

Bestemmingsplan Herbergierserf ongenummerd

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

NOVEMBER 2023

ONTWERP

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Bestemmingsplan “Herbergierserf ongenummerd”

Plannaam: Herbergierserf ongenummerd
IMRO-code: NL.IMRO.0321.0880HERBERGIERSERF-OWBP
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: November 2023



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
2.3	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	REGIONAAL BELEID	22
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	23
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	27
4.2	BODEMKWALITEIT	28
4.3	LUCHTKWALITEIT	29
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	31
4.5	MILIEUZONERING	33
4.6	ECOLOGIE	35
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	36
4.8	WATERASPECTEN	37
4.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	40
4.10	TRILLINGSHINDER	41
HOOFDSTUK 5	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	42
5.1	INLEIDING	42
5.2	OPZET VAN DE REGELS	42
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	43
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	46
7.1	VOOROVERLEG	46
7.2	INSPRAAK	46
7.3	ZIENSWIJZEN	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	48	
BIJLAGE 1	VERKENNEND EN NADER BODEMONDERZOEK	49
BIJLAGE 2	AERIUS-BEREKENING	50
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	51
BIJLAGE 4	RESULTAAT DIGITALE WATERTOETS	52
BIJLAGE 5	PARTICIPATIEVERSLAG EERSTE RONDE	53
BIJLAGE 6	PARTICIPATIEVERSLAG TWEEDE RONDE	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op percelen gelegen aan de Loerikseweg en het Herbergierserf in Houten (hierna: plangebied). Een deel van de gronden in het plangebied zijn onbebouwd, op een ander deel is een bijgebouw aanwezig.

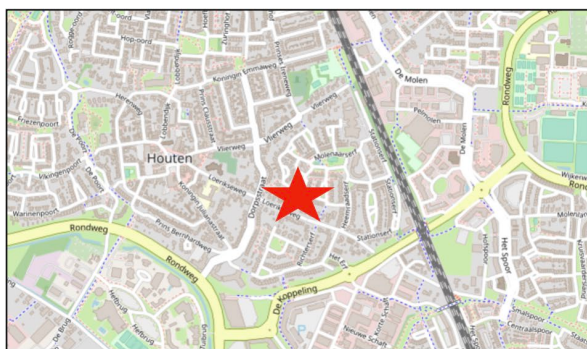
Initiatiefnemer is voornemens om binnen het plangebied twee woningen te realiseren. Hierbij wordt de bebouwing binnen het plangebied gesloopt.

De beoogde ontwikkeling past niet in de vigerende beheersverordening “Houten Noord en Zuid”. De bestaande situatie vormt de toegestane situatie, waardoor onder andere het realiseren van nieuwe gebouwen strijdig is met de beheersverordening.

De gemeente Houten heeft aangegeven in principe te kunnen instemmen met de gewenste ontwikkeling en heeft met initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten. Om de ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk te maken is een bestemmingplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond wordt 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 in de kern van Houten. Het plangebied staat kadastraal bekend als Gemeente Houten, sectie A, nummers 7667, 1255, 13185 en 13186 (gedeeltelijk). De ligging van het plangebied ten opzichte van Houten en de ligging ten opzichte van de directe omgeving (rode ster/belijning) is weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: OpenStreetMap)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Herbergierserf ongenummerd” bestaat uit de volgende stukken:

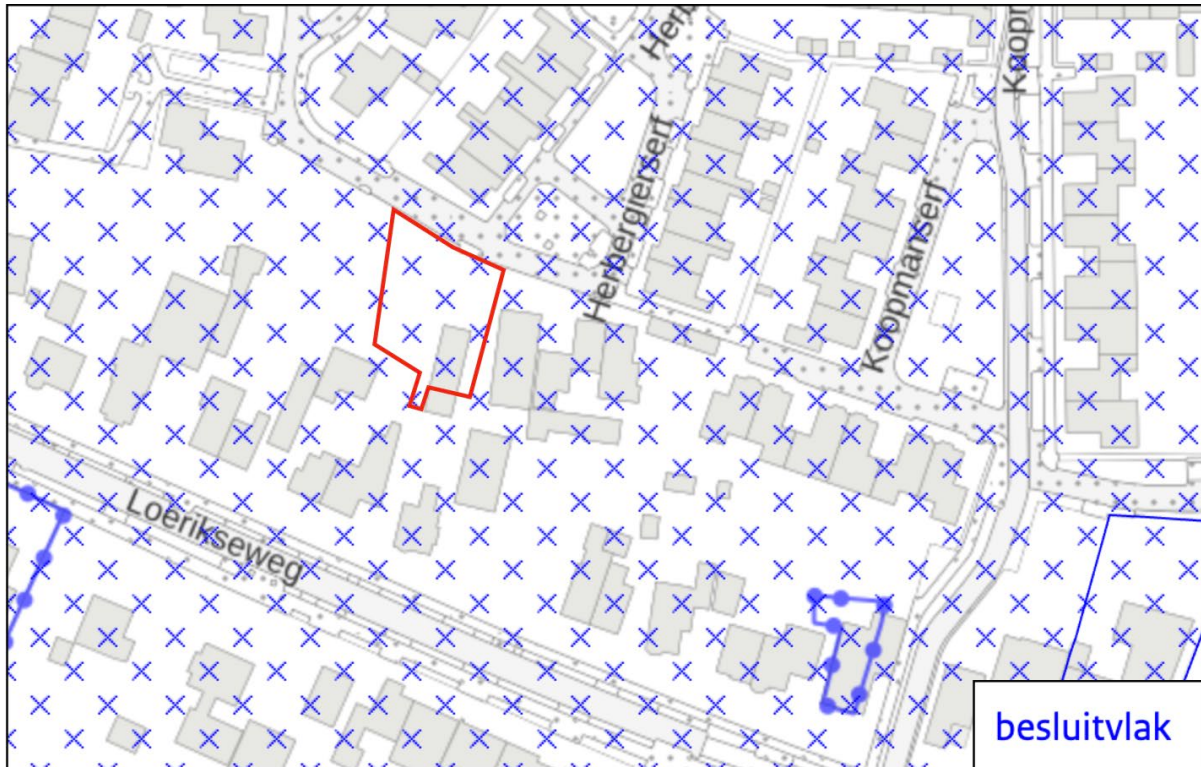
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0321.0880HERBERGIERSERF-OWBP) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de beheersverordening “Houten Noord en Zuid”. Deze beheersverordening is door de gemeenteraad van de gemeente Houten op 20 juni 2013 vastgesteld. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van de beheersverordening opgenomen. De begrenzing van het plangebied is indicatief met de rode belijning aangegeven.



Afbeelding 1.2 Verbeelding geldende beheersverordening (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving geldende regels

Op basis van de geldende beheersverordening gelden de volgende gebruiks- en bouwregels:

De in het verordeninggebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. Ten aanzien van woningen geldt dat nieuwe verkamering van woningen niet is toegestaan.

Als aanvulling op bovenstaande regels is het toegestaan om, onder voorwaarden, bij een grondgebonden woning bijbehorende bouwwerken te bouwen. Het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in openbaar gebied is eveneens onder voorwaarden toegestaan.

Ook ten aanzien van het gebruik zijn enkele aanvullende regels opgesteld in de beheersverordening. Bij bebouwing behorend eigen terrein mag worden gebruikt voor onder andere erven, parkeer- en groenvoorzieningen, waarbij het bestaande aantal parkeerplaatsen op eigen terrein niet mag verminderen. Voortuinen bij woningen mogen onder andere worden gebruikt voor voortuinen, verhardingen, erkers, voordeurluifels of klike-ombouw behorende bij het hoofdgebouw, waarbij het aantal bestaande parkeerplaatsen op eigen terrein niet mag verminderen.

1.4.3 Strijdigheid

De gronden en bouwwerken die onderdeel uitmaken van de beheersverordening mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. In de huidige situatie zijn een deel van de gronden in gebruik voor woondoeleinden, een ander deel wordt enkel gebruikt als tuin/grasveld. Het realiseren van twee woningen is daarom strijdig met de regels in de beheersverordening. Om het gewenste plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen herontwikkeling te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

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

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Houten beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieu- en water aspecten de revue.

In de hoofdstukken 5 en 6 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 7 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

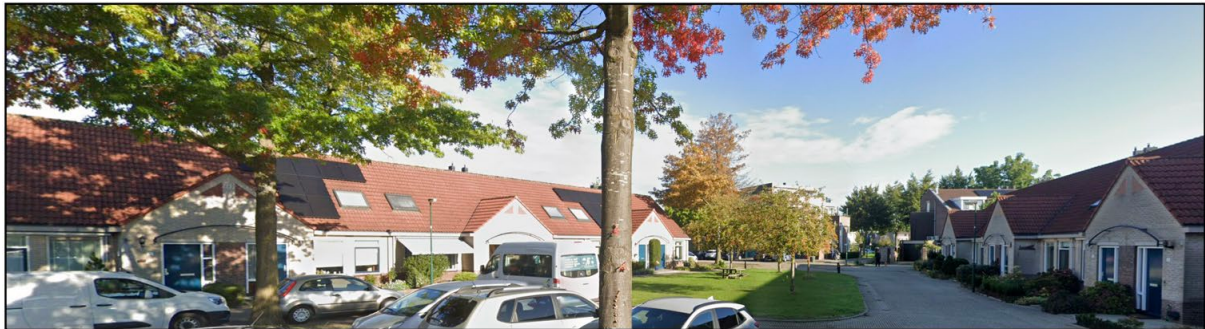
2.1 Huidige situatie

2.1.1 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt in het noordelijke deel van de kern Houten, aan het Herbergierserf. Houten heeft in de tweede helft van de 20^e eeuw een groeitaak gekregen vanuit het rijk. In eerste instantie werd hiermee Houten Noord gerealiseerd.

