

Gemeente Houten

Bestemmingsplan Tuurdijk 1-3 't Goy

Toelichting, regels en verbeelding

29 september 2020

Vastgesteld

Kenmerk 0321-14-T01

Projectnummer 0321-14

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Bestemmingsplan 't Goy en omgeving	2
1.3.	Leeswijzer	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Geschiedenis	3
2.2.	Bestaande situatie	4
2.2.1.	Huidige stedenbouwkundige structuur	4
2.2.2.	Begrenzing plangebied	5
2.3.	Toekomstige situatie	5
2.3.1.	Stedenbouwkundig plan	5
2.3.2.	Verkeer en parkeren	7
2.3.3.	Duurzaamheid	9
3.	Beleid	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.1.4.	Visie erfgoed en ruimte	11
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028	12
3.2.2.	Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, herijking 2016 (inclusief partiële herzieningen)	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1.	Woonvisie 2016-2025	13
3.3.2.	Ruimtelijke kwaliteit	14
3.3.3.	Notitie beroep- en bedrijf-aan-huis (1 mei 2012)	14
3.3.4.	Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025	14
3.3.5.	Programma Ruimte 2017-2019	14
3.3.6.	Coalitieakkoord 2018-2022	15
4.	Milieu- en waardenaspecten	16
4.1.	Algemeen	16
4.2.	Geluid	16
4.2.1.	Algemeen	16
4.2.2.	Wegverkeerslawaaï	16
4.3.	Bodem	17
4.4.	Water	18
4.4.1.	Algemeen	18

4.4.2. Waterbeleid	19
4.4.3. Huidige situatie	20
4.4.4. Toekomstige situatie	20
4.4.5. Drooglegging en wateroverlast	20
4.4.6. Waterkwaliteit	20
4.4.7. Waterbeheer	21
4.5. Luchtkwaliteit	21
4.6. Externe veiligheid	21
4.7. Flora en Fauna	23
4.8. Archeologie en cultuurhistorie	24
4.8.1. Archeologie	24
4.8.2. Cultuurhistorie	25
4.9. Bedrijven en milieuzonering	26
4.10. Kabels en leidingen	28
4.11. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	28
5. Juridische planbeschrijving	29
5.1. Algemeen	29
5.2. Bestemmingsplan	29
5.3. Plansystematiek	29
5.4. Regels	30
6. Uitvoerbaarheid	32
6.1. Economische uitvoerbaarheid	32
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.2.1. Vooroverleg	32
6.2.2. Participatie	32
6.3. Planprocedure	33

