan. Onderstaand worden de voorwaarden besproken:

1. *Als ‘Detailhandel buiten bestaand winkelgebied’ wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken. Als ‘Bestaand winkelgebied’ wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken.*

Het plangebied ligt binnen de aanduiding ‘Detailhandel buiten bestaand winkelgebied’.

2. *Een ruimtelijk plan voor het gebied ‘Detailhandel buiten bestaand winkelgebied’ bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die voorzien in nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel dan wel het wijzigen van brancheringsregels voor detailhandel, tenzij:*
 - a. *het gaat om detailhandel waaraan een aantoonbare behoefte bestaat als gevolg van een in een ruimtelijk plan vastgestelde grootschalige toevoeging van woningen of andere stedelijke ontwikkeling, of,*

Op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking is de behoefte naar tuincentrum vastgesteld. Ook gemeentelijk beleid laat detailhandel op bedrijventerreinen toe.

b. het gaat om brand- of explosiegevaarlijke detailhandel op bedrijventerreinen, of

Het tuincentrum reserveert een opslagloods voor de opslag van maximaal 10.000 kilo consumentenvuurwerk. Aan situaties waar niet meer dan 10.000 kilo consumentenvuurwerk en/of niet meer dan 25 kilo theatervuurwerk wordt opgeslagen, hoeft in het kader van de ruimtelijke ordening niet specifiek aandacht te worden besteed. De hiervoor geldende veiligheidsafstand bedraagt 8 meter (gemeten voorwaarts vanaf de deuropening van de opslagplaats). Nadere regulering kan via het milieuspoor (vergunning of melding Activiteitenbesluit) plaatsvinden. Vanzelfsprekend is de betreffende activiteit uitsluitend toegestaan, wanneer die past binnen de bestemming die aan de betreffende gronden is gegeven.

c. het gaat om nieuwvestiging of uitbreiding van volumineuze detailhandel indien daarvoor aantoonbare behoefte bestaat en in vigerende ruimtelijke plannen geen planologische ruimte voor volumineuze detailhandel aanwezig is, of

In vigerende ruimtelijke plannen is geen planologische ruimte aanwezig voor volumineuze detailhandel. Dit vormt een extra argument om detailhandel toe te staan op het bedrijventerrein.

d. het gaat om oppervlakteneutrale verplaatsing van volumineuze detailhandel die noodzakelijk is vanuit het oogpunt van hinder, veiligheid, verkeersaantrekkende werking of het economisch functioneren van het gebied en onder de voorwaarde dat de bouwvlakken van de te verplaatsen detailhandel een andere bestemming krijgen, of

Het tuincentrum kan niet uitbreiden op de huidige locatie. Vanuit het oogpunt van hinder, veiligheid en verkeersaantrekkende werking is het noodzakelijk dat het tuincentrum wordt verplaatst naar het bedrijventerrein.

e. het gaat om verplaatsing of uitbreiding van detailhandel in aansluiting op het gebied 'Bestaand winkelgebied' indien dit noodzakelijk is voor het economisch of maatschappelijk functioneren van het bestaande winkelgebied.

In dit geval is geen sprake van een verplaatsing/uitbreiding van detailhandel in aansluiting op het gebied 'Bestaand winkelgebied'.

3. Een ruimtelijk plan voor het gebied 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied' bevat bestemmingen en regels die voorzien in een bestemmingswijziging van bestaande detailhandelsbestemmingen naar een andere functies indien:

- a. de bestemming detailhandel nog niet is gerealiseerd, en*
- b. er nog geen op bouwvergunning op grond van de Woningwet of omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is aangevraagd, en*
- c. er geen zicht is op realisatie van de bestemming binnen de planperiode.*

Met het plan worden regels opgesteld, waarmee detailhandel wordt toegestaan.

4. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Conclusie beleid detailhandel

Bovenstaand zijn de voorwaarden voor het toestaan van grootschalige detailhandel buiten een bestaand winkelcentrum besproken. De voorwaarden bieden aanknopingspunten tot het toestaan van detailhandel (tuincentrum) op bedrijventerrein De Schaft.

Beleid kantoorreductie

Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 - 2027

Provinciale staten hebben in hun vergadering van 1 februari 2016 de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 - 2027 (TSK) vastgesteld.

De TSK beschrijft het provinciale ruimtelijke beleid met betrekking tot de reductie van planologische overcapaciteit voor de nieuwbouw van kantoren in de provincie Utrecht. Daartoe wordt een aantal locaties beschreven. Per locatie wordt aangegeven of er reductie moet plaatsvinden. Wanneer dat het geval is, wordt de omvang van de voorgenomen reductie genoemd. Het in 2015 uitgevoerde Kantorenmarktonderzoek 2015 vormt de basis van deze locatiebeschrijvingen. De reductie zal plaatsvinden door middel van een door Provinciale Staten in 2017 vast te stellen inpassingsplan.

Het plangebied 'De Schaft' wordt in de thematische structuurvisie kantoren aangeduid als een gebied:

1. Structuurvisie-gebied Houten: Loerik VI/De Koppeling

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 op de locatie Loerik VI/ De Koppeling 46.000 m² bvo. Tegenover deze vraag staat een geraamde plancapaciteit van 73.183 m² bvo. De raming van de plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van vigerende bestemmingsplannen, uitgaande van de maximale planologische invulling. De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Houten: Loerik VI/ De Koppeling reduceren tot tenminste 46.000 m² bvo. De planologische overcapaciteit bedraagt daarmee 27.183 m² bvo. De reductie van plancapaciteit kan plaatsvinden op alle onbebouwde gronden die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maken en deel uitmaken van de op de verbeelding aangegeven locatie Houten: Loerik VI/ De Koppeling.

2. Structuurvisie-gebied Vernieuwing, herbestemming en transformatie van leegstaande kantoren;

De provincie zal op (delen) van kantorenlocaties waar sprake is van langdurige leegstand van kantoren, gemeenten en belanghebbenden faciliteren om gewenste vernieuwing, herbestemming en/ of transformatie op gang te brengen en/of mogelijk te maken. De provincie zet daarbij niet alleen in op transformatie naar wonen, maar ook naar mogelijke andere functies of verbetering van de werklocatie.

3. Structuurvisie-gebied Reductie van planologische overcapaciteit.

De provincie kondigt aan dat minimaal anderhalf jaar na de dag waarop de door PS vastgestelde TSK ter inzage is gelegd, een inpassingsplan in ontwerp ter inzage wordt gelegd dat voorziet in de planreductie die in deze TSK is aangegeven.

Inpassingsplan kantoren (voorontwerp)

Het plangebied van 'De Schaft' is in dit inpassingsplan aangeduid als een gebied 'overige zone – Houten Loerik VI/De Koppeling' (regels: artikel 6.9). In dat artikel is bepaald dat: Op gronden met de aanduiding 'overige zone - Houten Loerik VI/ De Koppeling' mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de daar voorkomende bestemmingen en bijbehorende planregels met inachtneming van de volgende regel: de bruto vloeroppervlakte van zelfstandige kantoren bedraagt maximaal 46.000 m²

bruto vloeroppervlakte, inclusief verleende ongebruikte omgevingsvergunningen voor zelfstandige kantoren die niet zijn ingetrokken.

De planologische overcapaciteit binnen de locatie Loerik VI/De Koppeling bedraagt 27.183 m². Op het perceel van De Schaft wordt met 8.106 m² aan zelfstandige kantoorruimte gereduceerd, waarmee de planologische overcapaciteit 19.077 m² bvo bedraagt.

Conclusie

Met de ontwikkeling wordt voldaan aan het doel van de Structuurvisie Kantoren 2016-2027, namelijk het terugbrengen van het aanbod kantooroppervlak in de provincie Utrecht.

Ten eerste maakt het nieuwe plan voor tuincentrum 'De Schouw' de realisatie van kantoren op deze locatie onmogelijk. Ten tweede wordt planologische overcapaciteit binnen overige zone "Houten Loerik VI/De Koppeling" verminderd met 8.106 m² bvo tot 19.077 m² bvo.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Houten

Houten is een modelstad waar inwoners ontspannen wonen, in een prachtig open landschap en in de nabijheid van de grote stad met bijbehorende culturele en stedelijke voorzieningen.

De toekomstvisie Proeftuin Houten vertelt welke bewegingen de gemeente de komende tien jaar wil maken. Deze beweging maakt de gemeente samen met haar inwoners, bedrijven, instellingen van Houten en de gemeentelijke overheid. Houten wil ruimte geven aan nieuwe initiatieven en daarbij op hoofdlijnen regie voeren.

Conclusie

Volgens de Toekomstvisie Houten is onderhavig plan mogelijk en de gemeente zal op hoofdlijnen mede de regie voeren tijdens de planontwikkeling.

3.3.2 Beleid wonen

Woonvisie Houten

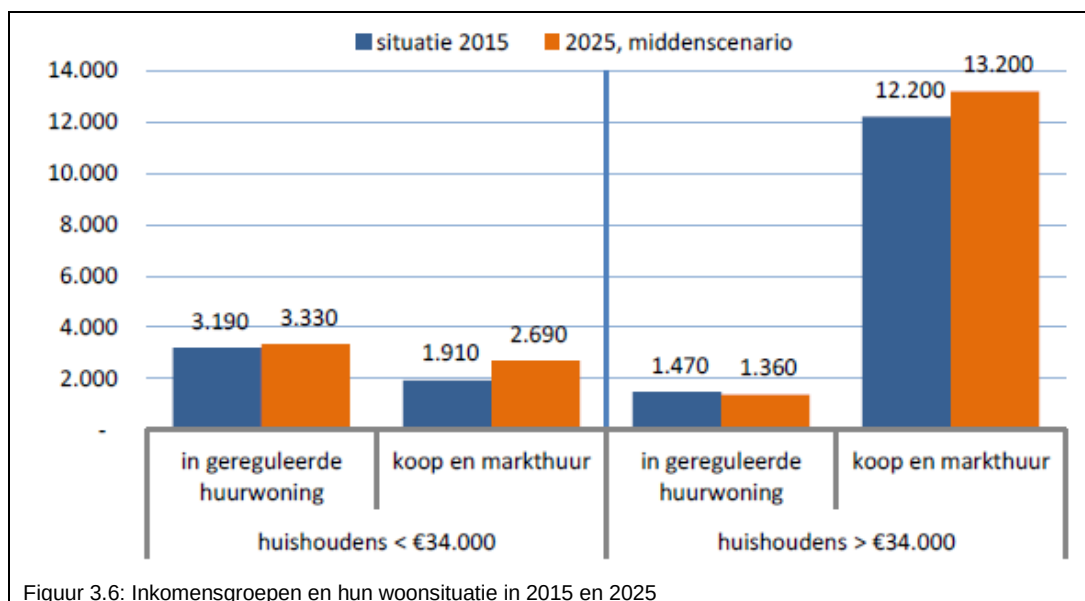
Voor de komende tien jaar is de verwachting dat de vraag naar eengezinswoningen nog substantieel zal zijn. Na 2025 treedt een verschuiving op en zal de vraag naar woningen voor ouderen met fysieke beperkingen fors toe gaan nemen. Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat ouderen langer thuis blijven wonen en anderzijds met een fors grotere groep ouderen (in 2040 zal 40% van de ouderen ouder dan 65 zijn). De vraag naar ruimte voor 'ontmoeting' zal hiermee ook toenemen. Ontmoeten kan bijdragen aan het tegengaan van eenzaamheid en in stand houden/uitbreiden van het netwerk van de oudere bewoner.