De openbare ruimtes in de omgeving van het plangebied (met name parken en andere groenvoorzieningen) zijn ingericht ten behoeve van de woonfunctie. Parken, groene structuren, fietsverbindingen en waterpartijen zijn belangrijke onderdelen van de stedenbouwkundige structuur in de omgeving van het plangebied. Op enige afstand van het plangebied bevindt zich het Oude Dorp van Houten met diverse voorzieningen en horecagelegenheden. Aan het Herbergierserf zelf bevinden zich uitsluitend woningen. Het gedeelte van het Herbergierserf aangrenzend aan het plangebied bestaat uit een woonerf met parkeerplaatsen, een groenstrook en enkele bomen. De woningen zijn vrijwel uitsluitend (levensloopbestendige) rijwoningen (zie afbeelding 2.1). Een deel van het plangebied is in de huidige situatie onderdeel van een woonperceel aan de Loerikseweg. De bebouwing aan de Loerikseweg dateert van voor de tweede helft van de 20^e eeuw en bestaat uit vrijstaande huizen en twee-onder-één-kapwoningen (zie afbeelding 2.2). Het plangebied vormt dus een overgang tussen twee typen stedenbouwkundige structuur.

Afbeelding 2.1 geeft het straatbeeld weer van het Herbergierserf en afbeelding 2.2 geeft het straatbeeld weer van de Loerikseweg.



Afbeelding 2.1 Straatbeeld Herbergierserf (Bron: Google Maps, september 2022)

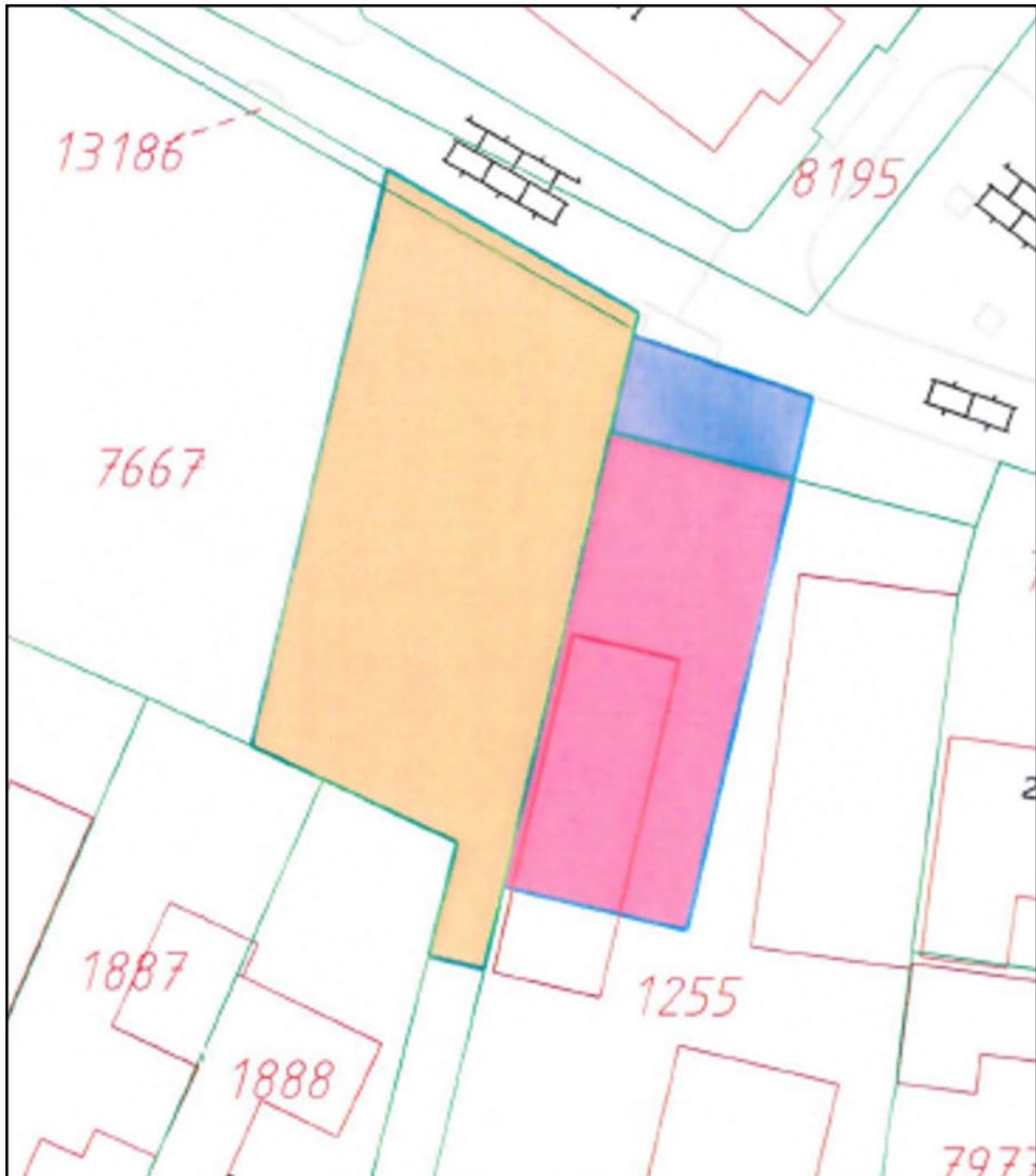


Afbeelding 2.2 Straatbeeld Loerikseweg (Bron: Google Maps, september 2022)

2.1.2 Locatie plangebied

Het plangebied zelf bestaat uit meerdere percelen (zie afbeelding 2.3). Het blauwe gedeelte is in eigendom van de gemeente Houten, de overige gronden zijn in eigendom van particulieren. Een deel van de gronden in het plangebied is onderdeel van een woonerf met een kapschuur en klinkerverharding. Een ander deel van het plangebied bestaat uit grasland en een haag. Tussen de delen is erfafscheiding aanwezig.

In afbeelding 2.3 staat de eigendomssituatie van het plangebied. Afbeelding 2.4 toont een luchtfoto van het plangebied. Het plangebied is weergegeven met rode omkadering.



Afbeelding 2.3 Eigendomssituatie plangebied (Bron: Gemeente Houten)



Afbeelding 2.4 Luchtfoto van het plangebied (Bron: PDOK)

2.2 Gewenste ontwikkeling

Zoals in de aanleiding reeds aangegeven is initiatiefnemer voornemens om twee woningen te realiseren. Concreet gaat het om twee vrijstaande woningen. Op de woonpercelen worden parkeervoorzieningen gerealiseerd. Om het voornemen mogelijk te maken moet de bestaande bebouwing in het plangebied worden gesloopt, met de erfafscheiding en de haag inbegrepen.

De te realiseren woningen zijn vrijstaand, echter met een geringe omvang. De maximale goothoogte bedraagt 4,5 meter en de maximale bouwhoogte 8 meter. Zoals in de vorige paragraaf benoemd zijn de omliggende woningen aan het Herbergierserf voornamelijk (levensloopbestendige) rijwoningen terwijl de bebouwing aan de Loerikseweg vooral bestaat uit vrijstaande woningen en tweekappers. Zodoende bevindt het plangebied zich als het ware in een overgangszone. De geringe omvang van de woningen sluit daarbij goed aan op de woningen aan het Herbergierserf terwijl het type woning overeenkomt met de woningen aan de Loerikseweg. Gesteld wordt dat de voorgenomen woningen in stedenbouwkundig opzicht passend zijn in de omgeving.

Afbeelding 2.5 geeft een impressie van de voorgevel van een van de te realiseren woningen. Afbeelding 2.6 geeft een schets weer van de gewenste situatie.



Afbeelding 2.5 Impressie voorgevel (Bron: Initiatiefnemer)



Afbeelding 2.6 Schets gewenste situatie (Bron: Initiatiefnemer)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Parkeren

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Houten heeft een eigen parkeernota, de 'Nota Parkeernormen Houten'. In deze nota zijn normen en voorwaarden aan parkeervoorzieningen opgenomen. De gemeente Houten kiest voor de meest recente parkeerkencijfers van CROW als basis voor de gemeentelijke parkeernormering. Dit zijn op de praktijk gebaseerde kencijfers die een inschatting geven van de werkelijk te verwachten toekomstige parkeerbehoefte. In afwijking op de CROW-parkeerkencijfers zijn voor woonfuncties de parkeernormen gekoppeld aan de grootte van de woningen en aard van de bewoning. Hiervoor is gekozen, omdat de grootte van de woningen met name bepalend is voor het aantal bewoners en het autobezit en deze indeling (gehanteerd in de Nota Parkeernormen Houten 2013) in praktijk goed blijkt te werken.

Voor het plangebied gelden op basis van de parkeernota de volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad: sterk stedelijk;
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Type woning: het oppervlak van de woningen is nog niet precies bekend. Daarom wordt uitgegaan van het type 'woning groot' ($\geq 140 \text{ m}^2$ BVO).

Onderstaande tabel geeft de parkeerbehoefte weer:

Functie	Parkeernorm per woning	Aantal woningen	Parkeerbehoefte auto's
Woning groot	1,9 parkeerplaats	2	3,8 parkeerplaatsen

Op basis van bovenstaande tabel geldt afgerond een parkeerbehoefte van **4 parkeerplaatsen**. Zoals ook op afbeelding 2.5 is te zien worden de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Er wordt dan ook voldaan aan de parkeereis van de gemeente Houten.

