

Uitwerkingsplan
12 startersappartementen
Beusichemseweg Houten

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

*Uitwerkingsplan
12 startersappartementen
Beusichemseweg Houten*

Plannaam: 12 startersappartementen Beusichemseweg Houten
IMRO-code: NL.IMRO.0321.0580BEUSICHEMSEWEG-VSUP
Plantype: Uitwerkingsplan
Status: Vastgesteld



**Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle**

**Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo**

**T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu**

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	4
1.4	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED.....	7
2.1	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING	7
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	9
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	9
3.2	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	21
5.2	BODEMKWALITEIT.....	22
5.3	LUCHTKWALITEIT	22
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	23
5.5	MILIEUZONERING	25
5.6	ECOLOGIE.....	27
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	29
5.8	WATERASPECTEN.....	30
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	32
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	34
6.1	INLEIDING.....	34
6.2	OPZET VAN DE REGELS	34
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	35
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	38
8.1	VOOROVERLEG.....	38
8.2	INSPRAAK.....	38
8.3	ZIENSWIJZEN.....	38
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		39
BIJLAGE 1	PARKEER- EN VERKEERSSTUDIE	40
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	41
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK	42
BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING	43
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDEN.....	44
BIJLAGE 6	STANDAARD WATERPARAGRAAF	45
BIJLAGE 7	NOTA BEANTWOORDING VAN ZIENSWIJZE	46

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

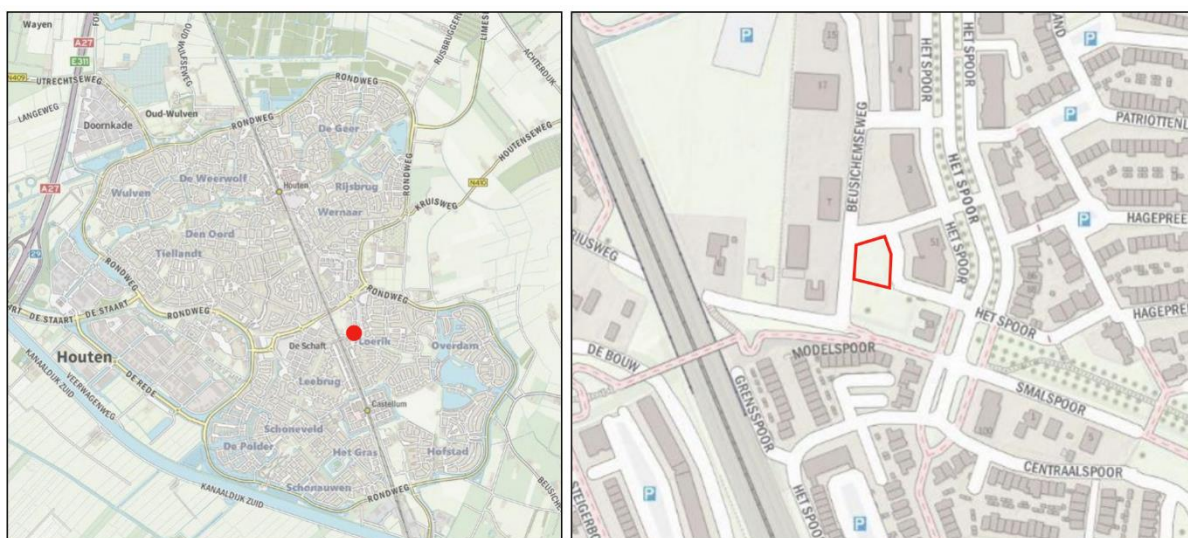
Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op een braakliggend terrein aan de Beusichemseweg te Houten (hierna: plangebied), nabij het perceel Het Spoor 51.

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan “Loerik VI-Albers Pistoriusweg”. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming ‘Gemengd – Uit te werken’. Het voornemen bestaat om invulling te geven aan de uitwerkingsbevoegdheid en ter plaatse een kleinschalig appartementengebouw met 12 startersappartementen te realiseren, waarvan 10 koopappartementen en 2 huurappartementen.

Om de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend uitwerkingsplan opgesteld. Hierin wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt centraal in Houten, nabij het perceel Het Spoor 51. Het plangebied wordt begrensd door de Beusichemseweg aan de noord-, oost- en westzijde en een onbebouwd terrein aan de zuidzijde. De ligging van het plangebied in Houten en ten opzichte van de directe omgeving is weergegeven in afbeelding 1.1.



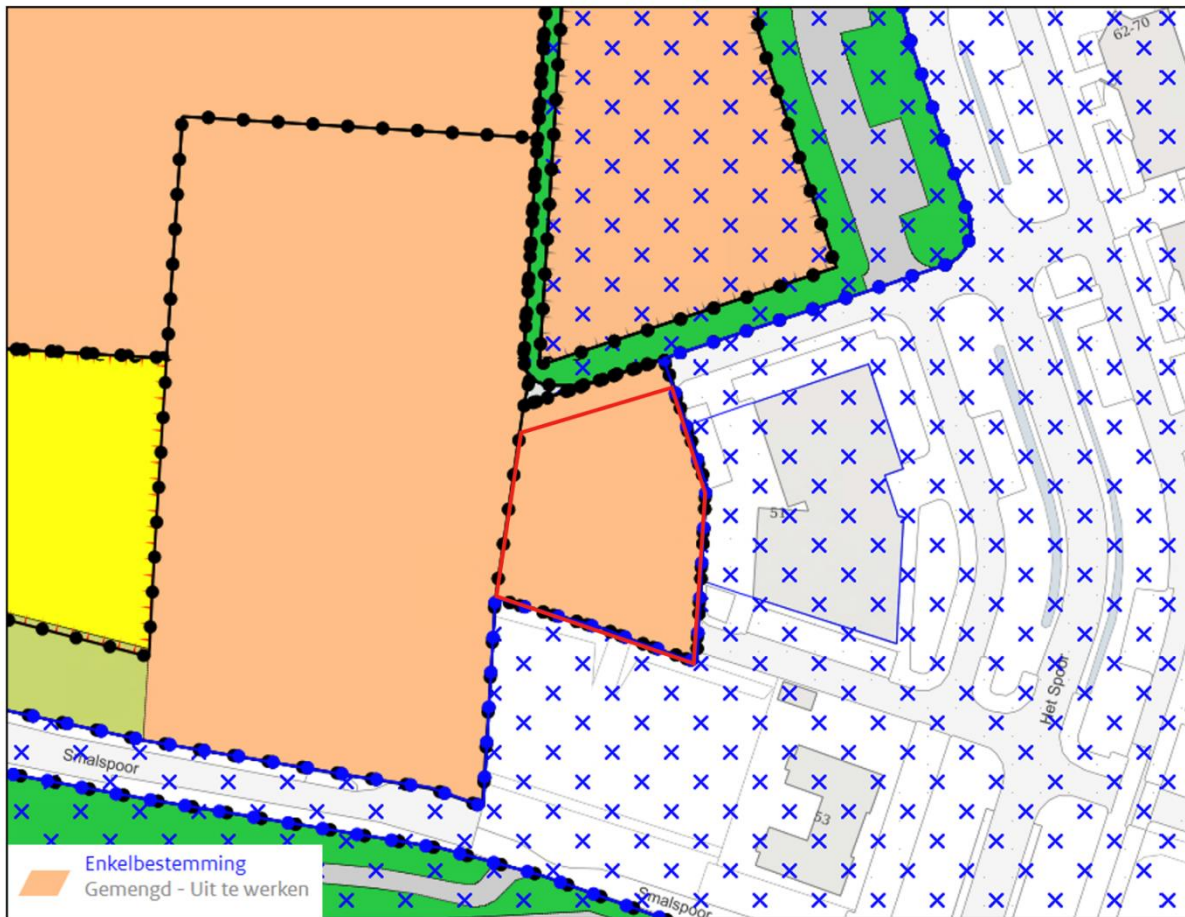
Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Loerik VI-Albers Pistoriusweg”, vastgesteld op 20 juni 2013 door de gemeenteraad van Houten. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het provinciaal ‘Inpassingsplan Kantoren’. Gelet op het feit dat er geen kantoren worden gerealiseerd wordt niet nader op het inpassingsplan ingegaan.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is indicatief met de rode belijning aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving geldende regels