Verkenning in dienst van de Woonvisie: Doelgroepen en woningbehoefte in Houten

RIGO Research en Advies heeft in augustus 2015 in opdracht van de gemeente Houten een onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in Houten. Zij hebben daarbij de woningbehoefte in kaart gebracht. Onderstaand worden de resultaten uit dit onderzoek gepresenteerd.

De dertien gemeenten die samen de woningmarktregio rond Houten uitmaken kunnen tussen 2015 en 2025 nog een forse groei tegemoet zien. Volgens de Primos-Trendraming neemt het aantal huishoudens in deze periode in deze dertien gemeenten samen met nog ongeveer 45.000 toe. Dit betekent dat ook de huisvestingsbehoefte in de regio met 45.000 toe zal nemen. De gemeente Houten mag in dezelfde periode volgens Primos-Trendraming circa 2.000 extra huishoudens tegemoet zien. Dit mede dankzij het feit dat Houten ook in de toekomst aantrekkelijk blijft voor jonge gezinnen. Het is in beginsel denkbaar dat Houten een groter deel van de regionale woningbehoefte bedient dan nu in die 2.000 is inbegrepen. Dit hangt deels af van de vraag of elders in de regio voldoende bouwcapaciteit kan worden gevonden, deels van de vraag of in Houten producten kunnen worden geboden die elders onvoldoende worden gebouwd.

De behoefte aan eengezinswoningen is te verklaren doordat voormalige gezinnen in de lege-nestfase een gezinshuizen bezet houden, terwijl nieuw gevormde jonge gezinnen en jonge stellen ook graag in een dergelijke woning wonen. Er worden dus in toenemende mate eengezinshuizen bewoond door niet-gezinnen.



	situatie 2015	ontwikkeling 2015-2025 (drie koopkrachtscenario's)		
		laag	midden	hoog
huur				
appartementen	2.500	220	120	50
grondgebonden	3.120	370	200	100
	5.620	590	320	150
koop				
appartementen	1.460	500	570	600
rij / hoekwoningen	7.820	210	410	470
2^1 kap	2.590	160	170	200
vrijstaand	1.290	330	340	380
	13.150	1.200	1.490	1.650
bewoonde woningen	18.770	1.790	1.800	1.810
onzelfstandig / inw.	520	220	210	200
totaal huishoudens	19.300	2.010	2.010	2.010

Figuur 3.7: Ontwikkeling van de woningbehoefte in Houten, type en eigendom

	situatie 2015	ontwikkeling 2015-2025 (drie koopkrachtscenario's)		
		laag	midden	hoog
koopwoningen				
grondgebonden				
< 200.000	1.340	140	210	200
200 - 250.000	2.430	50	150	140
250 - 300.000	2.600	60	120	140
> 300.000	5.320	460	430	570
	11.690	710	910	1.050
appartementen				
< 200.000	330	70	90	90
200 - 250.000	350	110	130	130
> 250.000	770	330	350	380
	1.450	510	570	600
huurwoningen				
appartementen	2.500	220	120	50
grondgebonden	3.120	370	200	100
	5.620	590	320	150
onzelfstandig / inwonend	520	220	210	200
totaal huishoudens	19.300	2.010	2.010	2.010

Figuur 3.8: Ontwikkeling van de woningbehoefte in Houten; type en prijsklasse

Uit de resultaten blijkt dat er behoefte bestaat aan 170 extra twee-onder-een-kap koopwoningen tussen 2015-2025, wanneer van een gemiddeld koopkrachtscenario wordt uitgegaan. Daarnaast bestaat er behoefte aan 430 dure grondgebonden koopwoningen tussen 2015-2025 (> 300.000). Met het initiatief worden 10 dure twee-onder-een-kap woningen met een verkoopprijs van boven de 300.000 gerealiseerd. Het plan voorziet mede in de beoogde regionale woningbouwopgave voor de komende tien jaar.

Conclusie

Uit de woonvisie Houten blijkt dat tot 2025 een aanhoudende vraag bestaat naar eengezinswoningen. Dit wordt ondersteund met de resultaten uit de Verkenning in dienst van de woonvisie 'Doelgroepen en woningbehoefte in Houten' van RIGO Research en Advies. Tien nieuwe twee-onder-een-kap woningen aan de Odijkseweg vervullen in de behoefte naar eengezinswoningen.

3.3.3 Beleid detailhandel

Retailvisie Houten

In de periferie is op dit moment in Nederland duidelijk sprake van een lokale verruiming van de branchering waarbij steeds meer branches toegelaten worden. Deze ontwikkeling heeft gevolgen voor het functioneren van de fysieke winkelomgeving, omdat meer toestaan in de periferie onherroepelijk gevolgen heeft voor de positie van kernwinkelgebieden. Houten wil de positie van de kernwinkelgebieden behouden en waar mogelijk versterken.

Dagelijkse retail is in Houten toegestaan in Het Rond, Het Oude Dorp, Castellum en op een aantal solitaire locaties. Op andere locaties is dit niet toegestaan.

Met betrekking tot de niet-dagelijkse retail geldt dat het beleid erop gericht is dit zoveel mogelijk te concentreren in Het Rond, gevolgd door Castellum en Het Oude Dorp. Daarbuiten zal deze vorm van retail zoveel mogelijk worden beperkt.

Een uitzondering daarop vormen de traditionele PDV-branches. Het gaat hierbij vooral over de volumineuze aard van de goederen. De volgende branches vallen daar o.a. onder: grove bouwmaterialen, brand- en explosiegevaarlijke stoffen, auto's, boten en caravans, bouwmarkten, *tuincentra*, retail in woninginrichting, meubelen, sanitair en grootschalige fietsenwinkels. Winkels in deze sectoren mogen zich vestigen in Retail Center De Meerpaal en De Maat. Vestiging op bedrijventerreinen is niet toegestaan. Een uitzondering daarop vormt de categorieën auto's (en motoren), boten en caravans (ABC). Voor de winkelstructuur zijn deze categorieën namelijk niet relevant en is het toegestaan dat deze zich vestigen op bedrijventerreinen.

Echter, heeft de gemeente voor bedrijventerrein De Schaft specifiek beleid in relatie tot het toestaan van detailhandel gemaakt. Op De Schaft is ook retail gevestigd in de vorm van een muziekinstrumentenwinkel met oefenruimtes, een partyverhuurbedrijf en diverse bezorgdiensten (horeca) met een (ondergeschikte) afhaalfunctie. Voor de huidige winkelgebieden in Houten is het niet wenselijk dat zich op De Schaft verregaande retail vestigt die qua functie concurrerend is met deze winkelgebieden. Nieuwe retailconcepten mogen zich hier wel vestigen als voldaan wordt aan de volgende uitgangspunten:

- Het retailconcept is vernieuwend en past als vorm van retail logischerwijs niet in één van de vijf winkelgebieden.
- Winkels die vanwege het unieke concept niet in de bestaande winkelgebieden kunnen vestigen moeten aantoonbaar geen afbreuk doen aan de kracht van de bestaande winkelgebieden.

Het retailconcept past niet in één van de vijf winkelgebieden, omdat de vrijstaande panden/percelen aldaar niet geschikt zijn voor de verkoop van volumineuze goederen. Het tuincentrum is bovendien niet concurrerend met speciaalzaken in de overige winkelgebieden. Dit is tevens aangetoond in de ladderonderbouwing van paragraaf 3.1.

De locatie is daarnaast goed bereikbaar en centraal gelegen binnen de kern Houten. De korte afstand van het beoogde tuincentrum tot de Praxis-bouwmarkt in Houten is aantrekkelijk voor de consument. Ook vanwege de vuurwerkverkoop is vestiging van het tuincentrum op een bedrijventerrein een veiligere locatie dan in een van de vijf winkelgebieden.

Conclusie

Houten wil branches in de verkoop van volumineuze goederen toestaan op bedrijventerreinen, blijkt uit de retailvisie. Tuincentrum De Schouw kan ruimtelijk worden ingepast op bedrijventerrein De Schaft.

3.3.4 Beleidsnota ontwikkeling De Schaft

De Schaft maakt qua ligging ten opzichte van De Koppeling (onderdeel van de Rondweg) fysiek deel uit van Houten zuid. Het bedrijventerrein is echter wel een op zichzelf gericht terrein. Anno 2016 bestaat het bedrijventerrein voor het overgrote deel uit bedrijven (en kantoren nabij De Koppeling) en is het in die zin monofunctioneel. Een directe relatie met Houten zuid bestaat er daarmee niet; er zijn nauwelijks bedrijven waar inwoners van Houten zelf rechtstreeks en veelvuldig naar toe gaan. De ligging in combinatie met het monofunctionele karakter vormen in die zin dan ook een onderbreking in de kern van Houten tussen het noordelijke en zuidelijke gedeelte.

Op 12 mei 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Koppeling-De Schaft vastgesteld. Dit ging gelijktijdig op met de revitalisatie van het terrein De Schaft. Daarbij is de openbare ruimte onder handen genomen, met onder andere ook aanpassing van infrastructuur en de ontsluiting van het terrein. Hierbij is ook het karakter van De Schaft voor een deel verschoven naar kantoren.

Anno 2016 is een deel van het bedrijventerrein echter nog niet in gebruik en zijn die kavels dus nog te vergeven (en leeg). Ook de huidige status van kantoren binnen het economische klimaat is moeilijk: er is veel leegstand en de beleidsmatige mogelijkheden voor nieuwbouwwontwikkelingen zijn beperkt.

Dit betekent voor De Schaft dat kantoorpanden mogelijk leeg (komen te) staan en uit te geven kavels (vooralnog) niet ontwikkeld worden. Een bedrijventerrein met lege panden en braakliggende kavels geeft een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Prioriteit wordt daarom ook gegeven aan de invulling van leegstaande kantoorpanden vóór nieuwbouw van kantoorpanden. Zodoende wordt ook gezocht naar functiewijzigingen voor zowel bestaande gebouwen als voor nog niet bebouwde kantoorbestemmingen.

Mogelijkheden voor perifere detailhandel

De huidige ligging van het bedrijventerrein, ingeklemd tussen woongebieden, maakt het minder geschikt als traditioneel bedrijventerrein. Dit heeft te maken met milieubeperkingen, maar ook dat terreinen buiten de rondweg, zoals het Rondeel en de Meerpaal aantrekkelijker gevonden worden voor meer traditionele bedrijvigheid.