De gemeente Houten hanteert naast parkeernormen voor auto's ook parkeernormen voor fietsparkeren. Voor woonfuncties stelt het Bouwbesluit (artikel 4.31) een afsluitbare bergruimte om fietsen of scootmobielen op te bergen voor bewoners verplicht. De normen voor fietsparkeren voor woonfuncties verschillen niet tussen stedelijke zones of type woningen. Onderstaande tabel geeft de parkeerbehoefte weer:

Parkeernorm per woning	Aantal woningen	Parkeerbehoefte fietsen
2 parkeerplaatsen	2	4 parkeerplaatsen

Het exacte ontwerp van de te realiseren woningen is nog niet bekend. Aangezien de woningen moeten voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit wordt in dit stadium gesteld dat ook wordt voldaan aan de eis voor fietsparkeren. Bij het indienen van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt hier nader aan getoetst.

2.3.2 Verkeersgeneratie

Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) van het CROW kan de verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend worden. 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.

Voor het plangebied gelden op basis van het CROW de volgende uitgangspunten:

- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Verstedelijkingsgraad: sterk stedelijk (CBS Statline / gemeente Houten);
- Functie: koop, huis, vrijstaand

Onderstaande tabel geeft de verkeersgeneratie weer:

Functie	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Verkeersbewegingen per weekdagemaal
Koop, huis, vrijstaand	8,2	2	16,4

Op basis van bovenstaande tabel veroorzaakt voorgenomen ontwikkeling een toename van afgerond **17 verkeersbewegingen per weekdagemaal**. Verwacht wordt dat het Herbergierserf en omliggende wegen van voldoende omvang zijn om de relatief beperkte toename aan verkeersgeneratie als gevolg van dit plan op een eenvoudige wijze te kunnen afwikkelen.

2.3.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.2.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.2.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.2.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

3.1.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten tijde van de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, voorloper NOVI) 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.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2 Toetsing van initiatief aan uitgangspunten in het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro).

Voor 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 een andere uitspraak (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL: RVS:2016:1075) is aangegeven dat, wanneer er enkel sprake is van een planologische functiewijziging, er in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij de functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft).

In dit geval gaat het om de realisatie van twee woningen. Hiermee is geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet nodig.

3.1.3 Toetsing van initiatief aan uitgangspunten in het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan in overeenstemming is met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen betreffen de Omgevingsvisie provincie Utrecht, Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht en de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, geconsolideerd (incl. herijking 2016 en 2e partiële herziening 2018).

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

3.2.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie legt de provincie hun integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurnvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Zolang de Omgevingswet niet in werking is getreden, heeft de Omgevingsvisie werking onder de bij deze plannen en visies behorende wetten. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie beziet de provincie groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang. Hiermee biedt de provincie ruimte voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en zorgt de provincie voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

De provincie heeft haar ambities en beleidskeuzes verwoord in zeven beleidsthema's. In voorliggend geval zijn met name de thema's 'Vitale steden en dorpen' en 'Duurzame energie' van belang. Onderstaande afbeelding toont de ligging van het projectgebied binnen de verbeelding van de Omgevingsvisie. Het projectgebied is met blauwe ster indicatief weergegeven.



Afbeelding 3.1 Ligging plangebied binnen de Omgevingsvisie (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

3.2.1.2 Vitale steden en dorpen

Mensen vinden de provincie Utrecht aantrekkelijk om in te wonen en te werken. De regio U16 en de regio Amersfoort behoren tot de meest gespannen woningmarktregio's in Nederland. De grote steden Utrecht en Amersfoort, en ook de andere steden en dorpen in de provincie Utrecht, zijn een populaire vestigingsplaats voor zowel inwoners als bedrijven en groeien snel. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen (bron: Primos 2020). Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. Voor kleinere kernen speelt het vraagstuk hoe deze kernen vitaal te houden.

De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimte vraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling. En met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit. Daarbij is een aantal locaties specifiek benoemd als potentiële locatie voor integrale ontwikkeling wonen en werken rondom knooppunten. Het gaat onder meer om het knooppunt Houten.

Toetsing aan thema 'Vitale steden en dorpen'

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van twee woningen. Gelet op de grote vraag naar woningen voorziet voorliggend initiatief dus in een concrete behoefte. Daarnaast is het plangebied gelegen in de knooppuntzone Houten. Gelet op de omvang van het plangebied is het niet mogelijk naast woningen ook ruimte te bieden voor de functie werken. Echter, gelet op de stedenbouwkundige structuur van de omgeving van het plangebied (paragraaf 2.1.1), wordt gesteld dat het voornemen past in de omgeving. Op relatief korte afstand is bovendien het Oude Dorp van Houten gelegen, waardoor gesteld kan worden dat voorliggende ontwikkeling bijdraagt aan de vitaliteit van het Oude Dorp.

3.2.1.3 Duurzame energie

In de provincie Utrecht zijn er mogelijkheden voor duurzame energie. De transitie naar een nieuw energiesysteem draagt bij aan het tegengaan van klimaatverandering en aan een duurzaam betaalbaar energiesysteem voor alle inwoners. De provincie gaat toe naar energiebesparing en -opwekking uit hernieuwbare bronnen. De huidige opgave binnen de provincie Utrecht is om alternatieven te vinden voor een energieverbruik van 100 Petajoule per jaar. Dit kan via besparing en door ruimte te geven voor duurzame energie.

Onze ambitie is om in 2050 een CO₂-neutrale provincie te zijn. Daartoe stimuleert de provincie allereerst energiebesparing. Elektriciteit en warmte wordt gehaald uit duurzame energiebronnen als wind, zon, bodem, water en biomassa. Er zijn grote veranderingen nodig in verschillende sectoren: gebouwde omgeving, bedrijven, mobiliteit en landbouw. Het vraagt opschaling van de inzet van bewezen technologie, de ontwikkeling van innovaties en de toepassing van slimme ruimtelijke combinaties in al deze sectoren.

Toetsing aan thema 'Duurzame energie'

De te realiseren woningen wordt niet op het gasnet aangesloten en voldoen aan de actuele normen voor isolatie. Hiermee levert voorliggend plan een bijdrage aan de ambities van de provincie Utrecht aangaande duurzame energie.

3.2.1.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Utrecht

3.2.2.1 Algemeen

Op 1 april 2020 heeft de minister voor Milieu en Wonen in een brief aan de Tweede Kamer laten weten dat de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt uitgesteld. Op 20 mei 2020 heeft de minister bekend gemaakt

dat het uitstel een jaar betreft. De nieuwe invoeringsdatum van de Omgevingswet werd daarmee 1 januari 2022. Inmiddels is dit reeds uitgesteld naar 1 januari 2024. De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die op 1 april 2021 inwerking is getreden en een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

De interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels.

In de omgevingsverordening zijn de bestaande regels beleidsneutraal omgezet.

3.2.2.2 *Van belang zijnde artikelen*

Op onderhavige locatie zijn de volgende artikelen van belang.

- Mobiliteitstoets;
- Overstroombaar gebied;
- Stedelijk gebied;

3.2.2.3 *Toetsing van het initiatief aan de Interim Omgevingsverordening Utrecht.*

In paragraaf 3.2.4 is getoetst aan de ‘oude’ Provinciale verordening. Deze artikelen zijn in de Interim-Omgevingsverordening tevens van toepassing. Voor een toetsing wordt daarom verwezen naar paragraaf 3.2.4.

3.2.3 **Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028**

3.2.3.1 *Algemeen*

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. In 2016 is de PRS herijkt en is deze in zijn geheel opnieuw vastgesteld. In 2018 is deze herijking met de ‘2e Partiële Herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (Herijking 2016)’ partieel herzien. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) die tegelijk met de PRS is vastgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

In voorliggend geval zijn voornamelijk de thema’s Water, Klimaat, energie en gezondheid en Wonen en werken van belang.

3.2.3.2 *Water*

Het plangebied bevindt zich binnen de aanduiding ‘overstroombaar gebied’. Dit is waarneembaar in afbeelding 3.2 waar de ligging van het plangebied met rode ster is aangegeven.



De provincie Utrecht wil overstromingen voorkomen. Maar als het ondanks maatregelen toch misgaat, wil men wel goed voorbereid zijn. Daarom verplicht de provincie bij nieuwe grootschalige bouwlocaties en nieuwe kwetsbare en vitale objecten en infrastructuur in het ruimtelijk plan aan te geven hoe rekening gehouden wordt met randvoorwaarden vanuit waterveiligheid (overstromingsrisico's).

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van twee woningen. Dit kan niet worden aangemerkt als een grootschalig bouwproject. Van de toekomstige bewoners wordt daarnaast verwacht dat deze zelfredzaam zijn. In het kader van de 'Handreiking Overstromingsrobuust Inrichten' gelden de te realiseren woningen daarom ook niet als kwetsbaar object.

Het plangebied bevindt zich binnen de aanduidingen 'gezonde en veilige leefomgeving', 'klimaatadaptatie', 'ruimte bieden voor duurzame energie' en 'windturbines stedelijk gebied'. In afbeelding 3.3 is dit weergegeven waarbij de ligging van het plangebied met blauwe ster is aangegeven.



Afbeelding 3.3 Ligging van het plangebied op de kaart ‘Klimaat, energie en gezondheid’ van de PRS (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Gezonde en veilige leefomgeving

De provincie streeft er naar dat iedereen in de provincie Utrecht in een gezonde leefomgeving woont, werkt en recreëert. Dit is een belangrijke voorwaarde om een economische topregio te kunnen zijn. Gezondheid heeft vele aspecten, denk bijvoorbeeld aan goed wonen, schone lucht, water en bodem, werkgelegenheid, de aanwezigheid van voorzieningen en de mogelijkheid voor ontmoeting, ontspanning en beweging. Voor externe veiligheid richt de provincie zich op het beheersen van risico's of het verminderen daarvan tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau.