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemming 'Gemengd – Uit te werken'. Hierna wordt de betreffende bestemming nader beschreven.

De voor 'Gemengd - Uit te werken' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor kantooractiviteiten, handels- en bedrijfsdoeleinden, maatschappelijke voorzieningen, kinderopvang en wonen. Wat betreft wonen geldt dat zowel zelfstandig als onzelfstandig wonen is toegestaan, in de vorm van één- en meergezinshuizen, met de daarbij bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

Voor wonen gelden ten aanzien van het bouwen uitwerkingsregels ten aanzien van woningen en bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Zo zijn onder meer maatvoeringseisen opgenomen en voorwaarden gesteld ten aanzien van milieu- en omgevingsaspecten.

1.3.3 Strijdigheid

Op dit moment is er sprake van een bouwverbod, inhoudende dat eerst een uitwerking van de bestemming dient plaats te vinden alvorens de gronden bebouwd mogen worden.

Met het voorliggende uitwerkingsplan wordt uitvoering gegeven aan de bestemming 'Gemengd – Uit te werken'. In paragraaf 4.3 wordt aangetoond dat voorliggend uitwerkingsplan voldoet aan de gestelde voorwaarden en uitwerkingsregels. Daarnaast wordt in voorliggende plantoelichting aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Houten beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieuaspecten de revue.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen centraal in de kern Houten, op de hoek Beusichemseweg/Het Spoor. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de nabije omgeving van het plangebied betreffen Het Spoor en de westelijk gelegen spoorlijn (Utrecht – 's-Hertogenbosch). De functionele structuur van de omgeving van het plangebied is divers en bestaat overwegend uit woningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid.

Het plangebied is onbebouwd en braakliggend. Het plangebied is overwegend ingericht als gazon, aan de oostzijde bevinden zich enkele parkeerplaatsen. Afgezien van een enkele boom is er geen opgaand groen aanwezig. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen waarin de huidige situatie van het plangebied (rode belijning) is weergegeven. Afbeelding 2.2 omvat een straatbeeld van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Utrecht)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om het plangebied te ontwikkelen met woningbouw. Het plan voorziet concreet in de realisatie van een kleinschalig appartementengebouw met 12 appartementen, een en ander met bijbehorende (parkeer)voorzieningen.

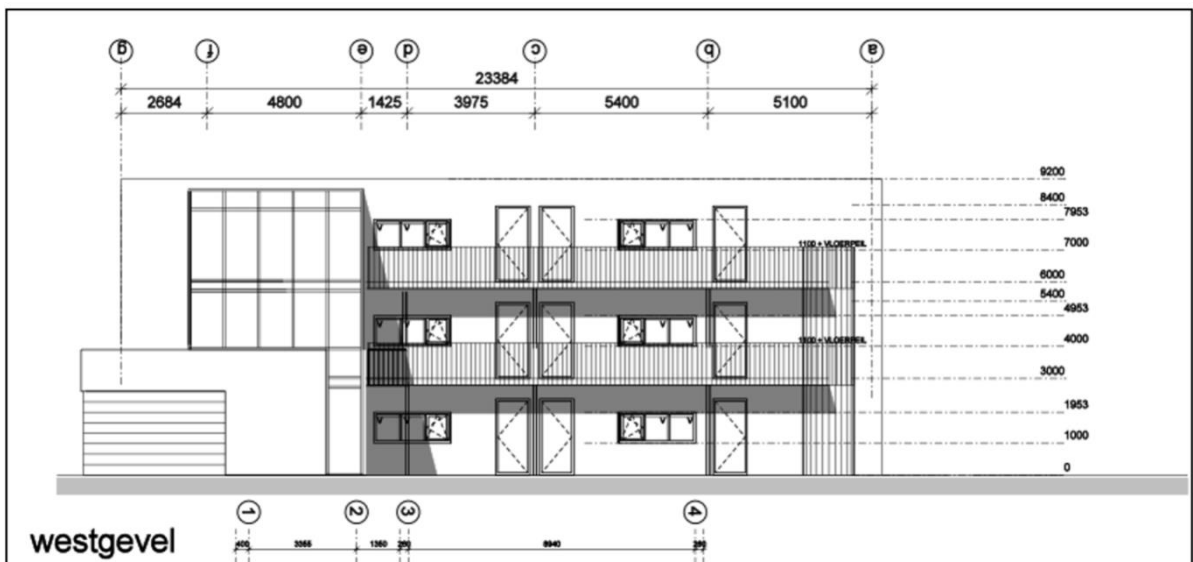
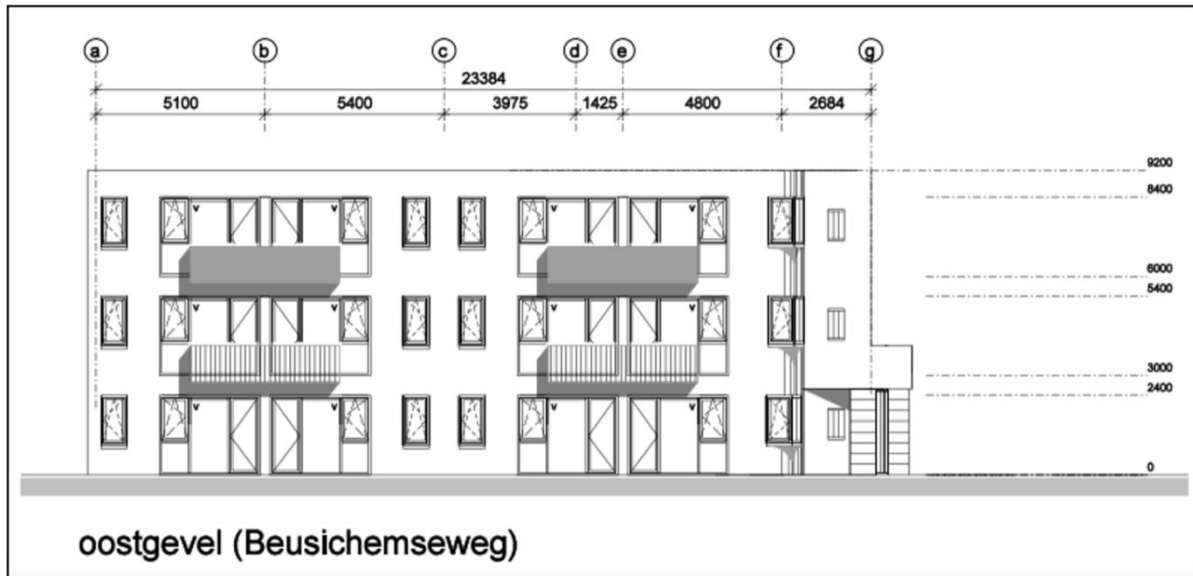
Het appartementencomplex wordt georiënteerd de Beusichemseweg en de entree bevindt zich aan oostzijde van het pand. Met het bepalen van de situering van het gebouw is rekening gehouden met het handhaven van de aanwezige boom. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen met een bouwhoogte van circa 9,2 meter.