Dit gegeven biedt kansen voor (detailhandels)bedrijven die niet bij uitstek op een bedrijventerrein passen of in een centrum, maar die ook weer te veel impact hebben om in een woongebied ingepast te

kunnen worden. Het toestaan van meer van dit soort functies kan bovendien bijdragen aan een verlevendiging van het gebied, waardoor de verbindende werking tussen het noorden en zuiden van Houten versterkt kan worden. Daarbij komt dat tal van voorzieningen qua functie wel op een voorzieningengebied zouden kunnen, maar de schaal van de gebouwen op de voorzieningengebieden kan te groot zijn. Op De Schaft daarentegen zijn bedrijfsverzamelgebouwen aanwezig en in ontwikkeling, met daarin ruimte voor kleinschaligere bedrijvigheid.

In het gebied zijn in het recente verleden ook enkele ontwikkelingen gefaciliteerd met vergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Zo is een gitaarwinkel met oefenruimten gevestigd, wat een vorm van perifere detailhandel is. Op het voormalige kavel van een carrosseriebedrijf zijn werk-units gerealiseerd, waarbij men voornemen is om daar op termijn (met vergunning) woon-werk units van te maken. Ook is het verzoek voor een bedrijfsgerichte bloemmist positief beantwoord.

Ten aanzien van detailhandel is op 15 december 2015 de Retailvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin worden belangrijke richtingen aangegeven voor de ontwikkelingsmogelijkheden van detailhandel/retail binnen de gemeente Houten.

In de retailvisie staat dat de centra (het Rond, Oude Dorp en Castellum) de primaire winkellocaties zijn, gevolgd door Winkelcentrum De Meerpaal en De Maat en aangevuld met enkele bestaande solitaire winkellocaties. Winkels moeten zich dan ook op deze locaties vestigen. Uit de retailvisie volgt dat het voor de huidige winkelgebieden in Houten het niet wenselijk is dat zich op De Schaft verregaande retail vestigt die qua functie concurrerend is met deze winkelgebieden. Nieuwe retail mag zich echter wel op De Schaft vestigen als voldaan wordt aan de volgende uitgangspunten:

- Het retailconcept is vernieuwend en past als vorm van retail logischerwijs niet in één van de vijf winkelgebieden.
- Winkels die vanwege het unieke concept niet in de bestaande winkelgebieden kunnen vestigen moeten aantoonbaar geen afbreuk doen aan de kracht van de bestaande winkelgebieden.

Vanuit voorgaande uitgangspunten kan gedacht worden aan de bestaande perifere detailhandel zoals een gitaarwinkel met oefenruimte en een groothandel in wijn met ondergeschikte detailhandel voor consumenten. Ook is het denkbaar dat er door het type assortiment (bijvoorbeeld volumineuze goederen) geen plaats is in de bestaande winkelgebieden. Een dergelijke winkel doet dan ook geen afbreuk aan de kracht van de bestaande winkelcentra.

Conclusie

Een tuincentrum is een vorm van perifere detailhandel. In het tuincentrum worden hoofdzakelijk volumineuze goederen verkocht. De vestiging van dergelijke detailhandel binnen één van de vijf winkelgebieden is ongewenst. De vestiging van het tuincentrum zal niet in concurrentie zijn met de bestaande detailhandelsvestigingen in de winkelgebieden van de gemeente Houten. Het tuincentrum doet aantoonbaar geen afbreuk aan de kracht van deze bestaande winkelgebieden.

3.3.5 Kantorenstrategie

Onlangs is de kantorenstrategie van Houten vastgesteld. De kantorenstrategie gaat in op de mogelijkheden voor kantoren op bedrijventerreinen. Transformatie van kantoorareaal naar andersoortige functies kan in beginsel rekenen op steun vanuit de gemeente. Omdat het reduceren van kantoorareaal geen doel op zich is, en het creëren van een goed kantoor klimaat wel, wordt sloop van niet ‘marktwaardige’ kantoor gebouwen verwelkomd.

De kantorenmarkt houdt niet op bij de gemeentegrenzen van Houten. Andere gemeenten in de regio Utrecht kampen ook met het probleem van overaanbod in relatie tot een beperkte groei van de markt. Voor het herstel van de kantorenmarkt en het voorkomen van onderlinge concurrentie is regionale afstemming cruciaal. Veel van de oplossingen om de problemen op de kantorenmarkt aan te pakken, dienen bij voorkeur in regionaal verband uitgevoerd te worden. Dit leidt tot een consistenter regionaal beleid en voorkomt ongewenst weglekken van ondernemingen uit de regio. Daarnaast levert kennisuitwisseling en gezamenlijk uitvoeren van acties een meerwaarde op in kwaliteit en inzet. Het is gewenst om te komen tot een convenant Kantoren in U-10 verband.

Ontwikkellocaties

Er was in de ruimtelijke visie Houten 2015 nog een aantal te ontwikkelen kantoorlocaties voorzien. ‘Omdat het accommoderen hiervan een gunstige invloed zou hebben op de werkgelegenheid’. De grootste ontwikkellocatie was Koppeling/Loerik VI. Daarnaast waren er nog ontwikkelmogelijkheden rond het Centrum, in Hofstad Vlb en Castellum. Tezamen geven deze locaties circa 150.000 m2 nieuw kantoorareaal. Inmiddels leven we in een andere realiteit en zijn de plannen flink aangepast.

Koppeling/Loerik VI

Op de Koppeling en Loerik VI zou tezamen ongeveer 70.000 m2 kantoor worden gerealiseerd. Hier van is ongeveer 28.000 m2 gerealiseerd met de bouw van het Getronicscomplex. Na de oplevering van dit gebouw is er geen nieuw bouwplan meer gerealiseerd. De kans dat deze alsnog zal worden ingevuld is klein. In de onlangs vastgesteld beleidsnota ontwikkeling De Schaft (oktober 2016), worden andere functies binnen het terrein genoemd als ontwikkelingsrichting. Met deze functieverbreding worden nieuwe mogelijkheden geschapen om de kantoorlocaties te ontwikkelen. Concreet is hierbij de mogelijkheid voor hervestiging van het tuincentrum de Schouw. Maar ook woningbouw langs de Hoge Schaft/Albert Pistoriusweg behoort tot de mogelijke ontwikkelrichtingen. Zelfs ten aanzien van de enige kantoorontwikkeling op de Koppeling, t.w. het Getronicsgebouw is het denkbaar dat bekeken wordt of er een andere functiemogelijk is. Deze denkrichting is reëel aangezien de huidige huurder KPN te kennen heeft gegeven dat er geen toekomst voor hen in dit gebouw ligt. Of dit een woonfunctie kan worden, moet blijken uit onderzoek of dit inpasbaar is met het oog op de omliggende functies op het terrein.

Het gebied Loerik VI was in beeld voor het healthy urban living concept. Na aanvankelijk positieve uitwerking van dit nieuwe concept, bleek er echter geen marktpartij te vinden om het project te starten. Er is echter breed behoefte aan zorgwoningen en door de ligging van het eerste- en tweedelijns medisch centrum in dit gebied zijn er mogelijkheden voor combinaties tussen zorg en wonen te beden-

ken. Eventuele kleinschalige kantoorontwikkeling zou hier nog kunnen worden meegenomen in de planvorming.

Voor de gemeente Houten richten de bepalingen in het PIP op een reductie van plancapaciteit op de Koppeling/Schaft tot max. 45.000 m².

Conclusie

In de kantorenstrategie wordt beschreven dat de kantoorfunctie op de locatie van De Schaft wordt weggeschreven, zelfs ten faveure van het tuincentrum. Daarmee is de ontwikkeling van het tuincentrum op de locatie De Schaft in lijn met het beleid ten aanzien van kantoorontwikkeling.

4. MILIEU EN WAARDENASPECTEN

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig project is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

4.2 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Doorwerking plangebied

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

4.2.1 Locatie Odijkseweg

1. In dit deelgebied worden 10 woningen mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r.
2. Uit paragraaf 4.9 (Flora en fauna) volgt dat het plan niet van invloed is op de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Het deelgebied behoort niet tot een waterwinlocatie of waterwingebied. Ook behoort het deelgebied niet tot een Belvédèregebied of een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt.
3. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuaspecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er met de realisatie van 10 woningen geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Voor de ontwikkeling aan de Odijkseweg is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2.2 Locatie De Schaft

1. In dit deelgebied wordt een tuincentrum mogelijk gemaakt. De vergroting is circa 1.761 m² ten opzichte van het huidige tuincentrum op de locatie aan de Odijkseweg. Het tuincentrum heeft een bebouwd oppervlak van 3.555 m² (bvo). Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r.
2. Uit paragraaf 4.9 (Flora en fauna) volgt dat het plan niet van invloed is op de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie of waterwingebied. Ook behoort het deelgebied niet tot een Belvédèregebied of een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.
3. Uit dit hoofdstuk blijkt dat er met de realisatie van een tuincentrum van 3.555 m² geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Voor de ontwikkeling van De Schouw op bedrijventerrein 'De Schaft' is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij planontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van het bedrijf na de uitbreiding om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten⁶. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen dient te worden.

4.3.1 Locatie Odijkseweg

De op te richten woningen zijn gevoelige objecten. Daarom dient bekeken te worden of zich functies in de omgeving bevinden die een negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat.

De dichtstbijzijnde milieubelastende inrichtingen liggen aan het buurtwinkelcentrum aan de zuidzijde van de Odijkseweg, de dichtstbijzijnde is de Jumbo. Het plangebied ligt op ongeveer 80 meter afstand van dit bedrijf. Voor een supermarkt geldt de milieucategorie 1. De minimale afstand die moet worden gehanteerd tot gevoelige functies bedraagt 10 meter. Er wordt ruim voldaan aan de richtafstand die de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' noemt.

⁶ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van bedrijven- en milieuzoneering.

4.3.2 Locatie De Schaft

Een tuincentrum is een bedrijf met een milieucategorie 2. Voor milieucategorie 2 is de grootste richtafstand 30 meter wanneer wordt uitgegaan van het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Er kan worden gemotiveerd dat het plangebied in een gemengd gebied ligt, immers er is sprake van verschillende bedrijfsfuncties naast elkaar. Dit betekent dat er een stap terug kan worden gedaan in de richtafstanden. De grootste richtafstand (geluid) wordt dan 10 meter, voor de overige aspecten kan uitgegaan van 0 meter.

De bedrijfswoning op de Korte Schaft 25 ligt op een afstand van ongeveer 21 meter van het plangebied. De dichtstbijzijnde burgerwoningen liggen verder weg. De dichtstbijzijnde woningen aan de Loerikseweg liggen op een afstand van circa 50 meter. Albers Pistoriusweg 17 a t/m d liggen op een afstand van ongeveer 75 meter. Het aspect geluid zal geen belemmeringen vormen voor de ontwikkeling.