Voor het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving is samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu belangrijk. Daarom zijn milieukwaliteiten als externe veiligheid, geluid, geur, lucht en donkerte, evenals bodem en water voor de provincie integraal onderdeel van gebiedsontwikkelingen. De provincie weegt dit mee bij alle ruimtelijke ontwikkelingen en keuzen waarbij zij betrokken is.

Klimaatadaptatie

De provincie streeft naar een klimaatbestendige leefomgeving met een veilig en goed leefklimaat. Hiervoor neemt men verschillende maatregelen, zoals ruimte reserveren voor waterberging, versterking van de dijken en het verder ontwikkelen van een robuuste natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen vraagt de provincie aandacht voor een klimaatbestendige inrichting. Dat wil zeggen een (her)inrichting die rekening houdt met de thema's wateroverlast, watertekort, hitte en overstromingsrisico. In 2050 is Utrecht zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust ingericht en bij (her)ontwikkelingen ontstaat geen extra risico op schade en slachtoffers voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is.

Ruimte bieden voor duurzame energie

De provincie stimuleert het gebruik van alle duurzame energiebronnen: windenergie, bio-energie, (diepe) geothermie, warmte-koudeopslag, zonne-energie, waterkracht en benutten van restwarmte. Hiertoe is een algemene regel opgesteld. Vanwege de ruimtelijke impact van zonne-energie in veldopstellingen geeft de provincie voor deze vorm nadere regels binnen het algemene artikel. Daarbij geldt wel als algemeen uitgangspunt dat voor zonne-energie de voorkeur bestaat voor plaatsing op daken boven veldopstellingen. Voor bio-energie zijn er kansen op en nabij agrarische bouwpercelen.

Windturbines stedelijk gebied

Voor windenergie biedt de provincie verschillende mogelijkheden. De provincie biedt ruimte voor kleinschalige, particuliere initiatieven tot 20 meter en voor turbines vanaf 60 meter. De voorkeur gaat uit naar een in de omgeving passende combinatie van meerdere windturbines boven solitaire plaatsingen. Tenslotte vindt de provincie windturbines in het stedelijk gebied toelaatbaar, in het bijzonder op bedrijventerreinen. Hierbij moet vanzelfsprekend met de andere provinciale belangen rekening worden gehouden.

Toetsing aan de beleidslijn ‘Klimaat, energie en gezondheid’

In voorliggend bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan op alle milieuaspecten. Op deze plaats wordt gesteld dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor een gezonde en veilige leefomgeving. Zoals eerder vermeld worden de te realiseren woningen niet op het gasnet aangesloten en wordt voldaan aan de actuele isolatienormen. Gelet op de omvang van het plangebied wordt gesteld dat grootschalige opwekking van duurzame energie niet mogelijk is.

3.2.3.4 Wonen en werken

Het plangebied bevindt zich binnen de aanduidingen ‘gezonde en veilige leefomgeving’, ‘klimaatadaptatie’, ‘ruimte bieden voor duurzame energie’ en ‘windturbines stedelijk gebied’. Afbeelding 3.4 toont de ligging van het plangebied (blauwe ster) op de kaart ‘Wonen en werken’.



Afbeelding 3.4 Ligging van het plangebied op de kaart ‘Wonen en werken’ van de PRS (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied ligt niet op een bedrijventerrein en het voornemen voorziet niet in het realiseren van bedrijven, kantoren of detailhandel. Daarom worden deze aspecten buiten beschouwing gelaten.

Algemene beleidslijn verstedelijking

In haar verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

Binnenstedelijke woningbouw

In het 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 inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

Toetsing aan de beleidslijn ‘Wonen en werken’

Zoals eerder vermeld voorziet het initiatief in het realiseren van twee woningen. Deze woningen worden binnenstedelijk gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in de actuele woningbehoefte evenals een bijdrage geleverd aan de algemene beleidslijn voor verstedelijking. De woningen hebben daarnaast geen negatieve impact op de kwaliteit van de woonomgeving.

3.2.3.5 Conclusie

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2013-2018).

3.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie provincie Utrecht en de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2018) en is verankerd in de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal 2022-2030 Regio U10

3.3.1.1 Algemeen

Sinds 13 maart 2023 is de U10-woondeal 2023 van kracht, met als doel 61.000 nieuwe woningen in de U10 regio in 2030. In de woondeal hebben U10-gemeenten afspraken gemaakt met het Rijk, de provincie en woningbouwcorporaties over waar deze woningen moeten komen, het soort woningen en het segment waar deze woningen in vallen.

3.3.1.2 Kwantitatieve woningbouwopgave

Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. De regio U10 levert een substantiële bijdrage aan deze woningbouwopgave, ervan uitgaande dat de condities daarvoor worden ingevuld (wederkerige afspraken). Het gaat daarbij om ongeveer 61.000 woningen (gebaseerd op het Regionaal Programma Wonen en Werken van de provincie, onder voorbehoud van bestuurlijke vaststelling).

Voor de gemeente Houten geldt een woningbouwopgave van 852 woningen, waarvan 772 vóór 2026. Voor een deel wordt in deze opgave voorzien door grotere woningbouwlocaties.

3.3.1.3 Betaalbaarheid

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streeft het kabinet ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar is (600.000 woningen): op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de

- sociale huurwoningen (€808,06, prijspeil 2023),

- middenhuurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een maximum waarbij het uitgangspunt is aan te sluiten bij de bovengrens van het reguleringsvoorstel van middenhuur van het rijk (€1026, prijspeil 2022 per maand, 187 WWS punten),
- en koopwoningen tot onder de €355.000 (prijspeil 2023).

Notie hierbij is dat deze aangescherpte afspraken nog niet overal zijn verankerd in gemeentelijk beleid. Het ontwikkelen van een betaalbare koopwoning onder €355.000 is in de hoge drukregio U10 moeilijk te realiseren. De financiële haalbaarheid van plannen komt hierdoor steeds meer onder druk te staan, zeker omdat een goede prijs/kwaliteitverhouding ook van belang is.

3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Woondeal 2022-2030 Regio U10

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van twee woningen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de bouwopgave. Op dit moment is de prijsklasse van de woningen niet bekend. Gesteld wordt dat bij het nadere ontwerp van de woningen rekening wordt gehouden met een goede prijs/kwaliteitverhouding. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de Woondeal 2022-2030 Regio U10.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Houtens DNA

3.4.1.1 Algemeen

Het ‘Houtens DNA’ bestaat uit tien kernwaarden. Deze tien kernwaarden omvatten samen wat ‘van waarde’ is voor inwoners en professionals van de gemeente Houten. Alle kernwaarden zijn voorzien van aanbevelingen over hoe je de kernwaarden bij concrete opgaven kan toepassen. Daarmee vormt het Houtens DNA het kompas waarmee de gemeente samen met andere partijen gezamenlijk de uitdagingen van de toekomst aangaat.

3.4.1.2 Kernwaarden

De kernwaarden van Houten staan hieronder opgesomd:

- | | |
|--|--|
| 1. Groen omarmd – <i>omgekeerd ontwerpen</i> ; | 6. Krachtige betrokken samenleving – <i>inwonersparticipatie</i> ; |
| 2. Houtense fietsstructuur – <i>gezonde mobiliteit</i> ; | 7. Voorzieningen – <i>sociaal en stedelijk</i> ; |
| 3. Auto anders – <i>trein prominent aanwezig</i> ; | 8. Ondernemerschap – <i>inventief en duurzaam</i> ; |
| 4. Buurten met eigen identiteit – <i>menselijke maat</i> ; | 9. Multidisciplinair ontwerpen – <i>van begin tot eind</i> ; |
| 5. Dorps karakter – <i>bouwen aan gemeenschappen</i> ; | 10. Regie nemen – <i>samen optrekken</i> ; |

Met betrekking tot het initiatief zijn met name de kernwaarden 1, 4 en 6. Hier wordt nader op deze kernwaarden ingegaan.

Groen omarmd – omgekeerd ontwerpen

Houten is een groene gemeente. Door heel Houten lopen brede groenstroken en waterpartijen. Deze verbinden de wijken, kernen en het weidse buitengebied. De (oorspronkelijke) groenstructuren zijn het uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwerpogaven. Infrastructuur en bebouwing zijn volgend hieraan. Dit heet omgekeerd ontwerpen. Inwoners waarderen de groenstructuren waarlangs zij zich verplaatsen. Maar ook als plekken om te verblijven, elkaar te ontmoeten en te recreëren (wandelen, spelen, sporten). De groenstructuren dragen daarmee in belangrijke mate bij aan de sociale cohesie en aan een aangename, gezonde en duurzame leefomgeving.

Buurten met eigen identiteit – menselijke maat

Houten heeft buurten met een eigen identiteit. Cultuur- en ontwerphistorie liggen hieraan ten grondslag. De menselijke maat staat centraal. In Houten is stedenbouw het vertellen van een verhaal. Elke buurt is architectonisch herkenbaar en vormt een variatie binnen een samenhangend geheel. De buurten hebben een ruime en overzichtelijke opzet met een lage bebouwingsdichtheid en meanderende wegen. De bebouwing is overwegend laag met karakteristieke hogere elementen op zorgvuldig uitgekozen plekken. Dit verenigt cultuurgeschiedenis en wensen en behoeften van inwoners.