De appartementen zijn voorzien in alle bouwlagen, waarbij op elke bouwlaag 4 appartementen worden gerealiseerd. De appartementen krijgen allen een terras (begane grond) of balkon (verdiepingen). De appartementen op de verdiepingen zijn te bereiken via het trappenhuis. De woningen zijn gelet op het segment en de omvang met name geschikt voor starters. Op de begane grond is een gezamenlijke berging voorzien. De parkeervoorzieningen bevinden zich op maaiveldniveau ten oosten het gebouw. Het gaat om een bestaande parkeervoorziening die in beperkte mate wordt uitgebreid.

In afbeelding 3.1. is een indicatieve inrichtingstekening van het plangebied weergegeven. Afbeelding 3.2 omvat enkele gevelimpressies van de beoogde bebouwing.



Afbeelding 3.1 Indicatieve inrichtingstekening (Bron: Atelier ir. M. el Haroui)



Afbeelding 3.2 Gevelimpressies (Bron: Atelier ir. M. el Haroui)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van een uitwerkingsplan moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd.

3.2.2 Situatie plangebied

3.2.2.1 Parkeren

In voorliggend geval is er een studie verricht naar de parkeersituatie. Hierna zijn de resultaten opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

Uit de plattegronden van het gebouw en de informatie van de gemeente blijkt dat het om 12 appartementen gaat met een oppervlakte van circa 50 m². Uit de parkeerbehoefteberekening, op basis van de gemeentelijke parkeernota, blijken 12 parkeerplaatsen voor auto's benodigd te zijn. Zoals waarneembaar in afbeelding 3.1 wordt in dit aantal parkeerplaatsen gerealiseerd.

Voor het fietsparkeren is een gezamenlijke berging opgenomen in het ontwerp.

3.2.2.2 Verkeersgeneratie

De gemeentelijke parkeernota noemt geen cijfers ten aanzien van verkeersgeneratie. Hiertoe worden berekeningen gemaakt op basis van de CROW-publicatie ‘toekomstbestendig parkeren’ (december 2018). Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis op onder andere het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, ‘Toekomstbestendig parkeren’ opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van de beoogde situatie weergegeven. Hierbij is uitgegaan van een ligging in het gebiedstype ‘rest bebouwde kom’. Qua verstedelijkingsgraad wordt de gemeente Houten aangemerkt als een sterk stedelijke gemeente. Uitgegaan is van een worst-case benadering met uitsluitend koopappartementen. In werkelijkheid zullen er 10 koopappartementen en 2 huurappartementen worden gerealiseerd. Op basis van deze gegevens ontstaat het volgende beeld:

Functie	Verkeersgeneratie	Totaal
Koop, appartement, goedkoop (12 woningen)	5,6 verkeersbewegingen per appartement	12*5,6 = 67,2 verkeersbewegingen
Totaal		Afgerond 68 verkeersbewegingen

Zoals uit voorgaande tabel blijkt resulteert de voorgenomen ontwikkeling in een verkeersgeneratie van afgerond 68 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Gesteld wordt dat het omliggende wegennet van voldoende capaciteit is om de toekomstige verkeersbewegingen op een adequate en veilige manier te kunnen verwerken.

3.2.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk 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, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincie Utrecht zijn:

- Het goed laten functioneren van de ‘draaischijf’ Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma’s Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) NNN (voorheen EHS), inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekoelopslag) in de ondergrond;
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in

het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

4.1.2 Toetsing van initiatief aan uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. De regels die zijn opgenomen in het Barro zijn niet van toepassing op onderhavig plangebied. Daarmee vormt de Barro eveneens geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro).

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van 12 woningen. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 12 startersappartementen. De appartementen zijn bedoeld voor de lokale behoefte, echter wordt verwacht dat hiermee tevens vestigers uit de regio worden aangetrokken.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Kwantitatief

De gemeente Houten maakt onderdeel uit van de regio Utrecht. Deze regio is economisch sterk groeiend en dit betekent dat de vraag naar woningen in de komende tientallen jaren hoog blijft. Er is geen sprake van krimp, de druk zal blijven toenemen.

De gemeente Houten heeft in 2015 een woonbehoefteonderzoek (Wbo) uitgevoerd, welke als basis heeft gediend voor de gemeentelijke woonvisie. Zowel het onderzoek als de gemeentelijke woonvisie hebben een scope tot 2025.