Het geldende bestemmingsplan 'Koppeling-De Schaft' staat op het bedrijventerrein alleen categorie 1 en 2 bedrijven toe. Op het bedrijventerrein komen enkele categorie 3-bedrijven voor. Deze zijn positief bestemd met dien verstande dat bij algehele bedrijfsbeëindiging alleen bedrijven met een lagere milieubelasting en categorie 1 en 2 bedrijven terug mogen komen. Met het tuincentrum wordt een bedrijf met een gepaste milieucategorie op De Schaft gerealiseerd.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van bedrijven- en milieuzoneering.

4.4 Verkeer en parkeren

Het plan heeft een verandering van verkeersbewegingen en parkeerbehoefte tot gevolg. De vraag is of de ontwikkeling effecten heeft op het geheel van verkeersbewegingen en parkeerbelasting in de omgeving van de locatie. De verkeersgeneratie en parkeerbehoefte worden geschat met kengetallen van het CROW en gemeentelijke parkeernormen. Tot slot wordt per deelgebied kort ingegaan op de verkeersontsluiting.

De berekeningen van de verkeersgeneratie zijn gebaseerd op de rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren van het CROW en zijn toegevoegd als bijlage 2 bij onderhavige toelichting. De verkeersaan-trekkende werking van tuincentra wordt gebaseerd op het aantal bvo tuincentrum (bebouwd oppervlak inclusief buitenruimte). De gebruikte getallen verschillen daarom lichtelijk van de getallen die eerder genoemd zijn in hoofdstuk 2 (projectbeschrijving).

De gemeenteraad van Houten heeft op 11 februari 2014 de Nota Parkeernormen Houten vastgesteld. Met de nota wordt de vraag en het aanbod van parkeerplaatsen (in de openbare ruimte) bij ontwikkelingen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd en worden parkeerproblemen voorkomen. Voor een berekening van de parkeerbehoefte is aangesloten bij de gemeentelijke normen.

4.4.1 Locatie Odijkseweg

Huidige situatie

Het bestaande tuincentrum heeft een oppervlakte van 2.480 m² inclusief buitenverkoopruimte. Het tuincentrum ligt in de 'rest' van de bebouwde kom van Houten.

Met de tool Verkeersgeneratie & Parkeren is een verkeersgeneratie van 376 motorvoertuigen per etmaal berekend, dit zijn cijfers voor een gemiddelde weekdag (gebaseerd op CROW-normen voor verkeersgeneratie).

In de Nota Parkeernormen Houten geldt een norm van 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² tuincentrum (inclusief buitenruimte). Dat resulteert in een behoefte van $2,5 \times 24,8 = 62$ parkeerplaatsen. In de bestaande situatie zijn 55 parkeerplaatsen op het terrein aanwezig. De parkeerdruk op omliggende woonwijk is derhalve te typeren als hoog.

Toekomstige situatie

De 10 twee-onder-een-kap woningen genereren 78 verkeersbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag (gebaseerd op CROW-normen voor verkeersgeneratie). Ten opzichte van de bestaande situatie betekent het dat de Odijkseweg ontlast wordt, het aantal te verwachten verkeersbewegingen neemt af met 298 motorvoertuigen per etmaal. De verkeerssituatie aan de Odijkseweg zal verbeteren door verplaatsing van het tuincentrum.

Het plangebied wordt via twee toegangswegen ontsloten op de Edelhertakker. De toegangswegen ontmoeten elkaar in een lus. Daarnaast worden er te midden van de toegangswegen 8 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd.

De gemeente Houten hanteert een parkeernorm van minimaal 2,0 parkeerplaatsen per woning (twee-onder-een-kap woning, inclusief bezoekersparkeren). In het plan voor de Odijkseweg is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd (2 parkeerplaatsen per woning).

Conclusie

Het aantal verkeersbewegingen in de woonwijk neemt af en parkeren kan probleemloos op eigen terrein worden afgewikkeld.

4.4.2 Locatie De Schaft

Het nieuwe tuincentrum krijgt een oppervlakte van 4.520 m² bvo verkoopruimte (inclusief buitenverkoopruimte). Het tuincentrum ligt in de 'rest' van de bebouwde kom van Houten.

Met de tool Verkeersgeneratie & Parkeren van het CROW is een verkeersgeneratie van 686 motorvoertuigen per etmaal berekend, dit zijn cijfers voor een gemiddelde weekdag. De hoeveelheid extra verkeer kan naar verwachting worden verwerkt door het onderliggende wegennet. Oorspronkelijk is op het perceel de planologische mogelijkheid tot realisatie van kantoorruimten geboden. Met de realisatie van het bestemmingsplan 'Koppeling - de Schaft' is rekening gehouden dat de te verwachten verkeersstromen kunnen worden afgewikkeld op het onderliggende wegennet.

In de Nota Parkeernormen Houten geldt een norm van 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² tuincentrum (inclusief buitenruimte). Dat resulteert in een behoefte van $2,5 \times 45,20 = 113$ parkeerplaatsen. Op de situatietekening behorende bij het bouwplan zijn 113 parkeerplaatsen op het terrein gepland. Daarmee kan ruim worden voldaan aan de eis om parkeren op eigen terrein te faciliteren. In de nieuwe situatie wordt beter rekening gehouden met de te verwachten parkeerdruk.

Bedrijventerrein De Schaft is een goed ontsloten locatie voor wegverkeer via verbindingsweg De Koppeling tussen oostelijk en westelijk Houten. De bereikbaarheid van het tuincentrum in de nieuwe situatie is sterk verbeterd. Overlast van verkeersbewegingen in de woonwijk Wernaar/Rijsbrug wordt met dit plan verholpen.

Conclusie

De verkeerstoename kan zonder problemen worden afgewikkeld op het onderliggende wegennet. Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.5 Water

Inleiding

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten bij ruimtelijke plannen. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden. Afvoeren naar lokaal oppervlaktewater of naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) is de minst gewenste optie.

De waterhuishoudkundige situatie van het plangebied is onderzocht in het kader van de watertoets. In het waterhuishoudkundig onderzoek is aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de (on)mogelijkheden om neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit te laten voeren.

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.

4.5.1 Beleidskader

In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Houten en het waterschap HDSR (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden) gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitsstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitsstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, Waterbeheer 21e eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water, Waterwet;
- Provinciaal waterbeleid: Provinciaal waterplan 2010-2015;
- Gemeentelijk waterbeleid: Gemeentelijk Water- en rioleringsplan 2016-2019 (hierna: WRP 2016-2019).;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerplan 2010-2015 [2] "Water voorop!", Beleidsregels 2010 Keur 2009, Waterstructuurvisie 2002.

"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 Kaderrichtlijn Water (KRW) vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Waterstructuurvisie

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:

- het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- er is sprake van een goede waterkwaliteit;

- de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies. Er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebiedsspecifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staan streefbeelden 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 het 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 het werkgebied van het waterschap.

Doorwerking plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Odijkseweg en Hoge en Korte Schaft ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Op grond van het waterschapsreglement is zij belast met de taak van integraal waterbeheer binnen het beheersgebied, inclusief het stedelijk gebied. Deze taak omvat zowel de zorg voor het oppervlaktewater in kwantitatief als in kwalitatief opzicht. De taken worden uitgevoerd overeenkomstig de in het waterhuishoudingsplan en integrale waterbeheersplannen vastgestelde doelstellingen. De gemeente zorgt in stedelijk gebied in het algemeen voor de afwatering.

4.5.2 Locatie Odijkseweg

Watertoets

Met de voorgenomen ontwikkeling wijzigt het gebruik van het perceel. Het tuincentrum wordt opgeheven en maakt plaats voor woningbouw. Inzichtelijk moet worden gemaakt welke gevolgen dit heeft voor de waterhuishouding.

Watersysteem opvang hemelwater

Met de planontwikkeling nemen infiltratiemogelijkheden toe. Het totale bebouwde en verharde oppervlak neemt namelijk af van ongeveer 3.500 m² (2.480 m² bebouwing en 1.000 m² verharding t.b.v. parkeervoorzieningen) naar ongeveer 1.200 m² (10 woningen van 100 m² + 200 m² bestrating openbaar gebied). Bij extreme neerslagsituaties kan overtollig water gemakkelijker worden afgevoerd via de bodem.

De gemeente past voor de bestrating in de openbare ruimte halfverharding toe. Dit draagt bij aan het beperken van wateroverlast.

Het hemelwater wordt zichtbaar, dus bovengronds via open goten, afgevoerd. Hierdoor bespaart de gemeente op de gemeentelijke (beheer)kosten voor de aanleg van een regenwaterbuis (HWA-riool). Ook vergroten open goten de beleving van water in de stad.

Voor particuliere woningen en tuinen is de gemeentelijke eis van toepassing om minimaal 10 mm per m² afstromend verhard oppervlakte bergen in infiltratievoorzieningen. Deze eis heeft de gemeente vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Via deze maatregelen geven invulling aan de voorkeursvolgorde voor hemelwater vasthouden, bergen, afvoeren. De verharding van de nieuwe situatie is door de aanwezigheid van tuinen en groenvoorzieningen al sterk gereduceerd. De voorgeschreven maatregelen om hemelwater vast te houden dragen daarnaast bij aan het klimaat robuuster maken van het stedelijk gebied.

Riolering

In het bestaande te revitaliseren gebied blijft het bestaande gescheiden stelsel gehandhaafd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Odijkseweg.

4.5.3 Locatie De Schaft

Watertoets

Bij de planontwikkeling van bestemmingsplan 'Koppeling-De Schaft' is destijds bij de totstandkoming van het verkavelingsplan het Hoogheemraadschap vanaf het begin betrokken geweest. Het Hoogheemraadschap is om advies gevraagd over het concept voorontwerpbestemmingplan, dit advies is vervolgens verwerkt in het plan. Het waterschap adviseerde vooral over het hemelwatersysteem, en in het bijzonder over de duiker, de aanleg van een keermuur en een regenwaterbassin (zie daarvoor onderstaande alinea).

Watersysteem opvang hemelwater

Met de planontwikkeling nemen infiltratiemogelijkheden af. Het totale bebouwde en verharde oppervlak neemt toe. Bij extreme neerslagsituaties wordt overtollig regenwater afgevoerd via een duiker.

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

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

Er wordt een regenbassin aangelegd van 80 m³. Het waterbassin heeft een diameter van 7,04m, netto hoogte van 4.20m, de inhoud is dan 164 m³. Het regenbassin is 1,50m ingegraven, de bovenkant van het bassin komt dan op 2.70m uit. In dit bassin moet 80 m³ gebufferd kunnen worden bij regenval. Het hemelwater van de daken wordt gebufferd in een opslagtank met een inhoud van 164 m³, hiervan is 84 m³ bestemd voor direct hergebruik van hemelwater voor bevoeiing en 80 m³ voor buffering van HWA. Afgezien van de 84 m³ die wordt gebruikt om hemelwater op te vangen voor hergebruik is er daarmee additioneel 30 + 80 = 110 m³ buffercapaciteit om hemelwater op te slaan.