Bijlagen

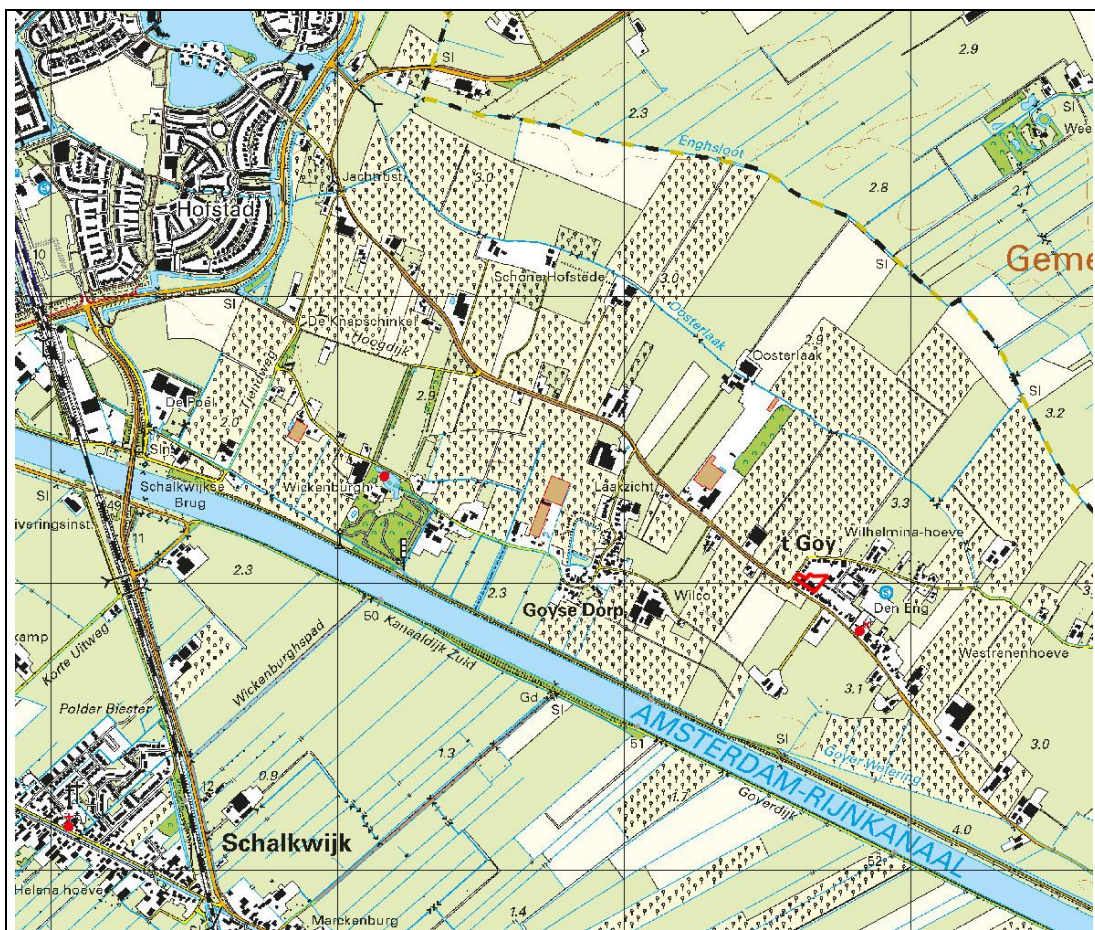
1. Lievense Milieu B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek Tuurdijk 3a 't Goy, SOB003523.RAP002, Nieuwegein, 24 januari 2018
2. Lievense Milieu B.V., Nader en verkennend onderzoek asbest en verkennend onderzoek PFAS Tuurdijk 1-3 te 't Goy, SOB011440.RAP002, Nieuwegein, 30 januari 2020
3. LievenseCSO Milieu B.V., Quickscan Natuurwetgeving Tuurdijk 3a 't Goy, SOB003523.RAP001.Qsn, Bunnik, 4 januari 2018
4. SoundForceOne, Onderzoek stikstofdepositie Planontwikkeling Tuurdijk 1-3 't Goy, Tgo201983, Deventer, 15 november 2019
5. Archol, Nieuwbouwlocaties Tuurdijk 1 en 3a 't Goy, gemeente Houten Een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend booronderzoek (verkennende en karterende fase), Archol Rapport 457, Leiden, 12 maart 2019
6. Adromi BV, Tuurdijk 1 - 3 't Goy Rapportage inzake ruimtelijk acceptabele afstanden, wil/R201937/2001b, Hendrik-Ido-Ambacht, 27 juli 2020