Krachtige betrokken samenleving – inwonersparticipatie

Houtense inwoners, ondernemers en organisaties zijn actief betrokken bij de gemeenschap. Zij ontplooiën sociale, culturele, sportieve en zorgactiviteiten. Houten kent een rijk verenigingsleven. Veel vrijwilligers, maar ook jongeren zijn bereid om iets voor anderen te doen. Houtenaren voelen zich verbonden met elkaar, hun directe woonomgeving en Houten als geheel. Dat uit zich in de wens om betrokken te zijn bij ontwikkelingen en dat er geluisterd wordt naar hun wensen en zorgen. Het betrekken van Houtense experts, inwoners en bijzondere doelgroepen als jongeren en ouderen, draagt krachtig bij aan ruimtelijk en sociaal ontwikkelen.

3.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het Houtens DNA

Zoals eerder vermeld voorziet dit plan in het realiseren van twee woningen. Het plan heeft geen negatieve impact op bestaande groenstructuren en waterpartijen. De woningen zijn daarnaast passend in de stedenbouwkundige structuur (zie paragraaf 2.2). De (architectonische) herkenbaarheid van de directe omgeving (woonerfje Herbergierserf) blijft zo behouden. In de voorbereiding op voorliggend plan is reeds een participatietraject doorgelopen waarbij de omwonenden betrokken zijn bij het voornemen, hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 7.2. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het Houtens DNA.

3.4.2 Woonvisie 2021*3.4.2.1 Algemeen*

Op 14 december 2021 is de nieuwe Woonvisie voor de gemeente Houten door de gemeenteraad vastgesteld. Dit vormt een actuele visie waarin de woonbehoefte in de gemeente Houten in beeld is gebracht. Aan de hand van vier speerpunten is omschreven wat de gemeente wil doen om aan de woningbehoefte te voldoen, maar ook wat daarin de verwachtingen zijn van de andere partijen.

De speerpunten bedragen de volgende:

- Toevoegen van 4.750 woningen in de periode tot 2040;
- Actieve sturing op een wijziging in de woningvoorraad van Houten;
- Een thuis voor iedereen;
- Opgave duurzaamheid en wonen.

Hierna wordt nader op deze speerpunten ingegaan.

3.4.2.2 Speerpunten

1. Toevoegen van 4.750 woningen in de periode tot 2040. Voor ongeveer 1.000 woningen zijn al meer of minder concrete plannen.
2. Actieve sturing op een wijziging in de woningvoorraad van Houten door het toevoegen van vooral diverse soorten gelijkvloerse woningen. Te denken valt aan
 - a. Appartementen voor kleine huishoudens (starters, herstarters) met lagere inkomens.
 - b. Kwalitatief hoogwaardige appartementen om doorstroming te bereiken van huishoudens die gelijkvloers willen wonen (met name ouderen, al dan niet met hogere inkomens/vermogens).

Dit is een grote wijziging ten opzichte van het bouwprogramma in het verleden. Zo stuurt de gemeente er op dat het lage percentage sociale huur wordt verhoogd.

3. Een Thuis voor iedereen. Wonen is een eerste levensbehoefte voor iedereen. Voor jongeren, gezinnen en ouderen, maar ook voor mensen met een zorgvraag, statushouders of zij die uitstromen uit de maatschappelijke omvang of beschermd wonen. Daarom willen we extra woningen toevoegen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen met het doel om zelfstandig te kunnen wonen in de wijk. Deze woonvisie is een belangrijk hulpmiddel om de samenhang tussen de beleidsvelden wonen en wonen & zorg te versterken.
4. Opgave duurzaamheid en Wonen. Houten wil voor 2040 Klimaatneutraal en circulair zijn. Zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen kunnen aan deze ambities op de thema's energie, aardgasvrij, klimaatadaptatie en de circulaire economie bijdragen. Om woningen duurzaam te realiseren is landelijke wet- en regelgeving gemaakt, bijvoorbeeld de BENG normen. Om de duurzaamheidsambities van de gemeente te realiseren gaat de gemeente in gesprek met initiatiefnemers en projectontwikkelaars. Per situatie wordt bekeken hoe de hoogst haalbare duurzaamheidsmaatregel gerealiseerd kunnen worden. Viveste speelt een belangrijke rol in het verduurzamen van de woningvoorraad. Middels prestatieafspraken met de gemeente wordt dit proces vormgegeven.

3.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2021

Het initiatief voorziet in de bouw van woningen voor de lokale behoefte. De beoogde woningen passen ruimschoots binnen de ambitie om 4.750 woningen te bouwen tot 2040. Ook past het initiatief binnen de duurzaamheidsdoelstellingen, aangezien de woningen niet op het gasnet worden aangesloten zijn en voldoen aan de actuele BENG normen. Het initiatief past hiermee binnen de Woonvisie 2021.

3.4.3 Visie groen en biodiversiteit

3.4.3.1 Algemeen

Groen en biodiversiteit zijn belangrijke thema's in de samenleving. Ze bepalen een duurzame en leefbare toekomst voor onze wereld. De gemeente Houten onderschrijft het belang van groen en biodiversiteit. Daarom heeft zij een visie opgesteld hoe zij hiermee in de toekomst om willen gaan. Deze Visie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de bewoners, gemeente, natuur- en milieugroepen. Deze Visie geeft de richting voor het beleid voor groen en biodiversiteit voor de periode 2020 t/m 2040.

De visie behandelt meerdere aspecten. Met het oog op voorliggend plan is binnen het thema 'soortenbeheer' met name het aspect 'biodiversiteit in tuinen' van belang.

3.4.3.2 Biodiversiteit in tuinen

Binnen de bebouwde kom van Houten is circa 100 ha tuin aanwezig. Deze tuinen vormen een essentieel onderdeel in de totale biodiversiteit van Houten. Naast dat in deze tuinen veel bloeiende planten en struiken aanwezig zijn, zijn deze tuinen ook belangrijk voor veel fauna als foerageer- en schuilmogelijkheid.

Doel binnen het thema biodiversiteit in tuinen is ervoor te zorgen dat er meer oppervlak gevarieerd groen in de tuinen komt waarbij bij de inrichting van die tuinen rekening wordt gehouden dat die geschikt wordt voor zoveel mogelijk verschillende fauna. Ambitie is dat het percentage verharding in tuinen maximaal 40% bedraagt. Dit is dezelfde ambitie als genoemd in het Water en Rioleringsplan.

3.4.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Visie groen en biodiversiteit

Het is op het moment van schrijven niet bekend wat de exacte invulling gaat zijn van de tuinen van de te realiseren woningen. Gesteld wordt dat bij de inrichting van de tuinen rekening wordt gehouden met biodiversiteit en het beperken van verharding, ook vanuit het oogpunt van waterhuishouding. Het initiatief is in overeenstemming met de Visie groen en biodiversiteit.

3.4.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsambities zoals verwoord in het hiervoor behandelde gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in een bestemmingsplan ten behoeve van een bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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, het besluit milieueffectrapportage en trillingshinder.

4.1 Geluid (Wet geluidhinder)

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan 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.

4.1.2 Situatie plangebied

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in de onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszone van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art. 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied ligt aan het Herbergierserf. Deze straat kent een maximumsnelheid van 30 km/uur. Ook de nabijgelegen straten (onder meer de Loerikseweg, Dorpsstraat en Koopmanserf) kennen een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Uit jurisprudentie blijkt dat 30 km/uur wegen in de beoordeling moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze wegen een geluidbelasting veroorzaken die hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48 dB).

De wegen gelegen rondom het plangebied zijn hoofdzakelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer, voornamelijk in de vorm van personenwagens. Van zwaar verkeer is niet of nauwelijks sprake. De wegen worden gebruikt ter ontsluiting van de aangelegene woningen / nabij gelegen woonwijken waarbij sprake is van een geringe verkeersintensiteit. De wegen waarvoor een hoger snelheidsregime geldt liggen op voldoende afstand van het plangebied. Daarnaast is er sprake van afschermende werking door omliggende bebouwing. Redelijkerwijs kan er vanuit worden gegaan dat ter plaatse van de beoogde woningen voldaan wordt aan de voorkeurswaarde

van 48 dB. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een onderzoek naar wegverkeerslawaai kan dan ook achterwege worden gelaten.

4.1.2.2 Railverkeerslawaai

Het plangebied bevindt zich op circa 330 meter van de spoorlijn Utrecht – 's Hertogenbosch. In artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder is aangegeven dat een spoorweg die is aangegeven op de geluidplafondkaart een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. In onderstaande tabel staan de zones in meters aangegeven die horen bij het betreffende geluidproductieplafond (Gpp).

Hoogte geluidproductieplafond	Breedte zone (in meters)
Kleiner dan 56 dB	100 m
Gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB	200 m
Gelijk aan of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB	300 m
Gelijk aan of groter dan 66 dB en kleiner dan 71 dB	600 m
Gelijk aan of groter dan 71 dB en kleiner dan 74 dB	900 m
Gelijk aan of groter dan 74 dB	1200 m

Aan de hand van het Geluidregisterspoor is een inventarisatie gedaan naar de Gpp ter plaatse van het spoor. Hierbij is gekeken naar de punten in de nabijheid van de beoogde woningen. Uit de inventarisatie blijkt dat het Gpp langs het spoor in de nabijheid van de toekomstige bebouwing maximaal 57 dB bedraagt. Hiervoor geldt een zone van 200 meter. In voorliggend geval ligt het plangebied op circa 330 meter van de as van de buitenste spoorstaaf en valt hiermee binnen de wettelijke geluidszone van de spoorweg.

4.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek Industrielawaai is daarom niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (milieuzonering).

4.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan 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.

4.2.2 Situatie plangebied

Door Dumea is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan is een nader onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

Verkennend bodemonderzoek

- In het bovengrondmengmonster BM2 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM1 zijn lichte verhogingen zware metalen en minerale olie aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 is een lichte verhoging barium aangetroffen.