De kavel heeft een oppervlakte van 7.961 m², excl. de buitenverkoop van 570m² hiervan wordt 7.391 m² bebouwd of verhard. Gerelateerd aan de eis van 10 mm zou een buffer van 74 m³ voldoende zijn, in het bouwplan wordt 110 m³ is aan opslag gerealiseerd. Dit is bijna 15 mm en daarmee is de eis vanuit de gemeente ruimschoots ingevuld.

Dit bassin geeft extra buffercapaciteit voor de opvang van regenwater bij extreme neerslag. Onder de bestrating van het parkeerterrein wordt een opvang en infiltratiesysteem met korven van 30 m³ gerealiseerd. Beide systemen zijn uiteindelijk wel aangesloten op de bestaande hwa-riolering.

Verder is sprake van afvoer van het regenwater van het buitenverkoopterrein naar de aansluitende groenstroken.

Riolering

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

In het nieuw te ontwikkelen gebied wordt een verbeterd gemengd rioolstelsel aangelegd, dat aansluit op de riolering van Houten-zuid. In het bestaande te revitaliseren gebied blijft het verbeterd gescheiden stelsel gehandhaafd. De omvang van het verhard afvoerend oppervlak dat aangesloten op het stelsel, is aan grenzen gebonden. Dit omdat een extra belasting van het bestaande stelsel onwenselijk is.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling van Tuincentrum De Schouw op bedrijventerrein 'De Schaft'.

4.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's

dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Indien een bestemmingsplan of omgevingsvergunning betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute, wordt in de toelichting bij dat plan onderscheidenlijk in de ruimtelijke onderbouwing van die vergunning tevens ingegaan op:

- de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan of besluit wordt vastgesteld, rekening houdend met de in dat gebied reeds aanwezige personen en de personen die in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan of de geldende bestemmingsplannen of een omgevingsvergunning redelijkerwijs te verwachten zijn, en;
- de als gevolg van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, Bevt en Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁷.

Risicovolle bedrijven

Voor de beoordeling van de veiligheidsrisico's in de nabijheid van de meest risicovolle bedrijven geldt het Bevi. Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrich-

⁷ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

tingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

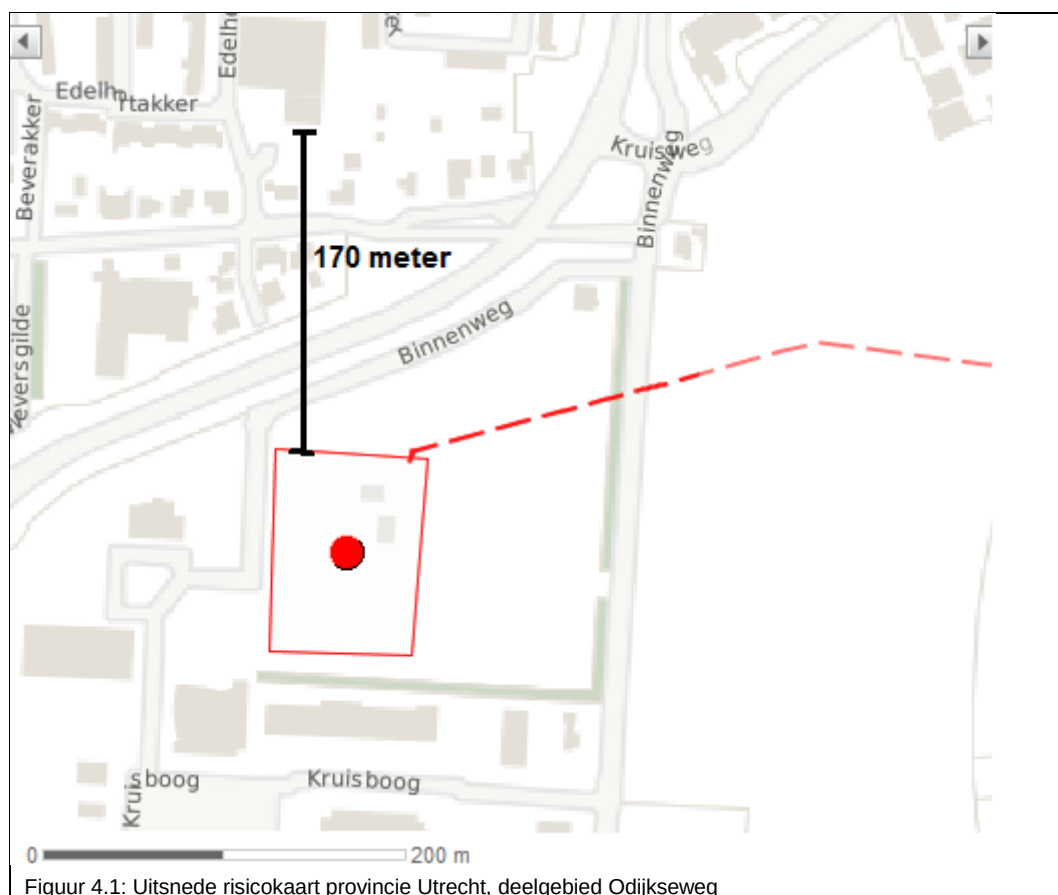
Risicokaart

Door de provincie Utrecht is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

4.6.1 Locatie Odijkseweg

Risicovolle bedrijvigheid en transport per buisleiding

Het plangebied ligt in de buurt van Gasontvangststation Houten W055 (zie figuur 4.1) en een aardgas-transportleiding van de Gasunie. Ter plaatse vindt distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water plaats. Het betreft een gasdrukregel- en meetstation. Voor de inrichting is 19 juli 1994 een milieuvergunning afgegeven.



Het GOS valt onder categorie C van het Activiteitenbesluit de categorie indeling van gasontvangststations. Onduidelijk is alleen of de maximale capaciteit 40.000 m³ per uur bedraagt of meer. Maar op basis van figuur 4.2, die is overgenomen uit het Activiteitenbesluit blijkt dat met een afstand van 170 meter ruimschoots wordt voldaan aan de maximale veiligheidsafstand van 25 meter (gemeten vanaf de gevel van het GOS). Het GOS vormt daarmee geen risico voor de ontwikkeling aan de Odijkseweg.

Categorie-indeling	Opstellingswijze	Kwetsbare objecten	Beperkt kwetsbare objecten
B	Kast	4 meter	2 meter
	(semi-)Ondergronds station	4 meter	2 meter
	Kaststation	6 meter	4 meter
	Open opstelling/vrijstaand gebouw	10 meter	4 meter
C	Alle stations t/m 40 000 normaal kubieke meter per uur aardgas	15 meter	4 meter
	Alle stations boven 40 000 normaal kubieke meter per uur aardgas	25 meter	4 meter

Figuur 4.2; veiligheidsafstanden

Door DHV⁸ is een onderzoek gedaan naar de aardgastransportleiding. Uit het onderzoek van DHV blijkt dat de aardgastransportleiding geen plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ heeft en er geen sprake is van groepsrisico.

Risicovol wegtransport

In de omgeving van het plangebied zijn geen wegen gelegen waarover gevaarlijk transport is toegestaan.

Risicovol transport over het water

In de omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen gelegen waarover significante vervoersaantallen met risicovolle stoffen zijn toegestaan.

Bestrijdbaarheid

De tien te realiseren woningen vallen allemaal niet binnen de 3 hittestralingscontouren (ringen). De bereikbaarheid is goed en de bluswatervoorzieningen zijn voldoende. Dit is echter geen relevant aspect voor de beoordeling van de bestrijdbaarheid in een geval van een incident met een hogedruk aardgasleiding. De Veiligheidsregio Utrecht bevestigt dat.

⁸ Verantwoording groepsrisico Kruisboog-Weteringhoek, DHV, september 2011

Conclusie

Het deelgebied Odijkseweg ligt niet binnen de risicocontour van het Gasontvangstation Houten W055 en de aardgastransportleiding. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

4.6.2 Locatie De Schaft

Risicovolle bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied (<500m) zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Risicovol wegtransport

In de omgeving van het plangebied zijn geen wegen gelegen waarover gevaarlijk transport is toegestaan.

Risicovol transport over het water

In de omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen gelegen waarover significante vervoersaantallen met risicovolle stoffen zijn toegestaan.

Risicovol transport per buisleiding

In de omgeving liggen geen buisleidingen die een gevaar kunnen betekenen voor het initiatief.

Risicovol transport per spoor

In de omgeving van het plangebied is een spoorlijn aanwezig (spoortraject Lunetten – Geldermalsen). De afstand van de spoorlijn tot het nieuwe tuincentrum bedraagt circa 160 meter.

Plaatsgebonden risico

Uit onderzoek⁹ blijkt dat er voor spoortraject Lunetten-Geldermalsen geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} .

Groepsrisico

Het tuincentrum wordt gerealiseerd binnen 200 meter van het spoortraject. Wanneer een ontwikkeling plaatsvindt binnen 200 meter van een transportroute moet er een verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden (artikel 8 Bevt). De verplichting geldt voor ruimtelijke ontwikkeling die geheel of gedeeltelijk zijn gelegen binnen 200 meter van een transportroute. Het groepsrisico hoeft niet verantwoord te worden als kan worden aangetoond dat het toekomstige groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of wanneer het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt ten opzichte van de situatie vóór vaststelling van het ruimtelijk besluit en het groepsrisico na vaststelling van het besluit onder de oriëntatiewaarde blijft.

In een studie externe veiligheid voor de bestemmingsplannen Loerik en Pistoriusweg is het deelgebied meegenomen in de berekeningen van het groepsrisico (deelgebied 11, zie figuur 4.2)¹⁰. In de

⁹ AVIV BV Adviesgroep, Externe veiligheid spoor Houten, Bestemmingsplannen Loerik en Pistoriusweg, projectnummer 112136, 21 februari 2012

berekeningen is rekening gehouden met de aanwezigheid van 500 bezoekers overdag. Op basis van de kengetallen, zoals opgenomen in Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico¹¹, zijn er in een tuincentrum (functie winkel) met een oppervlakte van 4.520 m² (inclusief buitenruimte) 137,5 personen¹² aanwezig. Er is voor deelgebied 11 sprake van een afname van de personendichtheid. Omdat de personendichtheid niet toeneemt, wordt aangenomen dat deze beperkte wijziging ten opzichte van de in het AVIV-rapport gehanteerde waarden positieve gevolgen zal hebben voor het berekende groepsrisico.

Voor bestemmingsplan Loerik en Pistoriusweg is het groepsrisico berekend (dit gebied ligt ten oosten van het plangebied). Uit dit onderzoek blijkt dat wanneer het transport van brandbaar gas in zogenaamde Warme Blev-vrij samengestelde treinen plaatsvindt, zoals in het Basisnet Spoor, het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft. Het lijkt adequaat om voor de beoordeling van de bestemmingsplannen Loerik en Pistoriusweg uit te gaan van de vervoerssituatie Basisnet Spoor en de daarmee verkregen resultaten te toetsen aan het Btev.