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Houten heeft begin 2018 twee bedrijfspercelen aan de Tuurdijk 1 en 3a in 't Goy aangekocht om hier woningbouw te ontwikkelen om het woningaanbod in 't Goy te vergroten en daarmee de doorstroming en de leefbaarheid te verbeteren. Vervolgens is in overleg met omwonenden een ontwerpverkaveling vervaardigd en na een selectieprocedure een ontwikkelaar gekozen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: www.pdok.nl, topografische kaart 1:25.000).



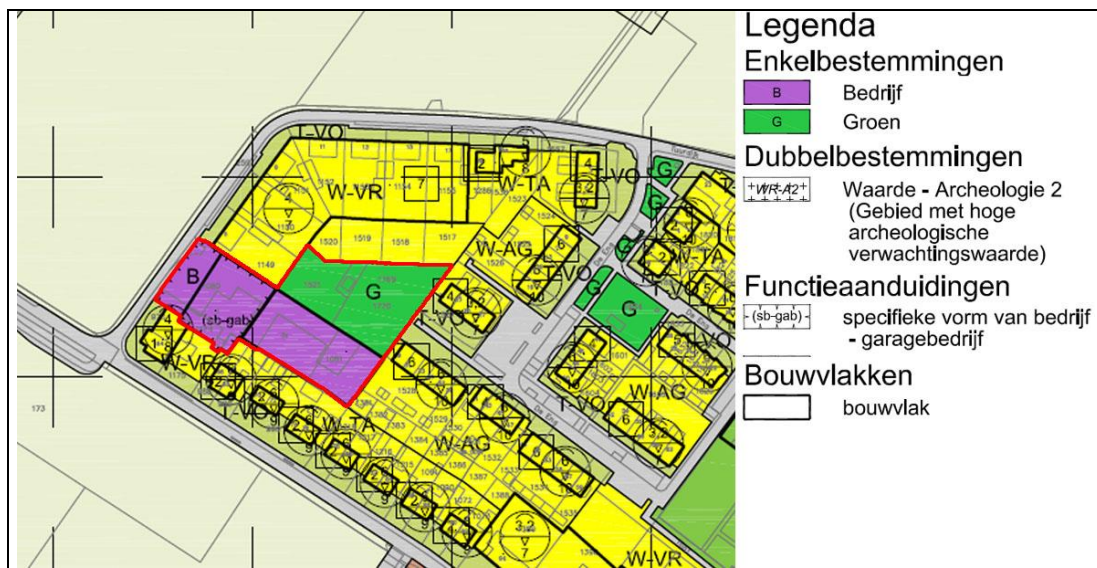
Deze ontwikkelaar heeft de ontwerpverkaveling verder uitgewerkt tot een woningbouwplan met 16 woningen in diverse woningtypologieën en financieringscategorieën. In het programma wordt daarmee invulling gegeven aan de behoefte aan woningen voor senioren en gezinnen, zoals uit het woningbehoefteonderzoek Kleine Kernen naar voren komt en aan starterswoningen zoals blijkt uit een gerichte enquête, die door belangengroep Mooi 't Goy is gehouden onder inwoners van 't Goy. Het woningbouwprogramma draagt daarmee ook bij aan het realiseren van de ambities uit de Woonvisie 2016-2025 en het Programma Ruimte 2017-2019.