- In het bovengrondmengmonster BM1 zijn matige verhogingen zink en lood en een sterke verhoging PAK aangetroffen. Naar aanleiding van deze verhogingen zijn de separate deelmonsters van BM1 geanalyseerd op de verhoogde parameters. Daarnaast zijn enkele grondmonsters van de boringen 1, 2 en 9 aanvullend geanalyseerd op de verhoogde parameters om zodoende een beeld te krijgen van de verontreiniging.
- In de separaat geanalyseerde deelmonsters zijn lichte en matige verhogingen zink en lichte tot sterke verhogingen lood en PAK aangetroffen. Formeel geven deze verhogingen aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader onderzoek naar de ernst en omvang van de verontreiniging.
- De mengmonsters MM1 en MM2 zijn licht asbesthoudend; de gewogen asbestgehalten zijn (ruim) lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.
- Het gewogen asbestgehalte in het mengmonster van DZ1 is hoger dan de interventiewaarde (100 mg/kg ds). In de fractie <0,5mm zijn geen asbestvezels gemeten. Formeel geeft deze druppelzone aanleiding tot nader onderzoek.

Naar de mening van Dumea is er een reden om af te zien van een nader onderzoek ter plaatse van de druppelzone. De omvang van de verontreiniging kan worden geschat op 0,1 m³ per strekkende meter. Bij sanering van de druppelzone is het verstandig om de zone breder en dieper uit te graven om zo de hele druppelzone in één werkgang te saneren. In overleg met de gemeente Houten is besloten om ten aanzien van de druppelzone geen nader onderzoek naar asbest uit te laten voeren.

Nader onderzoek

- Uit de analyseresultaten blijkt dat er maximaal licht verhoogde gehalten zink, lood en PAK zijn aangetoond in de monsters. Enkel ter plaatse van boring 108 is in de laag 0,50-1,00 m-mv een matige verhoging lood aangetoond. Aan de hand van dit resultaat is de laag 1,00-1,50 m-mv geanalyseerd op lood. In dit monster is een lichte verhoging lood aangetoond.
- Op basis van het verkennend- en nader onderzoek kan gesteld worden dat de verontreiniging zowel horizontaal als verticaal voldoende in beeld is gebracht.
- De bovengrond van kadastraal perceel 13766 (202 m²) kan als licht tot sterk verontreinigd worden beschouwd met zink, lood en PAK. In de ondergrond (0,50-1,00 m-mv) zijn enkele verontreinigingsspots aangetoond. De geschatte diepte van de verontreiniging wordt vastgesteld op 0,50 m-mv. Dit komt totaal neer op een geschatte hoeveelheid van 101 m³.
- Er is sprake van een ernstig historisch geval van bodemverontreiniging. De verontreiniging is ontstaan voor 1987 en is groter dan 25 m³ bodemvolume.

De RUD en de provincie Utrecht zijn akkoord om geen nader onderzoek naar asbest uit te voeren. De verontreiniging ter plaatse van de druppelzone kan middel een BUS-melding gesaneerd worden.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 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).

4.3.1.1 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.

4.3.1.2 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.

4.3.2 Situatie plangebied

4.3.2.1 Algemeen

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 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.

4.3.2.2 Advieswaarden WHO

Plannen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Idealiter wordt gekeken naar de advieswaarden die de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteert. Hierbij wordt meteen geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin gezondheid en milieu meer aan elkaar worden gekoppeld. Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de grenswaarden van maatgevende stoffen vanuit de Wet milieubeheer, evenals de advieswaarden van het WHO:

Stof	Wettelijke grenswaarde (µg/m ³)	WHO advieswaarde (µg/m ³)
Stikstofdioxide (NO ₂)	40	10
Fijnstof (PM ₁₀)	40	15
Ultra fijn stof (PM _{2,5})	25	5

In onderstaande tabel staan de concentraties vermeld van bovenstaande stoffen in 2020 (Bron: Atlas van de Leefomgeving) en 2030 (Bron: RIVM).

Stof	Concentratie 2020 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Concentratie 2030 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
Stikstofdioxide (NO_2)	14,9	11-12
Fijnstof (PM_{10})	16,3	14-14,5
Ultra fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	9,0	7,5-7,7

Zoals in bovenstaande tabel te zien is wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor stikstofdioxide en (ultra) fijnstof. Er wordt in 2020 echter niet voldaan aan de WHO advieswaarden. In de tabel is te zien dat er sprake is van een dalende trend en deze daling ook tot 2030 wordt verwacht. Voor het jaar 2030 worden achtergrondconcentraties verwacht voor (ultra) fijn stof van hoogstens 14,5 respectievelijk 7,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, waarmee het aannemelijk is dat in de nabije toekomst eveneens wordt voldaan aan de advieswaarden van de WHO. Voor stikstofdioxide is de concentratie in 2030 nog boven de advieswaarde. Gelet op de aard en omvang van voorgenomen ontwikkeling wordt gesteld dat het voornemen niet zal leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ten aanzien van stikstofdioxide.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 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).

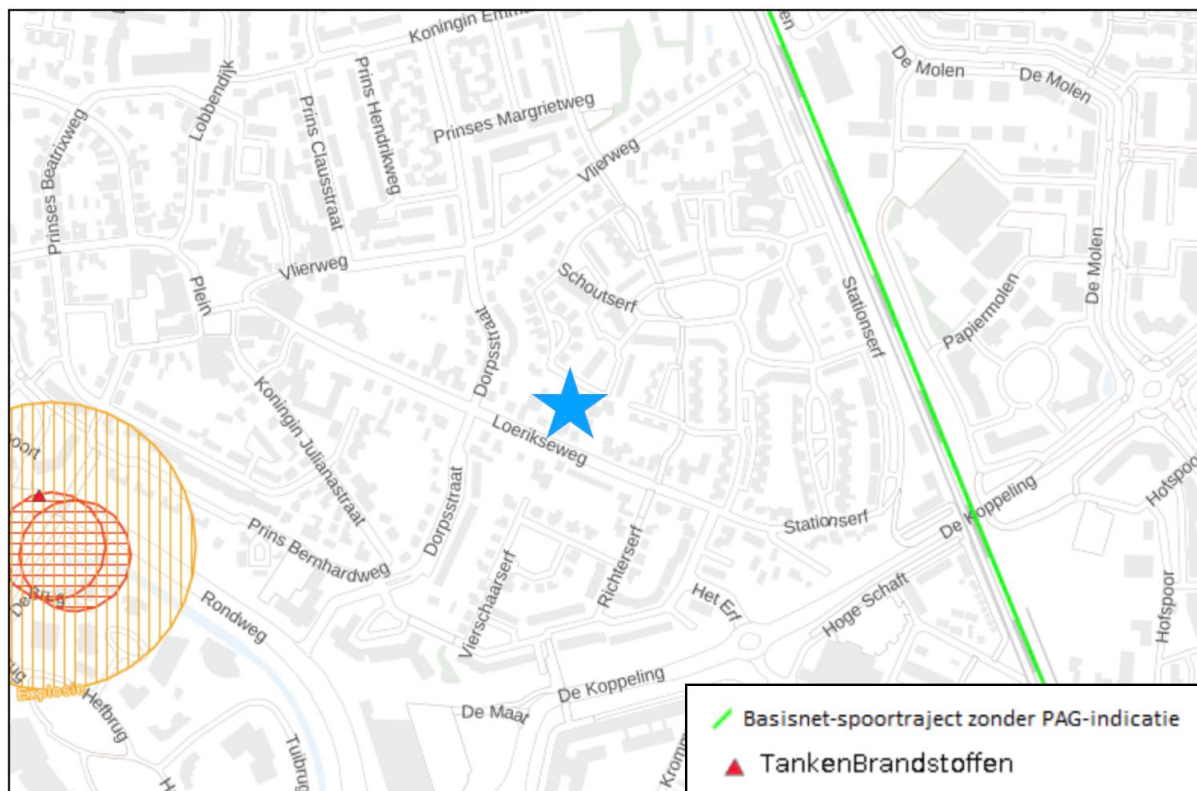
De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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.

4.4.2 Situatie plangebied

Algemeen

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 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas van de Leefomgeving)

Op circa 335 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich een basisnet-spoortraject zonder PAG-indicatie (traject nr. 71 Breukelen – Betuweroute Meteren). Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportroute is een nadere verantwoording nodig van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico (artikel 8.1 Bevt). Gelet op de afstand tussen het plangebied en de spoorweg is er geen nadere verantwoording nodig van het plaatsgebonden en groepsrisico. Echter bevindt het plangebied zich wel binnen het invloedsgebied (1.500 meter) van de spoorlijn. De Veiligheidsregio Utrecht heeft advies uitgebracht ten aanzien van rampbestrijding en zelfredzaamheid. Hieronder wordt ingegaan op dat advies.

Rampbestrijding en zelfredzaamheid

De aanwezigen in het plangebied kunnen door een incident met giftige stoffen op het spoor slachtoffer worden van een toxische wolk. De gifwolk kan visueel zichtbaar zijn. Afhankelijk van de blootstellingstijd en concentratie kunnen slachtoffers veroorzaakt worden. De omvang van de giftige wolk is afhankelijk van de inrichting van de omgeving en de weersomstandigheden. Een gifwolk kan tot 1.500 meter slachtoffers veroorzaken.

Voor een adequate hulpverlening door de brandweer is het van belang dat voldoende bluswater aanwezig is bij het incident met gevaarlijke stoffen. Gezien de kans op een gifwolk op het spoor zeer klein is, wordt de (bestaande) bluswatervoorziening voldoende geacht. Het is daarnaast van belang dat de hulpdiensten tijdens een ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het plangebied is hierbij van essentieel belang. Op basis van de beschikbare gegevens is de bereikbaarheid van het betreffende perceel en de incidentlocatie voldoende.