Er hoeft geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden, omdat groepsrisico niet toeneemt (neemt af) en het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft. De verantwoording van het groepsrisico kan beperkt blijven tot een evaluatie van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen.



Figuur 4.2: Gedefinieerde bevolkingsgebieden, Tuincentrum de Schouw vestigt zich in deelgebied 11

Bestrijdbaarheid

De veiligheidsregio heeft een advies uitgebracht ten aanzien van de verantwoording van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid inzake onderhavig bestemmingsplan¹³. In onderstaande motivering is mede gebruik gemaakt van de adviezen uit deze rapportage.

¹⁰ AVIV BV Adviesgroep, Externe veiligheid spoor Houten, Bestemmingsplannen Loerik en Pistoriusweg, projectnummer 112136, 21 februari 2012

¹¹ november 2007

¹² Voor de berekening is er vanuit gegaan dat het aantal m² ook het aantal m² bvo is. Bij de functie winkel is er sprake van 1 werknemer (bezoeker) per 30 m² bvo.

¹³ J.P. Keyser, adviesrapport bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid ontwerpbestemmingsplan De Schouw – gemeente Houten

Bij een incident op de spoorlijn Lunetten - Geldermalsen met een transport van gevaarlijke stoffen levert een eventuele plasbrand geen gevaar op voor het nieuwe tuincentrum. In geval van een warme Blevé op het spoor ligt het nieuwe tuincentrum wel in het effectgebied en zijn gewonden en dodelijke slachtoffers mogelijk als gevolg van de vuurbal en de bijbehorende hittestraling en overdruk die hierbij ontstaat. Naast de verwachte slachtoffers ontstaan er ook meerder branden in de wijde omgeving. Een warme Blevé ontstaat niet direct. De brandweer zal zich ten eerste richten op het voorkomen dat een warme Blevé ontstaat en indien mogelijk ook personen binnen het effectgebied ontruimen. De hulpdiensten zijn voldoende toegerust om een dergelijk incident te bestrijden en kunnen relatief snel ter plaatse zijn. Wanneer er daadwerkelijk een warme Blevé ontstaat zal dit de geneeskundige hulpverleningsvraag naar verwachting overstijgen, wanneer op dat moment veel personen verblijven in het tuincentrum en hierdoor sprake is van veel slachtoffers.

Wanneer er als gevolg van een incident op het spoor een toxische wolk ontstaat ligt het nieuwe tuincentrum in zijn geheel binnen de 1e ring waarvan 95% van de aanwezige personen die binnen deze gedeelte verblijven kunnen komen te overlijden. De rest raakt (zwaar) gewond als gevolg van vergiftiging. Een toxische wolk ontstaat als gevolg van bijvoorbeeld het afbreken van een afsluiter wat reëel is bij een incident en is niet iets wat kan worden voorkomen door het ingrijpen van de brandweer. De behoefte aan geneeskundige hulpverlening zal naar verwachting overstijgen wanneer op dat moment veel personen verblijven in het tuincentrum (en hierdoor sprake is van veel slachtoffers). Aangezien er geen mogelijkheden zijn om een toxische wolk te voorkomen bij een incident is het wenselijk om maatregelen te treffen om de aanwezige personen veilig te kunnen laten schuilen voor de toxische wolk. De bereikbaarheid van zowel het nieuwe tuincentrum en het gedeelte van de spoorlijn Lunetten – Geldermalsen is goed.

Het scenario van een dreigende warme Blevé wordt opgenomen in het bedrijfshulpverleningsplan (BHV-plan) van het tuincentrum. Daarnaast worden ter bescherming tegen een toxische wolk de ramen en deuren gesloten, wordt de mechanische ventilatie uitgezet en schuilen de mensen binnen in het tuincentrum. Het tuincentrum beschikt over een adequaat functionerend centraal afsluitbaar mechanisch ventilatiesysteem. Het ventilatiesysteem en het BVH-plan voldoen aan het advies van de Veiligheidsregio Utrecht.

Zelfredzaamheid

Met betrekking tot zelfredzaamheid wordt gekeken naar de zelfredzaamheid van mensen en de mogelijkheden om te kunnen vluchten. De mate van zelfredzaamheid wordt bepaald aan de hand van de mate waarin mensen zelfstandig kunnen besluiten te vluchten en tevens in staat zijn te vluchten. Kinderen, ouderen en minder validen zijn voorbeelden van verminderd zelfredzame mensen.

De mogelijkheden om een pand te verlaten zijn van belang in het kader van zelfredzaamheid. Voorgesteld wordt om in het tuincentrum aan alle zijden voldoende nooduitgangen te realiseren. De nooduitgangen zijn tevens te zien op de situatietekening van tuincentrum De Schouw. Bij de mogelijkheden voor zelfredzaamheid is al stilgestaan bij de ontsluiting. Het is aan te bevelen dat het plangebied via twee routes bereikbaar is voor motorvoertuigen. Eén ingang voor de hulpdiensten om het gebied te

bereiken en één uitgang voor de vluchtenden om het gebied te verlaten. Aan de zuidzijde is een extra ingang gerealiseerd voor hulpdiensten bij calamiteiten.

In het tuincentrum dienen voldoende bedrijfshulpverleners aanwezig te zijn met voldoende kennis om in het geval van een calamiteit adequaat te kunnen optreden. Deze gebouwen kunnen dan snel en onafhankelijk van de hulpdiensten worden geëvacueerd.

Conclusie

Het spoortraject Lunetten-Geldermalsen heeft geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. Het deelgebied ligt wel binnen 200 meter van het spoortraject Lunetten-Geldermalsen. Er hoeft geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden, omdat groepsrisico niet toeneemt (neemt af) en het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het tuincentrum.

4.7 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, dat akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

4.7.1 Odijkseweg

In de directe omgeving van het huidige tuincentrum zijn woningen gesitueerd. Op dit moment vindt de ontsluiting van het tuincentrum plaats via de Odijkseweg. Met het gewenste stedenbouwkundige plan wijzigt de ontsluiting. De nieuwe woningen worden ontsloten op de Edelhertakker. Deze straat en vele omliggende straten, hebben een 30 km/u-regime. De woningen liggen wel binnen de zones van de 'Rondweg' en de 'Kruisweg'. Akoestisch onderzoek is dus noodzakelijk. Onderstaand worden de belangrijkste bevindingen uit het akoestisch onderzoek van K+ adviesgroep besproken.

Resultaten akoestisch onderzoek

Uit het onderzoek van K+ adviesgroep¹⁴ blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, als gevolg van verkeersintensiteiten op de Rondweg en de Kruisweg, niet wordt overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties aan het onderzochte bouwplan opgelegd. De rapportage is toegevoegd als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Nader akoestisch onderzoek naar geluid afkomstig van wegverkeer is niet noodzakelijk.

¹⁴ K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen bouwplan De Schouw Odijkseweg 58a – Houten, rapportnummer M16 686.401, 20 januari 2017

4.7.2 De Schaft

Voor wat betreft (weg)verkeerslawaaï vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor het bestemmingsplan. In het deelgebied De Schaft worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

Bebouwing van het tuincentrum wordt gerealiseerd aan de zijde van De Bouw. Het parkeerterrein wordt ontsloten via de Hoge Schaft en Korte Schaft. Aan de zijde van de Korte Schaft vindt de bevoorradingsplaats. Aan de Korte Schaft ligt een bedrijfswoning en aan de Albert Pistoriusweg liggen enkele woningen. De geluidbelasting op deze woningen vanwege het tuincentrum moet voldoen aan de normen zoals gesteld in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Conclusie

Het geldende bestemmingsplan 'Koppeling-de Schaft' maakt de realisatie van bedrijven en kantoren mogelijk, dit zijn bedrijfsactiviteiten van vergelijkbare aard. Derhalve is akoestisch onderzoek als gevolg van de nieuwe inrichting niet noodzakelijk.

4.8 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Figuur 4.4; grens NIBM

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

4.8.1 Odijkseweg

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen beneden het criterium van 3% gebleven wordt. In vergelijking daarop worden bij voorgenomen ontwikkeling slechts 10 nieuwe woningen gerealiseerd. Met deze kleinschalige ontwikkeling in relatie tot 1.500 woningen wordt derhalve ruim onder het 3% criterium gebleven. Bovendien is sprake van een afname van het aantal voertuigbewegingen.

Conclusie

Het draagt bij aan een verbetering van de luchtkwaliteit.

4.8.2 De Schaft

Het vigerende bestemmingsplan biedt ruimte aan 8.106 m² bvo kantoorruimte. In de nieuwe situatie wordt een tuincentrum gerealiseerd. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de realisatie van kantoorruimte onmogelijk gemaakt. Voor de analyse van het aspect luchtkwaliteit wordt de oude maximale planologische situatie vergeleken met de nieuwe planologische situatie.

In de bestaande situatie is de verkeersaantrekkende werking van de kantoren $81,06 \times 7,2 = 583$ verkeersbewegingen per etmaal. Het nieuwe tuincentrum genereert 686 verkeersbewegingen per etmaal. Het aantal verkeersbewegingen neemt licht toe ten opzichte van de huidige situatie.

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		103
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.5; NIBM berekening bijdrage extra verkeer op de luchtkwaliteit

Met de NIBM-tool is nagegaan of deze lichte toename van verkeersbewegingen mogelijk een in betekenende mate van een verslechtering voor de luchtkwaliteit betekent. Daarbij is de lichte toename van $(686-583=)$ 103 verkeersbewegingen als inputgegeven gebruikt met een aandeel van het vrachtverkeer van 1% (gebaseerd op een aanname).

Conclusie

Het aantal verkeersbewegingen op de locatie 'De Schaff' neemt licht toe met de realisatie van het tuincentrum. Er zal sprake zijn van een niet in betekenende mate verslechtering van de luchtkwaliteit ten opzichte van de oorspronkelijke ontwikkeling (kantoren). Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het nieuwe tuincentrum.

4.9 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Wet Natuurbescherming

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Nature 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur als onderdeel van het Nationale Natuurnetwerk (voormalige EHS) is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de regels hiervoor, waaraan dient te worden voldaan, zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening van 2013. Het Nationale Natuurnetwerk is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren hiertoe. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min

of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Vanaf 1 januari 2017 moet, onder de Wet Natuurbescherming, bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten vanuit nationaal en Europees oogpunt. Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet Natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermend. Tenslotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Vooralsnog is het uitgangspunt dat deze indeling gehandhaafd blijft, totdat de provincies deze hebben aangepast en vastgesteld.