Dit bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader dat de ontwikkeling mogelijk maakt.

1.2. Bestemmingsplan 't Goy en omgeving

Voor de planlocatie vigeert het bestemmingsplan "'t Goy en omgeving" dat door de gemeenteraad van Houten op 21 juni 2017 is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de bestemmingen "Bedrijf" en "Groen". Woningbouw past niet in die bestemmingen.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).



Het plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2 (Gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde)". Bij grondwerkzaamheden groter dan 500 m² en dieper dan 50 centimeter is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

1.3. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven waarin onder meer de bestaande en toekomstige situatie zijn omschreven. Hoofdstuk 3 bevat het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de juridische opzet van het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

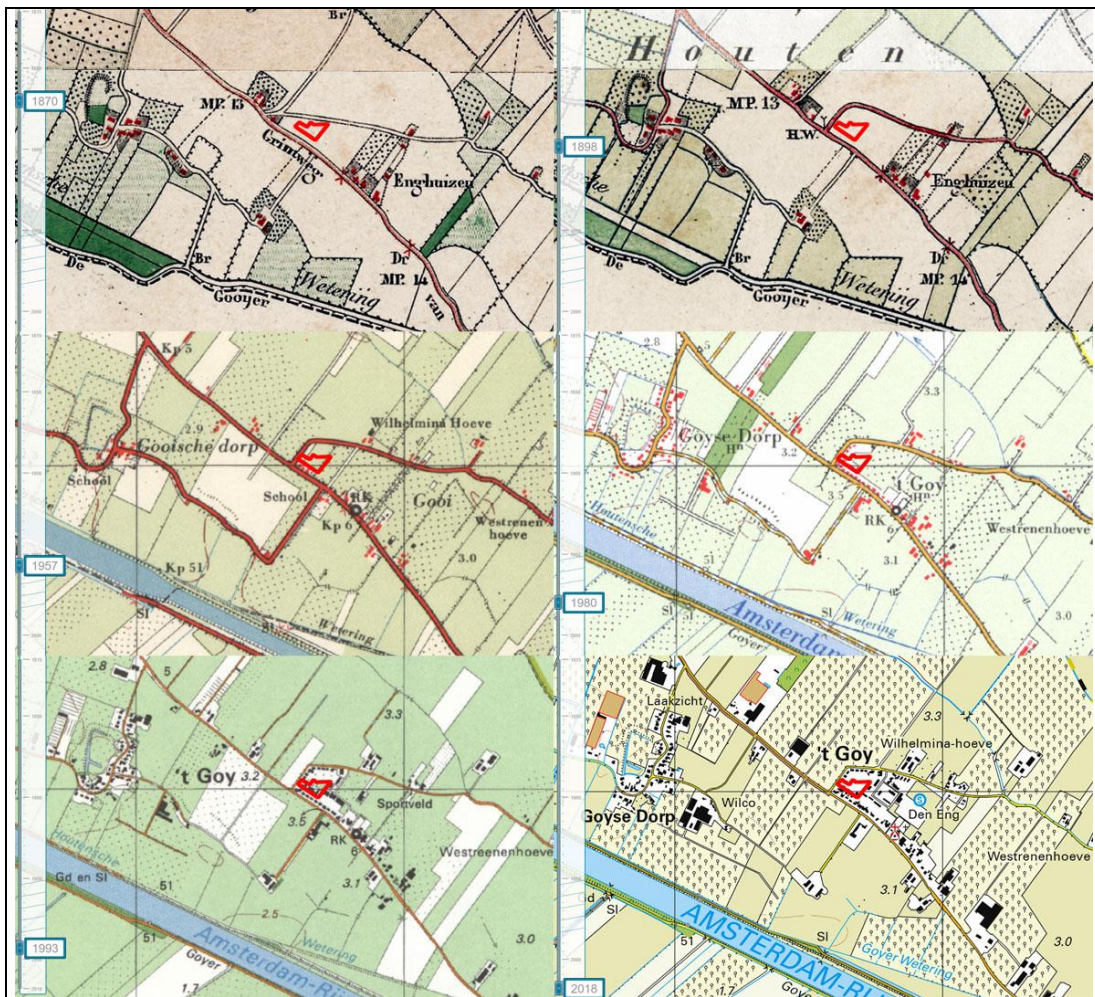
2. Planbeschrijving

2.1. Geschiedenis

De naam 't Goy of de voorlopers daarvan wordt al voor de Middeleeuwen genoemd. Het dorp 't Goy is in twee kernen verdeeld: het Oude Goy of Goyse Dorp rond de Wickenburghseweg, en het 't Goy tussen de Beusichemseweg en de Tuurdijk.

Op de topografische kaart uit 1870 (zie afbeelding 3) is te zien dat de Tuurdijk nabij het onderhavige plangebied nog een ander tracé heeft. Aan het eind van de 19e eeuw is het beloop van de Tuurdijk veranderd naar het tracé zoals dat er tegenwoordig is. De eerste bebouwing op de percelen langs de Beusichemseweg bij de T-kruising met de Tuurdijk dateert uit 1951. In de decennia daarna is er meer bebouwing aan beide wegen gerealiseerd. De woningbouw aan De Eng dateert uit 1990 (bron: BAG-viewer). De bedrijfsbebouwing in het plangebied is in het midden van 70'er jaren van de vorige eeuw gebouwd.

Afbeelding 3: Historische topografie (bron: www.topotijdreis.nl).



Daarnaast is in 1975 een bouwvergunning verleend voor de bouw van twee geschakelde woningen op de plek van de voormalig bedrijfswoning in het plangebied. Deze bouwvergunning is onherroepelijk; de woningen zijn echter nooit gerealiseerd.

2.2. Bestaande situatie

2.2.1. Huidige stedenbouwkundige structuur

Het plangebied aan de Tuurdijk ligt in de kern 't Goy op de voormalige bedrijfspercelen Tuurdijk 1 en 3a (een binnenstedelijke locatie achter woningen aan de Beusichemseweg). De totale locatie heeft een oppervlakte van circa 3.780 m². De locatie is sinds begin 2018 in eigendom van de gemeente Houten. In het plangebied waren een garagebedrijf met bedrijfswoning en een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Inmiddels (najaar 2019) is de voormalige bedrijfsbebouwing grotendeels gesloopt. Voor het overige ligt het plangebied braak. Tegenover het plangebied ligt aan de Tuurdijk een fruitboomgaard.

Afbeelding 4: Bestaande situatie (bron: www.opentopo.nl).



Rondom het plangebied is woningbouw aanwezig in diverse woningtypologieën. Aan de Beusichemseweg gaat het daarbij om een gevarieerde lintbebouwing die bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap. De vrijstaande woningen aan de Tuurdijk zijn planmatig gerealiseerd en hebben één bouwlaag met een kap. Aan De Eng staan aan de oostelijke plangrens seniorenwoningen (één bouwlaag met kap) en rijwoningen (1,5 bouwlaag met kap).

Afbeelding 5: Luchtfoto (bron: PDOK-viewer).



2.2.2. Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Tuurdijk aan de westzijde en door de perceelsgrenzen met de woningen aan de Tuurdijk, De Eng en de Beusichemseweg aan de overige zijden.