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het effectgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen, indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de

hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. Kijkend naar de functie in het plangebied, kunnen de aanwezigen als zelfredzaam worden beschouwd.

Het handelingsperspectief bij een gifwolksценario is schuilen in het gebouw tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk het gebouw niet binnendringt. Ramen, deuren en ventilatieopeningen dienen gesloten te worden. Ook is het eenvoudig en snel kunnen uitschakelen van het mechanische ventilatiesysteem daarvoor een vereiste.

Toepassing zelfredzaamheid

Bovenstaand advies van de Veiligheidsregio is gedeeld met initiatiefnemers. Zij zijn op de hoogte van de risico's en houden rekening met het ontwerp ten aanzien van ventilatie. Geconcludeerd wordt dat de risico's hiermee voldoende zijn beperkt.

Overig

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- er zich geen hoogspanningsmasten in of nabij het plangebied bevinden.

4.4.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 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.

4.5.2 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.

Het plangebied ligt in de kern van Houten, aan een woonerf. In de omgeving van het plangebied zijn uitsluitend woningen aanwezig. Het plangebied ligt ook niet aan een doorgaande weg. Het plangebied wordt dan ook getypeerd als 'rustige woonwijk'.

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

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 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).

4.5.3.2 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.

Het voornemen ziet toe op het realiseren van twee woningen. Ten aanzien van de functie 'wonen' wordt opgemerkt dat een dergelijke functie niet wordt beschouwd als een milieubelastende functie voor de omgeving. Er is daarom geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies (in de omgeving). De milieubelastende functies in de omgeving bevinden zich op minimaal circa 300

meter afstand van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder worden omliggende milieubelastende functie niet (verder) in de ontwikkelmogelijkheden beperkt.

4.5.4 Conclusie

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

4.6 Ecologie

4.6.1 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.

4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 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 ligt niet in Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde gronden aangewezen als Natura 2000-gebied, zijn gelegen op meer dan 10 kilometer afstand van het plangebied.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is door BJZ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de aanleg- als gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van depositieresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar. Het plan heeft dan ook geen negatieve effecten ten aanzien van Natura 2000-gebieden. De berekening is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting.

4.6.2.2 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 circa 1,8 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied. Hierdoor hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op het NNN.

4.6.3 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 dit geval is door Teia een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het volledige onderzoek is bijgesloten in bijlage 3 bij deze toelichting. Hieronder worden de onderzoeksresultaten weergegeven.

Quicksan flora en fauna

- Ten aanzien van vogels dient buiten het broedseizoen van algemene vogels gewerkt te worden (half maart-half juni);
- Ten aanzien van vleermuizen dient het gebruik van lichtbronnen tijdens de bouw beperkt dan wel afgeschermd te worden;
- Ten aanzien van amfibieën dient de ontwikkeling voor amfibieën geschikt habitat (tijdelijke plassen en vergraafbare grond) vermeden te worden in de periode mei-september;
- Ten aanzien van overige diersoorten geldt naast de algemene zorgplicht geen beperkingen.

4.6.4 Conclusie

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

4.7 Archeologie & Cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 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 relictten 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.

4.7.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied kent geen archeologische dubbelbestemming. Ook op basis van de Archeologische Beleidskaart Houten kent het plangebied hoogstens een lage archeologische verwachtingswaarde. Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten uiterst klein wordt geacht.

In situaties waarin er geen sprake is van een bijzondere bepaling of voorschrift op het gebied van ruimtelijke ordening is de archeologie zeker niet vogelvrij. De gemeente kiest er echter voor in situaties en gebieden waar

de trefkans zeer laag is, vooraf geen bijzondere eisen ten aanzien van de archeologie te stellen aan grondeigenaren en initiatiefnemers. In het geval dat in die gebieden toch archeologische resten worden aangetroffen zal de gemeente het initiatief nemen om tot een verantwoorde oplossing te komen. De Monumentenwet verplicht overigens grondeigenaren en vindsters van archeologische waarden deze direct bij de gemeente te melden.

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat nader onderzoek niet nodig is. Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten ten aanzien van het aspect ‘archeologie’.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 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 bestemmingsplan *“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.

4.7.2.2 Situatie plangebied

Binnen de begrenzing van het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke of rijksmonumenten. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele gemeentelijke en rijksmonumenten waarop voorliggend plan van invloed kan zijn. Het betreft de panden aan de Loerikseweg 12 (rijksmonument) en de Loerikseweg 10, 12, 18, 19, 21 en 23 (gemeentelijke monumenten). Hieronder wordt nader ingegaan op de monumenten.

Op circa 230 meter ten westen van het plangebied bevindt zich het rijksmonument Loerikseweg 12. Het monument betreft de kerk ‘O.L. Vrouw ten Hemelopneming’. Naast de monumentale kerk bevinden zich enkele gemeentelijke monumenten op het perceel, zoals een Christusbeeld. De overige gemeentelijke monumenten aan de Loerikseweg bestaan uit woningen. Het dichtstbijzijnde gemeentelijke monument (Loerikseweg 23) ligt op circa 135 meter ten zuidwesten van het plangebied.

Het voornemen voorziet in de bouw van twee woningen. Gesteld wordt dat het voornemen niet van negatieve invloed is op de omliggende monumenten. Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie daarmee geen belemmering vormt voor dit plan.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Wateraspecten

4.8.1 Vigerend beleid

4.8.1.1 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.

4.8.1.2 *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld 18 maart 2022). 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 onder andere op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het programma een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Nationale Omgevingsvisie (2020), het Bestuursakkoord Water (2011, aangevuld in 2018) en de Waterwet (2009).

4.8.1.3 *Provinciaal beleid*

In het Bodem- en Waterprogramma 2022-2027 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op schoon oppervlaktewater, schone bodem en grondwater, bodem, voldoende water, waterveiligheid en energie uit bodem en water.

Het plangebied ligt in de kern Houten. Houten is onderdeel van het Stadsgewest Utrecht. Hiervoor geldt een gebiedsgerichte aanpak. De huidige manier waarop steden en ook dorpen zijn ingericht, samen met onder meer de woningbouwopgave en de energietransitie, zorgen voor een toenemend probleem van wateroverlast, droogte- en hittestress en toenemende drukte in de ondergrond. Zowel bij ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied als bij uitbreidingslocaties is het van belang om voldoende waterberging te realiseren, teneinde wateroverlast en verdroging zoveel mogelijk te beperken. Mogelijkheden tot verkoeling zijn ook belangrijk, dus meer natuur, groen en recreatievoorzieningen, zoals zwemwater.

4.8.1.4 *Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden*

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschrijft de ambities en inzet van het hoogheemraadschap om de waterdoelen voor het beheergebied te bereiken. Voor de komende periode heeft het hoogheemraadschap haar koers in vier thema's verwoord:

- Zuiver afvalwater. Energieneutraal en circulair;
- Robuust en gezond watersysteem in een klimaatbestendig gebied;
- Waterbewust leven en genieten van water;
- Waterveilige leef- en werkomgeving.

Daarnaast zijn voor verschillende gebieden nadere uitwerkingen opgesteld. Het plangebied ligt in het 'Stedelijk Middengebied'.

De inzet van het hoogheemraadschap is dat ontwerpen met water een prominentere rol krijgt in gebiedsontwikkelingen en de openbare ruimte, zoals bij locatiekeuzes en planvorming van nieuwe bouwlocaties. De inzet van water dient meerdere doelen, zoals de opvang van overtollige neerslag bij extreme buien en watervoorziening van stadswater met een goede waterkwaliteit en stedelijk groen. En dit zorgt weer voor het tegengaan van hittestress, de aanvulling van grondwater en een gezonder en aangename leefklimaat. Het hoogheemraadschap werkt samen met de Provincie Utrecht, gemeenten en de bouwsector aan een convenant duurzaam bouwen, wat hier een belangrijke impuls aan kan geven. Daarmee wordt water en klimaatadaptie een vanzelfsprekend onderdeel van het programma van eisen bij ontwikkeling in stedelijk gebied.

4.8.2 **Waterparagraaf**

4.8.2.1 *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).

4.8.2.2 Watertoetsproces

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Het resultaat van de watertoets staat vermeld in bijlage 4. Uit het resultaat blijkt dat de korte procedure van toepassing is.

Op basis van de ingevoerde gegevens blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: ‘het standstill beginsel’. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

4.8.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.

Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Bij het infiltreren van schoon hemelwater in de bodem (afkoppelen) kan het afvalwater worden afgevoerd naar het vuilwaterriool/DWA.

Afvoer hemelwater

Hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Afvalwater kan worden afgevoerd naar vuilwaterriool/DWA-riool.

Verharding

In dit geval is de toename van het verharde oppervlak in het plangebied minder dan 500 m². Er is dan ook geen opgave voor watercompensatie.

Afvalwater

Afvalwater wordt conform het gemeentelijk rioolbeleid verwerkt. Dit houdt in dat er gebruik kan worden gemaakt van de bestaande aansluiting. Indien in dit geval een grotere aansluiting nodig is wordt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning tevens een rioolaansluitvergunning aangevraagd.

Grondwater

Het plangebied ligt niet binnen een beschermingszone voor drinkwaterwinning. De realisatie van de beoogde woningen resulteert niet in een verslechtering van de grondwaterkwaliteit of tot een groter risico op verontreiniging ervan. Hiermee wordt voldaan aan het standstill principe.

De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden geeft een positief wateradvies.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

4.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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.