4.9.1 Odiijkseweg

Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde wettelijke beschermde natuurgebied is het Natura-2000 gebied Lingegebied & Diefdijk- Zuid op 11,5 km afstand. Gezien de afstand en de aard van de ontwikkelingen zijn negatieve effecten op het Natura-2000 gebied op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt geheel buiten het Utrechts Natuurnetwerk en de Groene Contour zoals is vastgesteld in de Provinciale Ruimtelijk Structuurvisie Utrecht. Door de ontwikkeling zullen geen wezenlijke kenmerken van de provinciale groenstructuur worden aangetast. In de planvorming hoeft verder geen rekening gehouden te worden met planologisch beschermde gebieden.

Toetsing Flora- en Fauna

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 16 juni 2016 door een ecooloog van BRO een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht en gerapporteerd in een quickscan flora & fauna. Deze quickscan is toegevoegd als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan. In onderstaande passages worden de belangrijkste bevindingen besproken.

Het plangebied vormt mogelijk geschikt leefgebied voor een enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdiersoort zoals huisspitsmuis en veldmuis (tabel 1). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene zorgplicht.

Naar verwachting kunnen vogels tot broeden komen in de bomen en struiken aan de rechterzijde van de parkeerplaats en langs de ingang en binnen aangrenzende siertuinen. Tijdens de werkzaamheden kan er verstoring van broedvogels plaatsvinden. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de bomen, struiken en siertuinen buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd.

Binnen het plangebied is hooguit een zwervend exemplaar van een algemene soort te verwachten zoals bruine kikker of gewone pad (tabel 1 soorten). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene zorgplicht.

Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval hiervoor echter geen specifieke maatregelen nodig.

Conclusie

Het deelgebied van de Odijkseweg ligt op grote afstand van Natura- 2000 gebieden. Binnen het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen. De ontwikkeling is niet nadelig voor beschermde soorten en gebieden.

4.9.2 De Schaft

Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde wettelijke beschermde natuurgebied is het Natura-2000 gebied Lingegebied & Diefdijk- Zuid op 10,2 km afstand. Gezien de afstand en de aard van de ontwikkelingen zijn negatieve effecten op het Natura-2000 gebied op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt geheel buiten het Utrechts Natuurnetwerk en de Groene Contour zoals is vastgesteld in de Provinciale Ruimtelijk Structuurvisie Utrecht. Door de ontwikkeling zullen geen wezenlijke kenmerken van de provinciale groenstructuur worden aangetast. In de planvorming hoeft verder geen rekening gehouden te worden met planologisch beschermde gebieden.

Toetsing Flora- en faunawet

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is ook in dit deelgebied op 16 juni 2016 veldonderzoek gedaan door een ecooloog van BRO. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht en gerapporteerd in een quickscan flora & fauna. Deze quickscan is toegevoegd als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan. In onderstaande passages worden de belangrijkste bevindingen besproken.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat het plangebied mogelijk een geschikt leefgebied is voor een enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdiersoort zoals konijn en veldmuis (tabel 1). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene zorgplicht.

Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande begroeiing. Tijdens het veldbezoek zijn er echter geen nesten aangetroffen. Tijdens de werkzaamheden kan er verstoring van broedvogels plaatsvinden. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de opgaande begroeiing kan wel verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd.

Een deel van het plangebied maakt onderdeel uit van het foerageergebied van huismus. Met de planontwikkeling gaat er echter geen essentieel foerageergebied verloren omdat er in de directe omgeving van de nestlocatie voldoende (alternatief) foerageergebied voor huismus voor handen is. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zijn uitgesloten.

Binnen het plangebied is hooguit een zwervend exemplaar van een algemene soort te verwachten zoals bruine kikker of gewone pad (tabel 1 soorten). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene zorgplicht.

Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval hiervoor echter geen specifieke maatregelen nodig.

Conclusie

Het deelgebied van bedrijventerrein 'De Schaft' ligt op grote afstand van Natura- 2000 gebieden. Binnen het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen. De ontwikkeling is niet nadelig voor beschermde soorten en gebieden.

4.10 Bodem

In verband met de voorgenomen bouwactiviteiten op de locatie dient inzicht te worden verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

4.10.1 Odijkseweg

Voor de locatie is een bodemonderzoek uitgevoerd door Lycens¹⁵. De rapportage van het onderzoek is toegevoegd als bijlage 3.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen. Het nemen van aanvullende maatregelen ten aanzien van asbest in bodem worden eveneens niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging en de verlening van een omgevingsvergunning.

4.10.2 De Schaft

Voor de locatie De Schaft is eveneens een bodemonderzoek uitgevoerd¹⁶. De rapportage van het onderzoek is toegevoegd als bijlage 4.

¹⁵ Lycens, Verkennend bodemonderzoek Odijkseweg 58a te Houten, 25 augustus 2016, projectnummer 2016.0225

¹⁶ Grondslag, Verkennend bodemonderzoek t.h.v. De Bouw 1 te Houten, 28 juli 2016, projectnummer 25667

De gestelde hypothese, dat de voormalige sloot gedempt kan zijn met verontreinigd materiaal en daarmee verdacht is voor diverse bodemverontreinigingen, is niet bevestigd. In de grond ter plaatse van de slootdemping is geen afwijkend bodemmateriaal aangetroffen. Zowel een grondmonster van de bovengrond, als van de ondergrond is opgenomen in de mengmonsters van het overige terrein. Het grondwater is niet onderzocht, omdat hier zintuiglijk geen aanleiding voor is. De gestelde hypothese, dat ter plaatse van het overige terrein in de bovengrond verhogingen aan bestrijdingsmiddelen kunnen worden verwacht, is niet bevestigd. Er zijn in de bovengrond geen verhogingen aan bestrijdingsmiddelen (OCB's) aangetoond. De overige parameters uit het standaard NEN-analysepakket zijn in de boven- en ondergrond hooguit licht verhoogd aangetoond. In het grondwater zijn eveneens hooguit lichte verhogingen aangetoond.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Conclusie

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging en de verlening van een omgevingsvergunning.

4.11 Archeologie

In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valetta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden in situ voorop staat. Met de wijzigingswet (Wamz 2007) op o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden.

4.11.1 Odijkseweg

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Houten ligt de locatie Odijkseweg merendeel in een zone van categorie 5 (dit zijn gebieden met een lage of geen archeologische verwachting). Alleen ter plaatse van de huidige ontsluiting van het tuincentrum is sprake van een zone van categorie 3 (hoge verwachting). Indien op deze locatie een woning wordt gerealiseerd, dient bij verstoringen vanaf 500 m² én tot 0,5m beneden maaiveld een archeologisch rapport overlegd te worden aan het bevoegd gezag waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het vast te stellen bestemmingsplan biedt vooralsnog niet de mogelijkheden op de locatie waarvoor categorie 3 geldt. De archeologische dubbelbestemming in het plangebied is namelijk van toepassing op een zone die kleiner is dan 500 m².

Conclusie

Verkenkend archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.11.2 De Schaft

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Houten ligt de locatie Hoge en Korte Schaft in een zone van categorie 5 (lage of geen archeologische verwachting). Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is laag. Verkennend archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.1 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012 en het vigerende bestemmingsplan.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

5.1.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van bouwwerken te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.1.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen 'Tuin – Voortuin', 'Detailhandel - Tuincentrum', 'Verkeer – Wegverkeer', 'Wonen – Twee-aaneen' en 'Waarde - Archeologie 2' aan de orde. De bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum' heeft betrekking op de locatie 'De Schaft'. De overige be-

stemmingen worden gebruikt voor de locatie 'Odijsseweg'. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de bouwregels door middel van een omgevingsvergunning. Deze bevoegdheid is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan afgeweken wordt, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning tot afwijken kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de vergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkings- bevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

5.1.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is verplicht overgenomen uit het Bro (art. 3.2.4.) en is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat een algemene regeling ten aanzien van het overschrijden van het bouw- en bestemmingsvlak door ondergeschikte bouwdelen, alsmede een regeling met betrekking tot ondergronds bouwen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan een omgevingsvergunning tot afwijken kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarbij een wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

5.1.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De overgangsregeling is overgenomen uit het Bro (art. 3.2.1 en 3.2.2). Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is.

Concluderend kan gesteld worden dat binnen het plan sprake is van de bouw van 10 twee-onder-een-kapwoningen en een tuincentrum. Met de gemeente Houten wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Dit betekent dat er voor de gemeente Houten aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, geen kosten zijn verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Inspraak

In artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Voor bestemmingsplan De Schouw is afgeweken van de standaard inspraakprocedure van de gemeente Houten, in verband met de planning van een provinciaal inpassingplan. In plaats van de (niet wettelijk verplichte) voorontwerpfase met terinzagelegging, heeft er een vooroverleg plaatsgevonden met de wettelijke partners is er voor de directe omwonenden en belanghebbenden een participatietraject opgezet (door de initiatiefnemers met ondersteuning van de gemeente). Het participatietraject bestond uit specifieke gesprekken met de directe omwonenden/gebruikers van de twee locaties en een algemene inloopavond in het tuincentrum. Onderstaand is in het kort het participatietraject weergegeven.

Participatie

In het kader van buurtparticipatie hebben de volgende gesprekken plaatsgevonden:

Huidige locatie De Schouw

In de periode van 13 t/m 19 december 2016 hebben individuele keukentafelgesprekken met de bewoners van Eekhoornakker 20 t/m 24 en Odijkseweg 64 plaatsgevonden. Op 21 december is een inloopavond georganiseerd voor overige omwonenden.

De reacties van omwonenden zijn grotendeels positief. Vanuit de Vosseakker en de Eekhoornakker is het verzoek gekomen om het grotendeels ter ziele gegane hek langs de brandgang te vervangen door een, in overleg met de kopers en de buurt, nader te bepalen schutting. Dit heeft de ontwikkelaar toegezegd.

Vanuit de Edelhertakker was er enige zorg over de nokhoogte van de huizen, met name in relatie tot de schaduwbelasting op de voorgevels van de huizen langs de Edelhertakker. Naar aanleiding daarvan heeft de ontwikkelaar een zonnestudie laten verrichten, waaruit het volgende is gebleken:

Op de informatieavond met de omwonenden voor de Odijkseweg 58A (Tuincentrum de Schouw) was er van de zijde van de Edelhertakker enig commentaar op het feit dat de geplande woningen de zon in de voortuin zouden wegnemen gedurende een deel van de dag. Wij hebben hier nader onderzoek naar gedaan. Uit de zonnestudies blijkt dat deze situatie zich voordoet in de maanden dat de zon een lage stand inneemt. (september t/m april). Het verlies aan directe zonne-instraling is dan ongeveer een uur per dag gemiddeld. We hebben in de bovenstaande studies ook nog onderzocht of een lagere kap (3mtr) of een andere kapvorm hierin een verbetering op zou leveren en hebben geconstateerd dat dit slechts marginaal is.