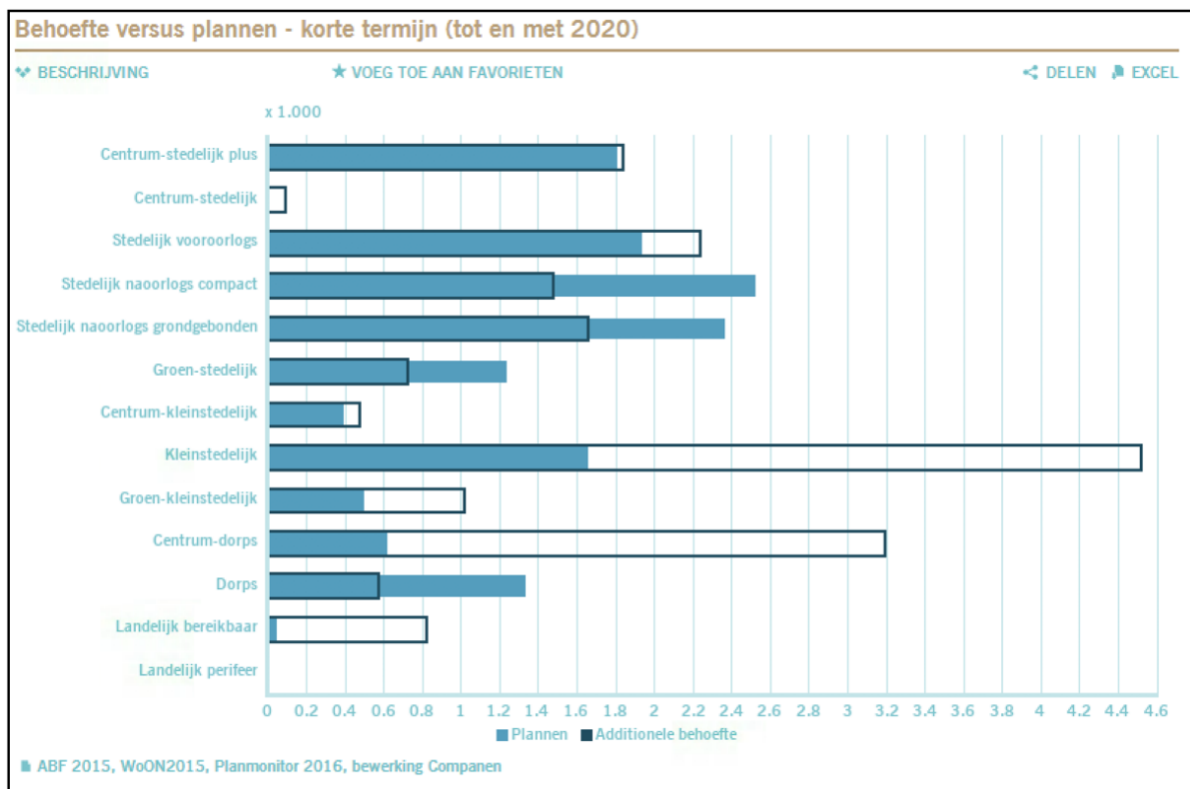
Tot 2025 is er in Houten sprake van een woningbehoefte van 1.800 woningen. Daarvan is ongeveer driekwart autonoom, dat wil zeggen uit Houten zelf. Na 2025 zal Houten fors vergrijzen. De verwachting is dat Houten iets meer huishoudens krijgt, maar dat deze kleiner zullen zijn. Houten wil graag zo veel als mogelijk binnen vastgestelde kaders aan deze behoefte tegemoet komen.

De woningbouwmogelijkheden op nog in ontwikkeling te nemen gebieden waarvoor de programma's in contracten en bestemmingsplannen zijn vastgelegd zijn beperkt. Voorzien is dat tussen de 800 en 1.000 woningen van de voorziene behoefte hierop kunnen worden gerealiseerd. De overige plekken zullen gevonden moeten worden in de transformatie van bestaand vastgoed (kantoren, maatschappelijk vastgoed en woningen). De verwachting is dat in genoemde periode de gewenste woningproductie van 1.800 woningen voor een groot deel gehaald gaat worden.

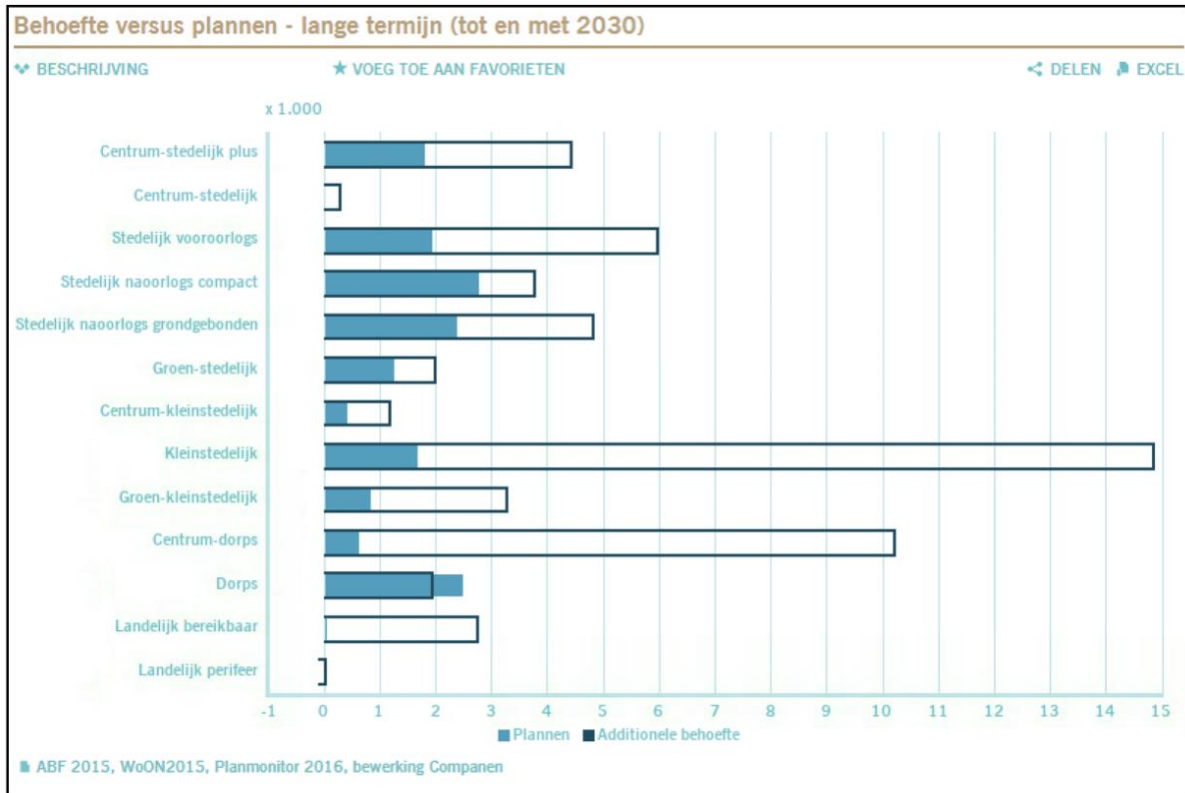
Met het voorgenomen plan, welke voorziet in 12 woningen, wordt dan ook in (zeer) beperkte mate voorzien in de woningbehoefte. Gelet op het vorenstaande is dan ook sprake van kwantitatieve behoefte aan voorliggend plan.