4.9.2 Situatie plangebied

4.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 10,5 kilometer afstand van het plangebied. Uit de stikstofberekening is gebleken dat er geen sprake is van negatieve effecten ten aanzien van dit Natura 2000-gebied, aangezien er geen sprake is depositieresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

4.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldend bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: ‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Gelet op de kenmerken van het plan (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

4.9.3 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.

4.10 Trillingshinder

Het plangebied bevindt zich op circa 330 meter afstand van de spoorlijn Utrecht – 's Hertogenbosch. Doordat de spoorlijn relatief dichtbij is gelegen zou er sprake kunnen zijn van trillingshinder. Uit ervaring blijkt dat spoorwegbeheerders bij plannen en projecten binnen 100 meter afstand van een spoorlijn onderzoek verlangen naar trillingshinder. In voorliggend geval betreft de afstand tussen het plangebied en de spoorlijn ruim meer dan 100 meter. Daarnaast wordt opgemerkt dat er veel tussenliggende bebouwing is. Van trillingshinder is dan ook met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid geen sprake en nader onderzoek naar trillingshinder wordt niet nodig geacht. Het aspect trillingshinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

5.1 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 bestemmingsplan: 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.

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 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 het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan 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.

5.2.2 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.

5.2.3 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.
- *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

5.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
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 6)*
In deze regel zijn bepalingen opgenomen over het overschrijden van bestemmingsgrenzen, ondergronds bouwen en bestaande afstanden en andere maten. Tevens zijn regels opgenomen over de herbouw van woningen, overschrijdingen bouwgrenzen, werking wettelijke regelingen en voldoende parkeergelegenheid.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In deze regel zijn bepalingen omtrent strijdig gebruik en isolatie opgenomen. Ook zijn er regels over beroepen- en bedrijven aan huis opgenomen. In deze regeling is maatwerk opgenomen, teneinde de in dit plan besloten ontwikkelingen mogelijk te maken. Zo is er geen maximum oppervlakte voor aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven opgenomen. Ook is opgenomen dat deze beroepen tevens buiten de gebouwen plaats mogen vinden. Voor het detailhandelsverbod is een uitzondering opgenomen die het mogelijk maakt dat ondergeschikte detailhandel ter plaatse van een aanduiding wel mogelijk is. Tot slot is bepaald dat een beroep- of bedrijf aan huis mag worden uitgeoefend door één of meer gezamenlijke bewoners van de woningen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel is een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt om het plan op ondergeschikte punten te kunnen wijzigen. Het gaat over het overschrijden van bestemmingsgrenzen.

5.2.5 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 bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Tuin – Voortuin (Artikel 3)

Deze bestemming is conform het geldend planregime op andere locaties in de kern Houten opgenomen ter plaatse van de voortuin. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor voortuinen, verhardingen en erven. Tevens zijn erkers, inritten voor parkeren en water(huishoudkundige) voorzieningen toegestaan. In de bouwregels zijn bepalingen omtrent erkers, voordeurluifels en klike-ombouwen toegestaan. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing.

Wonen – Vrijstaand (Artikel 4)

De te realiseren woningen in het plangebied zijn vrijstaand. De bestemming ‘Wonen – Vrijstaand’ is opgenomen ter plaatse van de beoogde woningen. In de bestemmingsregels is geregeld dat naast wonen ook beroepen en bedrijven aan huis zijn toegestaan.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gerealiseerd. Voor de goot- en bouwhoogte geldt dat deze respectievelijk maximaal 6 en 9 meter bedragen. Deze regel is middels een aanduiding op de verbeelding weergegeven.

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden. Echter geldt dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, met een maximale oppervlakte van 50 m². Op deze manier wordt overmatige verharding van het perceel tegengegaan, in lijn met het gemeentelijk beleid voor natuurinclusief bouwen. Ook voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn enkele regels opgesteld.

In de specifieke gebruiksregels zijn nadere regels opgenomen ten aanzien van het uitoefenen van beroepen en bedrijven aan huis als ondergeschikte activiteit aan de woonfunctie.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van het vaststellen van een bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning 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 Nota Kostenverhaal. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

7.1 Vooroverleg

7.1.1 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 bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.1.2 Provincie Utrecht

De Provincie Utrecht heeft positief gereageerd. De provincie zag geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

7.1.3 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

De watertoets heeft plaatsgevonden op de website www.dewatertoets.nl. De uitkomst van deze watertoets heeft geleid tot de 'korte procedure'. Uit het vooroverleg komt dat het waterschap een positief wateradvies geeft.

7.1.4 Veiligheidsregio Utrecht

De Veiligheidsregio Utrecht heeft advies uitgebracht ten aanzien van de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Lunetten-Geldermalsen. Het advies van de Veiligheidsregio is verwerkt in de versie van het bestemmingsplan die ter inzage wordt gelegd. Paragraaf 4.4 is aangevuld.

7.2 Inspraak

7.2.1 Participatie

7.2.1.1 Eerste ronde

Initiatiefnemer heeft gehandeld volgens het ‘Stappenplan participatie omgevingsinitiatieven’ van de gemeente Houten. Gelet op de aard en omvang van het voornemen is hierbij participatie route 2 gevolgd (‘matige impact’). Initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium overleg gevoerd met de buurtbewoners van het Herbergierserf en de Loerikseweg. De eigenaren van de betrokken percelen (zie paragraaf 2.1.2) zijn in het bijzonder betrokken bij het voornemen. Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van het ‘Stappenplan’ en de gevoerde gesprekken een participatieverslag opgesteld. Deze staat opgenomen in bijlage 5. Hieronder wordt kort ingegaan op dit verslag.

Over het geheel genomen leken de betrokkenen positief te staan tegenover ontwikkeling van de gronden in het plangebied. Bij enkele bewoners van het Herbergierserf waren er zorgen voor de mogelijkheden voor geluidsoverlast. Initiatiefnemer geeft aan geen geluidsoverlast te voorzien na voltooiing van de bouw, maar zal tijdens de bouwfase de bewoners tijdig informeren over mogelijk overlast gevende activiteiten. Andere betrokkenen hadden vragen over de hoogte van de bouw. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat het voornemen geenszins gaat om een appartementencomplex, woonflat of iets dergelijks. Initiatiefnemer heeft hierbij aangegeven binnen de gemeentelijke grenzen te blijven. Klachten met oog op het veranderende straatbeeld zijn nog niet geuit. Men leek niet onwelwillend te staan tegen de ontwikkeling van de ruimte voor twee ‘starters’. Initiatiefnemer heeft de betrokkenen laten weten naar welke personen zij toe kunnen gaan

voor vragen over het voornemen. Bij nadere uitwerking van de plannen worden de omwonenden opnieuw betrokken.

7.2.1.2 Tweede ronde

Voor de ter inzage legging van het plan is initiatiefnemer opnieuw langs geweest bij buurtbewoners. Initiatiefnemer heeft de resultaten van de tweede participatieronde verwerkt in het format van het ‘Stappenplan’. Deze staat opgenomen in bijlage 6. Hieronder wordt kort ingegaan op de gestelde vragen en de reactie van initiatiefnemer op deze vragen.

Hoe hoog gaan jullie bouwen? Wordt het hoogbouw? Hoeveel verdiepingen?

In voorliggend bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte 8 meter. De eigen wens van initiatiefnemer is om niet hoger dan 7 meter te bouwen. Het gaat daarnaast ook niet om meerdere appartementen, maar om twee vrijstaande woningen.

Waar komen de ramen? En hoe zit dat met de erfgrens?

Deze vraag wordt meegenomen in de gesprekken met de bouwer. Initiatiefnemer volgt de richtlijnen van de gemeente hierover. Er komen op de eerste etage links waarschijnlijk geen ramen. Rechts komen er twee ramen op de eerste etage. Initiatiefnemer plaatst sowieso geen ramen op de erfgrens.

Zijn er plannen voor het stuk grond links van de kavels? Voor nu of in de toekomst?

Initiatiefnemer heeft laten zien dat er, naar tekeningen van de gemeente, de mogelijkheid is om in de toekomst links van het bestemmingsplan een woning te realiseren. In voorliggend bestemmingsplan is dit niet meegenomen en de eigenaren wensen dit niet te verkopen.

Wat gebeurt er met het stuk gras dat hier ligt?

Initiatiefnemer heeft de nieuwe tekeningen van de gemeente meegenomen om te illustreren wat er gaat gebeuren met de grasstrook. De linkerkant wordt overgekocht door de eigenaren van Loerikseweg 36, de rechterkant zal dienen als voortuin voor de nieuw te realiseren woning. De daar geplaatste lantaarnpaal zal blijven staan om de buurt te verlichten.

Hoe zit het met parkeren? Komen er meer auto's op de gedeelde parkeerplaats te staan?

Bij beide kavels worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, waardoor er geen gebruik gemaakt hoeft te worden van de openbare parkeerplaats (zie ook paragraaf 2.3.1).

Hoeveel feestjes gaan jullie geven? In verband met geluidsoverlast.

Deze vraag kwam voor de tweede keer op. Door de geringe schaal van het project (twee zelfstandige woningen), is het niet de verwachting dat de toekomstige bewoners zorgen voor buitensporig veel geluid.

7.2.2 Voorontwerpbestemmingsplan

Gezien de kleinschaligheid van het plan wordt er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

7.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat de zienswijzetermijn is afgelopen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend en nader bodemonderzoek

Bijlage 2 Aeries-berekening

Bijlage 3 Quickscan flora en fauna

Bijlage 4 Resultaat digitale watertoets

Bijlage 5 Participatieverslag eerste ronde

Bijlage 6 Participatieverslag tweede ronde