Tevens is de literatuur erop nageslagen om te bezien of er normen zijn ten aanzien van bezonning in de voortuin. Er gelden geen wettelijke eisen voor belichting van woningen. Bij de beoordeling van schaduwhinder/bezonningsduur wordt regelmatig een waarderingsrichtlijn gehanteerd. Deze is afgeleid uit het rapport "Woningwaardering" (TNO 1962). Deze richtlijn gaat uit van een ondergrens voor de voortuin van tenminste 2 bezonningsuren per dag in de periode 19 februari-21 oktober (lichte TNO norm). Met de bezonningstudie is aangetoond dat deze ten minste 2 bezonningsuren zijn gegarandeerd. De bezonningstudie is toegevoegd als bijlage bij de Nota van Zienswijzen.

Voor de voorgevel van de woningen aan de Edelhertakker wordt meer dan ruimschoots voldaan aan deze norm. Het betreft slechts een beperkt deel van de ochtend in een beperkt deel van het jaar dat er sprake is van schaduw op de voorgevel. Voor de achtertuinen van de Edelhertakker is er geen sprake van enige schaduwhinder als gevolg van de nieuwe woningen.

Ons voorstel is derhalve om de omvang en hoogte van de woningen te handhaven. Dit levert dan tevens voldoende dakvlak op om met behulp van zonnepanelen op een fraaie wijze een "0 op de meter" woning te maken.

Nieuwe locatie tuincentrum De schouw aan De Schaft:

In de periode van 19 t/m 20 december hebben individuele keukentafelgesprekken plaatsgevonden met de ontwikkelaar van het plan Studio 32 AP in Houten en de bewoner van de bedrijfswoning aan de Korte Schaft. Daarnaast heeft een inloopavond voor overige omwonenden plaatsgevonden op 11 januari 2017. De reacties op het ontwerp waren positief. Vanuit de ontwikkelaar van Studio 32 AP en vanuit de bewoner van de bedrijfswoning kwam het verzoek om de ingang van het parkeerterrein aan de Korte Schaft te verplaatsen in verband met mogelijke hinder. Dit verzoek is teruggekoppeld naar de gemeente en is op haalbaarheid onderzocht in het kader van de nog te realiseren tijdelijke woningen op het tegenoverliggende kavel. De verplaatsing van de inrit naar deze locatie staat de realisatie van de tijdelijke woningen niet in de weg en daarom wordt er gehoor gegeven aan het verzoek van de omwonenden.

Voor het overige verwijzen we naar de mails inzake dit onderwerp, welke zijn toegevoegd als bijlage 6 bij onderhavige toelichting.

7.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de verschillende overlegpartners van de gemeente Houten. De Provincie Utrecht, de Veiligheidsregio Utrecht en het Hoogheemraadschap Stichtse Rijn-

landen hebben een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. De Gasunie heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding vormt tot het plaatsen van opmerkingen.

In de navolgende alinea's worden de vooroverlegreacties beknopt samengevat en hoe deze zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Beschouwing vooroverlegreacties

Provincie Utrecht

De Provincie Utrecht heeft gebruik gemaakt van de gelegenheid tot het geven van een reactie op het ontwerpbestemmingsplan De Schouw. De Provincie onderstreept dat het plandeel dat betrekking heeft op de locatie De Schaft, voldoet aan het doel van de Thematische Structuurvisie Kantoren, namelijk het terugbrengen van het aanbod kantooroppervlak in de provincie Utrecht.

De provincie plaatst daarbij de kanttekening dat de berekening van de planologische overcapaciteit op onjuiste getallen wordt gebaseerd; *Volgens het Kantorenmarktonderzoek uit 2015 is de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 op de locatie van De Schouw 46.000 m² bvo. Tegenover deze vraag staat een geraamde plancapaciteit van 73.183 m² bvo. De planologische overcapaciteit bedraagt daarmee 27.183 m² bvo. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan binnen het plangebied 8.106 m² bvo aan zelfstandige kantoren gerealiseerd worden. Een reductie van 8.106 m² binnen de locatie Loerik VI/De Koppeling maakt dat de planologische overcapaciteit gereduceerd wordt tot 19.077 m² bvo.*

Deze juiste cijfers zijn verwerkt in paragraaf 3.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Deze getalsmatige aanpassing heeft geen verdere consequenties voor de conclusies in de betreffende hoofdstukken.

Voorts wijst de provincie erop dat op een plandeel van De Schaft op 27 januari 2009 een omgevingsvergunning is verleend op basis waarvan 3.367 m² bvo kantoorruimte kan worden gerealiseerd. Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan, wordt de benutting van deze vergunning niet mogelijk gemaakt. Derhalve is deze vergunning voorafgaand de terinzagelegging van het ontwerp-inpassingsplan "Kantoren" ingetrokken.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het waterschap heeft op 14 juli 2016 per e-mail gereageerd op de waterparagraaf in het ontwerpbestemmingsplan met betrekking het plandeel De Schaft. Deze opmerkingen, welke betrekking hebben op de afvoer van hemelwater en waterbergende voorzieningen, zijn verwerkt in de waterparagraaf (4.5.3).

Voor het plandeel aan de Odijkseweg heeft het waterschap ondersteunende maatregelen voorgesteld. Het betreft maatregelen met betrekking tot de bestrating in de openbare ruimte, de zichtbare (bovengrondse) afvoer van hemelwater en een minimale norm voor het bergen van water in infiltratievoorzieningen per millimeter/m² afstromend verhard oppervlak. Ook deze ondersteunende maatregelen zijn

opgenomen in de waterparagraaf en worden uitgevoerd (4.5.2). De waterparagraaf is aangepast aan de hand van het advies dat het waterschap heeft gegeven.

De reactie van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft geen consequenties voor de conclusies inzake de waterhuishoudkundige aspecten.

Veiligheidsregio Utrecht

De Veiligheidsregio Utrecht (hierna: VRU) heeft zich in de vooroverlegreactie gericht op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid en heeft daarbij concreet aangegeven hoe de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan kan worden aangescherpt. De adviezen zijn, daar waar het relevant is voor deze fase van het ruimtelijke traject, verwerkt in de toelichting. Een aantal van de adviezen komen pas aan de orde bij een concrete omgevingsvergunningaanvraag. Onderstaand volgt een reactie per advies van de VRU.

1. *Locatie Odijkseweg: Ik adviseer u om de analyse over het risico van het gasontvangststation zoals vermeld in mijn adviesrapport te gebruiken in uw verantwoording van de externe veiligheid in het bestemmingsplan. Hiermee maakt u uw verantwoording nog scherper.*

De passages van dit advies zijn overgenomen. De tabel met veiligheidsafstanden van gasstations zijn toegevoegd als figuur in de paragraaf externe veiligheid.

2. *Locatie De Schaft: Ik adviseer u om in aanvulling op uw verantwoording van de externe veiligheid in het bestemmingsplan ten aanzien van de locatie De Schaft ook gebruik te maken van figuur 4 uit de eindrapportage van de “werkgroep Basisnet Spoor”. Hiermee kunt u in één oogopslag inzichtelijk maken dat er geen groepsrisico aanwezig is voor de gemeente Houten met de inwerkingtreding van het Basisnet Spoor per 1 april 2015.*

Het is juist dat hiermee meer duidelijkheid wordt geschapt over het groepsrisico voor de hele gemeente Houten. Het advies is voldoende beschouwd in de toelichting. Het toevoegen van deze afbeelding is niet noodzakelijk.

3. *Locatie De Schaft: Ik adviseer u om gebruik te maken van de informatie uit mijn adviesrapport over de bestrijdbaarheid (paragraaf 3) om uw verantwoording ten aanzien de externe veiligheid in het bestemmingsplan nader te onderbouwen en inzichtelijk te maken welke risico's de plangebieden bedreigen.*

Deze informatie is volledig overgenomen in de alinea's over bestrijdbaarheid in de paragraaf externe veiligheid.

4. *Locatie De Schaft: Ik adviseer u om de geboorde put die wordt gerealiseerd op het terrein van het tuincentrum (plangebied De Schaft) te verplaatsen naar de zijde aan de Hoge Schaft om zo de beschikbare bluswatervoorzieningen optimaal te verspreiden. Over de precieze locatie van de geboorde put stem ik graag met u of de aannemer graag nader over af.*

5. *In de omgevingsvergunning voor het tuincentrum als voorschrift op te nemen dat het moet beschikken over een BHV-plan waarin ook het scenario van een warme Blevé en een toxische wolk als gevolg van een incident op het spoor is opgenomen. Bij dit scenario moet ook een handelingsperspectief worden vermeld voor het personeel, zodat zij weten hoe zij moeten handelen in geval van deze scenario's en de bezoekers en hunzelf in veiligheid kunnen brengen.*
6. *Na te gaan of het tuincentrum beschikt over een mechanische ventilatie of natuurlijke ventilatie dan wel een combinatie van beide.*
7. *Op basis van de bevindingen bij adviespunt 6 in de omgevingsvergunning voor het tuincentrum op te nemen dat het moet beschikken over een adequaat functionerend centraal afsluitbaar ventilatiesysteem. En in geval van natuurlijke ventilatie ook een centrale afsluitbare mogelijkheid indien deze elektronisch wordt aangestuurd. Indien de natuurlijke ventilatie niet elektronisch wordt aangestuurd moet er in elk geval een snelle handmatige mogelijkheid zijn om dit te kunnen doen.*

De adviezen 4 t/m 7 zoals hierboven vermeldt inzake plandeel "De Schaft" zijn relevant in de beoordelingsfase van een concrete omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen. Derhalve zijn deze adviezen niet overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

De reactie van de VRU leidt niet tot aanpassingen van de conclusies voor zowel de plandelen 'Odijsseweg' als 'De Schaft' inzake het aspect externe veiligheid. Desalniettemin is met behulp van het advies de argumentatie inzake bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid aangescherpt.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Schouw' heeft vanaf 10 maart 2017 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Binnen deze periode was er de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

Er zijn 5 ontvankelijke zienswijzen binnen de termijn ingediend door in totaal 10 belanghebbenden. Diverse belanghebbenden hebben twee of meer zienswijzen ingediend.

Alle zienswijzen hebben uitsluitend betrekking op de locatie Odijsseweg, waar een woningbouwontwikkeling wordt voorzien. De vrees van de reclamanten betreft met name de gevolgen van de bouwwerkzaamheden, bouwverkeer en daarmee verband houdende activiteiten. Over deze aspecten zullen vooraf afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Reclamanten en andere direct omwonenden zullen hierover tevens voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden worden geïnformeerd en gedurende het bouwproces op de hoogte worden gehouden. Zo wordt de eventuele overlast zo minimaal mogelijk gehouden. Ook met betrekking tot de detaillering van de woningen, zoals de kleurstelling van de muren, zal vooraf nader overleg plaatsvinden.

Ten behoeve van de vaststelling zijn ambtshalve nog enkele wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd.

In de nota zienswijzen, die is toegevoegd als bijlage bij onderhavig plan, zijn de binnengekomen reacties samengevat en voorzien van een beantwoording.

Regels