Kwalitatieve behoefte

Uit de woningmarktmonitor blijkt tevens dat er in de regio Utrecht behoefte is aan met name kleinstedelijke en centrum-dorpse woonmilieus. Voor dit type woningen blijkt tevens dat de behoefte vele malen groter is dan de plannen, op zowel de korte als de lange termijn. In afbeelding 4.1 en 4.2 is dit weergegeven voor zowel de korte als lange termijn.



Afbeelding 4.1 Behoefte versus plannen regio Utrecht korte termijn (Bron: Woningmarktmonitor Utrecht)



Afbeelding 4.2 Behoefte versus plannen regio Utrecht lange termijn (Bron: Woningmarktmonitor Utrecht)

Het woonbehoefteonderzoek geeft aan dat om met nieuwbouw jongeren te bereiken, het beste kleine appartementen kunnen worden gebouwd. Vooral met kleine koopappartementen worden veel jongeren bereikt. Dit levert echter nauwelijks enige doorstroming op. En, zo blijkt, het zijn vooral vestigers die hier van profiteren. Met de bouw van honderd kleine huurappartementen worden naar schatting 55 starters uit Houten bediend (en daarnaast 20 doorstromers en 45 vestigers). Met de bouw van honderd grote eengezinskoopwoningen worden toch ook nog 29 starters uit Houten bediend. Dit ondanks het feit dat grote eengezinskoopwoningen niet of nauwelijks direct door starters worden betrokken.

Met voorliggend geval wordt voorzien in het realiseren van kleine koop- en huurappartementen voor starters. Hiermee wordt bijgedragen aan de hiervoor beschreven kwalitatieve behoefte.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Gezien de definitie uit de Bro kan worden geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van *bestaand stedelijk gebied*. Het plangebied kent reeds een bestemming op basis waarvan stedelijke functies mogelijk kunnen worden gemaakt en is daarnaast gelegen binnen de kern Houten. Met voorliggende ontwikkeling is dan ook sprake van inbreiding in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie:

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

4.1.3 Toetsing van initiatief aan uitgangspunten in het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat onderhavig plan in overeenstemming is met het van toepassing zijnde rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016).

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2038

4.2.1.1 Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld en op 12 december 2016 is de betreffende Structuurvisie herijkt. De provinciale structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht voor de periode tot 2028. In de structuurvisie wordt aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe er uitvoering wordt gegeven aan dit beleid.

De twee belangrijkste beleidsopgaven om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats zijn:

- *Accent op de binnenstedelijke opgave*
Tenminste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.
- *Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied*
Kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad willen wij onder andere opvangen door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo’n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

In de structuurvisie zijn tevens vier pijlers opgenomen voor ruimtelijke ontwikkeling:

- Duurzame leefomgeving;
- Beschermen kwaliteiten;
- Vitale steden en dorpen;
- Dynamisch landelijk gebied.

De pijlers ‘duurzame leefomgeving’ en ‘beschermen kwaliteiten’ leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de ‘vitale dorpen en steden’ en het ‘dynamisch landelijk gebied’ plaats kunnen vinden. De pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie.

Voor dit plan is met name het onderdeel ‘Binnenstedelijke woningbouw’ relevant.

4.2.1.2 Binnenstedelijke woningbouw

In het provinciale ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspanssen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

4.2.1.3 Toetsing aan de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2038

Beleidsopgaven

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie. Met het voornemen wordt een appartementengebouw met 12 appartementen gerealiseerd. Hiermee wordt aangesloten bij de wens van de provincie om binnen de actuele rode contour woningbouw te realiseren. Tevens wordt voor een klein deel bijgedragen aan de grote woningbouwopgave in de regio Utrecht.

Pijlers en de laag Binnenstedelijke woningbouw

Ten aanzien van de vier pijlers in de provinciale structuurvisie kan ten aanzien van ‘duurzame leefomgeving’ worden gesteld dat de woningen aan de duurzaamheidsregels zullen voldoen zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Daarnaast worden de gasloos gebouwd conform de Wet energietransitie. Er wordt dan ook bijgedragen aan deze pijler.

Ten aanzien van de pijler ‘het beschermen van de kwaliteiten’ geldt dat het gaat om een stedelijke ontwikkeling. Het nieuwe pand sluit aan op de omliggende omgeving. Er is geen sprake van aantasting van landschappelijke danwel cultuurhistorische waarden.

Ten aanzien van de pijler ‘vitale steden en dorpen’ wordt gesteld dat met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan het vitaal houden van de stad. Het plan ligt in lijn met de vraag om tweederde van de te bouwen woningen binnenstedelijk uit te voeren.

De pijler ‘dynamisch landelijk gebied’ tot slot is voor deze stedelijke ontwikkeling niet relevant.

Het plan is niet in strijd met de provinciale belangen genoemd in de structuurvisie. De structuurvisie is (deels) doorvertaald naar een verordening voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 wordt hierna behandeld.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

4.2.2.1 Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), Provincie Utrecht 2013 (PRV) in werking getreden. Ook de Verordening is op 12 december 2016 herijkt. De verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

In voorliggend geval is met name artikel 4.1 uit de PRV van belang. Hierna worden de artikelen benoemd en wordt het voornemen eraan getoetst.

4.2.2.2 Artikel 4.1, Stedelijk gebied

1. Als ‘Stedelijk gebied’ wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken.
2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als ‘Stedelijk gebied’ kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
3. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als ‘Stedelijk gebied’ bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Toetsing van het initiatief van artikel 4.1 van de PRV

Het appartementengebouw wordt gebouwd conform de duurzaamheidsvereisten zoals vervat in het Bouwbesluit. Daarnaast worden het appartementengebouw gasloos gebouwd conform de Wet energietransitie. Hiermee wordt voldaan aan de norm voor appartementen.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2038 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

4.3 Gemeentelijk beleid

In voorliggend geval is reeds in het bestemmingsplan “Loerik VI-Albers Pistoriusweg” beoordeeld voor welke functies het plangebied geschikt is. Voorliggend uitwerkingsplan geeft hier invulling aan, waarbij geconformeerd wordt aan de uitwerkingsregels. Het toetsen aan overig gemeentelijk beleid is in voorliggend geval dan ook niet relevant en wordt buiten beschouwing gelaten.

4.3.1 Bestemmingsplan Loerik VI-Albers Pistoriusweg

4.3.1.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Loerik VI-Albers Pistoriusweg”, vastgesteld op 20 juni 2013 door de gemeenteraad van Houten. Op basis van dit bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemming ‘Gemengd – Uit te werken’. Hierna wordt op de betreffende bestemming nader ingegaan.

4.3.1.2 Bestemming Gemengd – Uit te werken

Op de tot ‘Gemengd - Uit te werken’ bestemde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan dat in werking is getreden en/of onherroepelijk is geworden.

Hierna zijn de relevante bepalingen uit de bestemming opgenomen. Na elke bepaling is schuingedrukt de beoordeling opgenomen.

Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Gemengd - Uit te werken’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- e. wonen, zowel zelfstandig als onzelfstandig, in de vorm van één- en meergezinshuizen, met de daarbij behorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven;
- f. beroepen en bedrijven aan huis;

met daaraan ondergeschikt:

- i. ontsluitingen, wegen en paden;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen,
- l. water en straatmeubilair;
- m. tuinen en erven, terreinen en pleinen.

Beoordeling: Voorliggend uitwerkingsplan maakt een appartementengebouw mogelijk. De functie wonen is op basis van de bestemmingsomschrijving toegestaan, waarbij wordt opgemerkt dat expliciet wordt aangegeven dat gebouwen gebruikt mogen worden als meergezinshuizen. Dit geldt eveneens voor de in dit plan opgenomen regeling ten aanzien van beroepen en bedrijven aan huis en bijbehorende voorzieningen.

Uitwerkingsregels - Algemeen

1. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient aangetoond te worden dat er voldoende parkeergelegenheid is;
Beoordeling: Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Kortheidshalve wordt verwezen naar subparagraaf 3.2.2.
2. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient een waterparagraaf te worden gemaakt waarbij advies wordt ingewonnen bij het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.
Beoordeling: Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 5.8.
3. de uitwerking van de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' kan in zijn geheel dan wel in delen plaatsvinden;
Beoordeling: Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het plangebied omvat een deel van de gronden bestemd tot 'Gemengd – Uit te werken'.
4. de ontsluiting van het gebied dient te voorzien in bereikbaarheid van bouwwerken voor hulpverleningsdiensten en in voldoende bluswatervoorzieningen;
Beoordeling: Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het plangebied is via diverse zijden te benaderen en er zijn voldoende opstelmogelijkheden.
5. voorafgaand aan de toepassing van de uitwerkingsregels dient op grond van ecologisch onderzoek inzichtelijk zijn gemaakt dat toepassing van de uitwerkingsregels geen onevenredige afbreuk doet aan de ecologische waarden;
Beoordeling: Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Kortheidshalve wordt verwezen naar subparagraaf 5.6.3.

Uitwerkingsregels - Wonen

1. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 24 m bedragen, de goothoogte ten hoogste 20 m;
Beoordeling: Het appartementengebouw is plat afgedekt en heeft een bouwhoogte van circa 9,2 meter. In dit uitwerkingsplan is deze hoogte, met enige flexibiliteit, vastgelegd. Er wordt echter voldaan aan de maximaal aangegeven goot- en bouwhoogten.
2. de dichtheid van woningen mag niet meer bedragen dan 40 woningen per hectare;
Beoordeling: Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het plan voorziet in de realisatie van slechts 12 woningen. Daarnaast is de dichtheid van woningen in het gebied op dit moment minder dan 40 woningen per hectare.
3. voor wat betreft de bouwregels voor bij grondgebonden woningen behorende erfbebouwing wordt verwezen naar hetgeen bepaald in lid 7.2.2; bij gestapelde woningen zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.
Beoordeling: Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het plan voorziet in gestapelde woningen met een inpandige berging.
4. voor de uitoefening van beroepen en bedrijven aan huis gelden de volgende regels:
 - a. de woonfunctie zal in overwegende mate behouden moeten blijven, met dien verstande dat uitsluitend minder dan 1/3 van het woonoppervlak, met een maximum van 100 m², met inbegrip van de maximaal te realiseren aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gebruikt mag worden;
 - b. het gebruik mag niet plaatsvinden in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van kleinschalige kinderopvang;
 - c. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van behandeling gerelateerde producten gelijktijdig bij een behandeling en webwinkels, waarbij de goederen niet ter plaatse worden opgehaald en met een maximale oppervlakte van 20 m² aan opslag en distributie van de te verhandelen goederen;
 - d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
 - e. ieder beroep of bedrijf aan huis dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
 - f. ieder beroep of bedrijf aan huis dient uitgeoefend te worden door één bewoner zelf en maximaal één personeelslid;
 - g. er zijn maximaal twee beroepen en/of bedrijven aan huis toegestaan per woning;

Beoordeling: Betreffende bepaling is overgenomen in de regels. Aan deze voorwaarde wordt dan ook voldaan.

5. op geen van de gevels van de woningen, mag bij voltooiing, de geluidbelasting vanwege een weg en/of een spoorweg de ter plaatse toegestane wettelijke voorkeurswaarde of verleende hogere grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder worden overschreden.

Beoordeling: Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Korteidshalve wordt verwezen naar paragraaf 5.1.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een uitwerkingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een ruimtelijke onderbouwing vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, water en besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van weg- en railverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een uitwerkingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidgevoelige functie.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Weg- en railverkeerslawaai

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste uitkomsten en conclusies van het onderzoek. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de weg Het Spoor bedraagt hoogstens 45 dB. Hiermee wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan. De geluidbelasting ten gevolge van railverkeerslawaai van de spoorweg bedraagt hoogstens 54,3 dB. Hiermee wordt aan de voorkeurswaarde van 55 dB voldaan.

Opgemerkt wordt dat Het Spoor tevens beschikt over parallelwegen. Dit betreffen echter 30 km/uur wegen die, samen met ander 30 km/uur wegen rondom het plangebied, uitsluitend dienen ter ontsluiting van aangrenzende woningen. Vorenstaande maakt dan ook dat deze wegen akoestisch gezien niet relevant zijn en niet zijn betrokken bij voorliggend akoestisch onderzoek.

Gelet op het vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gewenste appartementen wat betreft de aspecten weg- en railverkeerslawaai.

5.1.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek industriellawaai is daarom niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij vaststelling van een uitwerkingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

Chemische kwaliteit

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreinigingen worden verwacht boven de lokale achtergrondwaarden als opgenomen in de bodemkwaliteitskaart en de aangetoonde verontreinigingen tijdens voorgaand bodemonderzoek in 2008 en 2011, is bevestigd.

In de grond zijn maximaal lichte verhogingen met zware metalen en PAK aangetoond en in het grondwater is barium licht verhoogd aangetoond.

De aangetoonde lichte verhogingen in grond en grondwater vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

Asbestonderzoek

De gestelde hypothese dat de bovengrond onverdacht is op het voorkomen van asbest, is bevestigd. In de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen het voorgenomen nieuwbouwplan, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende

mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie (wonen) niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode omlijning) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Ten westen van het plangebied bevindt zich spoorlijn (Utrecht – 's-Hertogenbosch) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In het kader van het geldende bestemmingsplan heeft adviesbureau AVIV in opdracht van de gemeente een rapportage opgesteld over de externe veiligheidsaspecten. Het plangebied valt hierbinnen is daarmee ook onderzocht. In de tussentijd hebben zich geen relevante wijzigingen voorgedaan die het opstellen van een nieuw rapport noodzakelijk maakt. Hierna zijn de resultaten opgenomen. Voor de onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen in het moederplan.

Plaatsgebonden risico

De berekeningen voor het spoor hebben niet geleid tot een contour voor de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de bestemmingsplannen.

Groepsrisico

Het groepsrisico hangt sterk af van de veronderstellingen over de wijze van het transport van brandbaar gas (categorie A). Wanneer het transport van brandbaar gas in zogenaamde Warme Bleve-vrij samengestelde treinen plaatsvindt, zoals in het ontwerp Basisnet Spoor, blijft het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde. Wanneer het transport van brandbaar gas plaatsvindt in bonte treinen wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico overschreden.

- Door het gerealiseerde transport van 2010 is het groepsrisico meer dan 10 keer groter dan de oriëntatiewaarde, voor zowel de huidige als de toekomstige bebouwingssituatie.
- Door het transport conform de Marktverwachting is het groepsrisico meer dan 13 keer groter dan de oriëntatiewaarde, voor zowel de huidige als de toekomstige bebouwingssituatie.
- Door het transport conform het ontwerp Basisnet Spoor is het groepsrisico 0.63 keer de oriëntatiewaarde (1.5 keer kleiner dan), voor zowel de huidige als de toekomstige bebouwingssituatie.

Uit de rapportage blijkt dat voor de ontwikkelingen in het plangebied 'Loerik VI-Albers Pistoriusweg', waar de voorgenomen ontwikkeling onderdeel van uitmaakt, vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn. Wat betreft het plaatsgebonden risico is er geen grenswaarde voor de 10^{-6} contour aanwezig. Op basis van de uitgangspunten van het Basisnet Spoor is het groepsrisico daarnaast kleiner dan 0,63 maal de oriëntatiewaarde.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In het voorliggende geval wordt uitgegaan van het gebiedstype ‘gemengd gebied’. Dit omdat er in de omgeving verschillende functies zoals wonen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid aanwezig zijn. Daarnaast is er sprake van een verhoogde milieubelasting ten gevolge van de nabije ligging van de spoorlijn Utrecht-’s Hertogenbosch.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies (in de omgeving).

In de omgeving van het plangebied zijn uitsluitend maatschappelijke voorzieningen (o.a. kerk) en lichte bedrijfsfuncties aanwezig. Daarnaast kent het ten westen gelegen terrein op basis van het geldende bestemmingsplan tevens de bestemming ‘Gemengd – Uit te werken’. Binnen deze bestemming zijn, na uitwerking, diverse functies toegestaan waaronder kantoren, handels- en bedrijfsdoeleinden (max. cat. 2) en maatschappelijke voorzieningen.

De hiervoor genoemde functies (inclusief de naastgelegen kerk) vallen allemaal maximaal in milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. In dit geval is echter sprake van omgevingstype ‘gemengd gebied’ en mag de richtafstand met één stap worden verlaagd. Dit betekent dat ten opzichte van omliggende functies minimaal 10 meter afstand moet worden aangehouden. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het appartementengebouw en omliggende bestemmingen waar milieubelastende functies zijn toegestaan meer dan 10 meter. Hiermee wordt aan de richtafstand voldaan. De afstand wordt gewaarborgd doormiddel van een bouwvlak op de verbeelding.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom worden bestaande omliggende functies, waaronder de kerk, niet (verder) beperkt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit project besloten ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. Hierna wordt separaat ingegaan op gebiedsbescherming en soortenbescherming.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Nederland heeft aan de hand van een

vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied betreft het ‘Lingegebied & Diefdijk-Zuid’ en is gelegen op circa 10,3 kilometer afstand van het plangebied. Van directe negatieve effecten (bijv. geluid/verlichting) op Natura 2000-gebieden is gelet op de onderlinge afstand geen sprake van. Naast directe negatieve effecten dient tevens de mogelijke toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden.

In het kader van dit project is door BJZ.nu een Aerius-berekening uitgevoerd, om de gevolgen van de ontwikkeling op dit Natura 2000-gebied in beeld te brengen. Hierna is de conclusie uit het onderzoek opgenomen. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied behoort niet tot het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangeduid als NNN liggen op minimaal 1,5 meter afstand van het plangebied. Hierdoor hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op het NNN.

5.6.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval is ter plaatse van het plangebied een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

De voorgenomen activiteiten worden gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in de provincie Utrecht een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats’, als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een weinig geschikt functioneel leefgebied voor beschermde dieren en tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten. Mogelijk benutten sommige vogel-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten het plangebied als foerageergebied, maar beschermde dieren bezetten er geen rust- of voortplantingsplaats. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten worden geen beschermde dieren verwond of gedood en worden geen rust- en/of voortplantingsplaatsen van beschermde dieren in het plangebied, of daarbuiten, negatief beïnvloed.

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming.

5.6.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Voor het gehele gebied van Houten is een beleidskaart archeologie gemaakt, waarin de verwachtingswaarde is weergegeven en waarin uitspraken zijn gedaan over de noodzaak van aanvullend archeologisch onderzoek bij ontwikkelingen. Het gehele plangebied kent geen archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat geen archeologisch onderzoek behoeft te worden uitgevoerd.

Indien tijdens de uitvoer van de werkzaamheden wel archeologische resten worden aangetroffen of resten waarvan redelijkerwijs het vermoeden bestaat dat dit archeologische resten zijn, dan dient dit zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een uitwerkingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Binnen de begrenzing van het plangebied bevindt zich geen monumentale bebouwing. Voor het overige zijn er binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat archeologisch onderzoek niet benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.8 Wateraspecten

5.8.1 Vigerend beleid

5.8.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.8.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.8.1.3 Provinciaal beleid

De provincie Utrecht heeft het beleid omtrent water vastgelegd in het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021. De provincie richt zich op een behoud en het verder verbeteren van het aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Een provincie met krachtige steden en dorpen en een vitaal landelijk gebied de provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en korte termijn:

- Streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- Streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- Streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Om deze doelen te bereiken worden in het beleid twee hoofdlijnen onderscheiden:

- Focus op 4 prioriteiten
- Werken vanuit 6 basiskwaliteiten

De vier prioriteiten zijn:

- Waterveiligheid en wateroverlast
- Schoon en voldoende oppervlaktewater
- Ondergrond
- Leefkwaliteit stedelijk gebied

De zes basiskwaliteiten zijn: bodemkwaliteit, waterkwaliteit, waterkwantiteit, lucht, geluid en externe veiligheid.

De zes basiskwaliteiten zijn voorwaardelijk voor het uitvoeren van onze kerntaken en het realiseren van de ontwikkelopgaven en vormen een stevige basis voor een veilige, gezonde en duurzame woon-, werk- en leefomgeving.

5.8.1.4 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap heeft haar ambities en langetermijn visie vastgelegd in het waterbeheerplan Waterkoers 2016–2021 (<http://www.waterschaponline.nl/hdsr/>). De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving.

In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot waterspecten duurzaam is.

Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharderen van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

5.8.2 Waterparagraaf

5.8.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.8.2.2 Watertoetsproces

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Op basis van de uitgevoerde digitale watertoets blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling gevolgen heeft voor water en dat nog niet duidelijk is of het plan voldoet aan de minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Voor het watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

Nadien is contact geweest met het waterschap inzake de afhandeling van het hemelwater.

De gemeente hanteert als beleidsuitgangspunt een minimale bergingscapaciteit van 15 mm per m² verhard oppervlak. Het waterschap zelf adviseert om met een bergend vermogen van 45 mm per m² verhard oppervlak te rekenen.

In voorliggend geval is rekening gehouden met hemelwaterafhandeling door het pand zoveel mogelijk in aansluiting op de bestaande parkeervoorzieningen te realiseren. Hiermee blijft er zoveel mogelijk groenvoorziening behouden. Het hemelwater wordt afgekoppeld en zal niet aangesloten worden op de gemeentelijke riolering. Het hemelwater zal worden afgevoerd/geborgen middels een infiltratieriool danwel infiltratiekratten.

Op de bodemkaart van HDSR staat dat de grondsoort zware zavel is, de subgroep de Ooivaaggronden en de opbouw van de bodem bestaat uit lichte klei met een homogeen profiel. Daarnaast bevindt de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) zich ruim een meter onder het oppervlak. De voorgestelde maatregelen behoren dan ook tot de mogelijkheden. In elk geval zal aan de gemeente norm worden voldaan, waarbij gestreefd wordt naar meer berging/infiltratie zoals het waterschap voorstelt.

Afvalwater kan worden afgevoerd naar vuilwaterriool/DWA-riool.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een plan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het plan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het plan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van

'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van beschermde natuurgebieden. In het kader van het geldende bestemmingsplan is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit deze beoordeling is gebleken dat het bestemmingsplan “Loerik VI-Albers Pistoriusweg”, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, geen belangrijke nadelige milieugevolgen met zich mee brengt.

5.9.3 Conclusie

Dit plan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het uitwerkingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van plannen. Dit uitwerkingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het uitwerkingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. De regels zijn onderverdeeld in:

- *Bestemmingsomschrijving:*
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- **Bouwregels:**
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- **Nadere eisen:**
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing.
- **Specifieke gebruiksregels:**
In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- **Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)**
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- **Algemene bouwregels (Artikel 5)**
In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen.
- **Algemene gebruiksregels (Artikel 6)**
In dit artikel zijn enkele vormen van verboden gebruik opgenomen evenals de verplichting tot het aanleggen van voldoende parkeerplaatsen.
- **Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)**
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het uitwerkingsplan af te wijken.
- **Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)**
In dit artikel is een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt om het plan op ondergeschikte punten te kunnen wijzigen.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit uitwerkingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het uitwerkingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een uitwerkingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit uitwerkingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het uitwerkingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het uitwerkingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Gemengd (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het beoogde appartementengebouw en het bijbehorende terrein. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor zelfstandig wonen, beroepen en bedrijven aan huis met daaraan ondergeschikt bijbehorende voorzieningen.

De bouwregels maken onderscheid tussen hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Woningen mogen uitsluitend gestapeld worden gebouwd tot het op de verbeelding aangegeven maximum (12 woningen). De gronden binnen het bouwvlak mogen voor 100% worden bebouwd. De bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte die is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'. Tevens moeten hoofdgebouwen uitsluitend worden gerealiseerd op een peilhoogte van minimaal 0,3 m boven de as van de aansluitende weg waar het hoofdgebouw aan is gesitueerd. Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen zijn niet toegestaan.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden tevens maximale bouwhoogten die in acht moeten worden genomen.

Op basis van de nadere eisen Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing indien dit verband houdt met één van de genoemde aspecten.

In de specifieke gebruiksregels zijn bepalingen omtrent beroepen en bedrijven aan huis opgenomen.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat het bevoegd gezag bij het vaststellen van het uitwerkingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat het bevoegd gezag verklaart dat met betrekking tot een uitwerkingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Vorenstaande is geregeld in de koopakte van de kavel waar deze ontwikkeling betrekking op heeft. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend plan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Utrecht

Het plan is voorgelegd aan de provincie Utrecht. De provincie had geen opmerkingen op het plan en is akkoord met de inhoud.

8.1.3 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

De watertoets heeft plaatsgevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Daarom wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 5.8.2.

8.2 Inspraak

Het plan is reeds voorbesproken met omwonenden. Daarom wordt er geen voorontwerp uitwerkingsplan ter inzage gelegd.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpuitwerkingsplan ‘12 startersappartementen Beusichemseweg Houten’ heeft van 16 december 2020 tot en met 27 januari 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was het voor iedereen mogelijk om mondeling of schriftelijk een zienswijze kenbaar te maken. Er is 1 zienswijze binnen de termijn ingediend. In de zienswijzennota, opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting, is de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De zienswijze heeft geen wijzigingen tot gevolg en het uitwerkingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Parkeer- en verkeersstudie

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 4 Aeries-berekening

Bijlage 5 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 6 Standaard waterparagraaf

Bijlage 7 Nota beantwoording van zienswijze