2.3. Toekomstige situatie

2.3.1. Stedenbouwkundig plan

De bestaande bebouwing in het plangebied is inmiddels gedeeltelijk gesloopt. Ook de resterende bebouwing zal worden gesloopt. Daarna worden in totaal 16 eengezinswoningen gebouwd. Voor het plangebied is in samenspraak met de belangengroep Mooi 't Goy een verkavelingsopzet vervaardigd, zodat er voldoende draagvlak vanuit de directe omgeving is voor de planontwikkeling. De nieuwe woningen moeten aansluiten bij de bestaande woningen in de directe omgeving. Hier staan woningen met verschillende goot- en bouwhoogtes. De bebouwing zal een mix worden van woningen bestaande uit anderhalve laag en een kap (de twee vrijstaande woningen in het westen), twee lagen en een kap (de drie gezinswoningen centraal in het plangebied), één laag met een dakopbouw met een plat dak (de drie WMO-proof woningen in het noorden). De acht woningen langs de zuidrand bestaan uit twee bouwlagen en een kaplaag, met dien verstande dat bij beide hoekwoningen die kap bij de bouw direct wordt gerealiseerd, en die kap voor de tussenwoningen een optie is. De maximale bouwhoogte is 11,5 meter.

Omdat in 1975 binnen de spuitzone van het fruitteeltbedrijf aan de overzijde van de Tuurdijk, een onherroepelijke bouwvergunning is verleend voor de bouw van twee geschakelde woningen, zijn ook in het huidige bouwplan in dit gedeelte van het plangebied twee geschakelde wo-

ningen geprojecteerd. Deze geschakelde woningen zijn bovendien goed inpasbaar tussen de bestaande woningen aan de Tuurdijk. Bij de keuze voor de woningtypologieën van de overige woningen is uitdrukkelijk rekening gehouden met een enquête die door de belangengroep is gehouden, waaruit blijkt dat er veel behoefte is aan starterswoningen.

Afbeelding 6: Indicatieve verkaveling.



Achter de geschakelde woningen wordt een parkeercoffer gemaakt. In het verlengde daarvan zijn 8 rijwoningen geprojecteerd. De hoekwoningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap en hebben een garage of uitbouwmogelijkheid door deze ruimte van de garage te betrekken bij de woning. De tussenwoningen bestaan uit twee bouwlagen en hebben de mogelijkheid voor een dakopbouw in de vorm van een kap. De tussenwoningen zijn geschikt voor starters. Ten noorden van het centrale pleintje worden drie gestaffelde seniorenwoningen gebouwd in één laag met een dakopbouw. Aan de westkant van het plein worden drie gestaffelde rijwoningen in het middensegment gebouwd die bestaan uit twee bouwlagen met een kap.

Als gevolg van de sloop van de bestaande bebouwing, die destijds tegen te handhaven bebouwing op belendende percelen is gebouwd, dienen de opstallen aan de achterkant van de percelen Beusichemseweg 64 en 66 door de ontwikkelaar in goed overleg met de eigenaren te worden voorzien van een gemetselde afscherming/buitenspouwblad.

Door de planontwikkeling dient daarnaast een erfafscheiding langs de (nieuwe) achtergrenzen van de percelen aan de Beusichemseweg 68 tot en met 76 en langs de zijgrens van het perceel De Eng 29 te worden gerealiseerd. Hiervoor dient de ontwikkelaar, in goed overleg met de be-

woners, tuinmuren te metselen (op de gronden van de bewoners). Hiervoor is in de verkoop-overeenkomst een regeling getroffen worden.

Voor de kwaliteit van de leefomgeving is het wenselijk dat recht wordt gedaan aan het groene en dorpse karakter van 't Goy. In en om het huis worden voorzieningen aangebracht, die aansluiten bij de aanwezige flora en fauna (bijvoorbeeld nestkastjes en voorzieningen voor vleermuizen in de gevels van woningen). Verder zullen de bergingen groene daken krijgen.

Afbeelding 7: Indicatieve verkaveling.



2.3.2. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De ontsluiting van het woongebied zal tussen deze geschakelde woningen en de woning op Tuurdijk 5 worden aangelegd. Deze ontsluiting leidt naar pleintje, waar auto's om heen kunnen rijden, met een centrale groene ruimte, waarop de bewoners van de andere woningen in het plangebied uitkijken. In de indicatieve verkaveling is rekening gehouden met een doorsteek voor voetgangers en fietsers naar De Eng.

In de verkaveling is een containeropstelplaats (cop) opgenomen, die goed bereikbaar is voor de vuilnisophaaldienst.

Parkeren

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

Voor de toe te passen parkeernormen worden in Houten op basis van de stedelijke zones en de stedelijkheidsgraad drie verschillende gebieden onderscheiden:

- Centrum (Houten Centrum e.o. en Houten Castellum);
- Rest bebouwde kom (kern Houten exclusief centrumgebieden);
- Kleine kernen en buitengebied (kernen Tull en 't Waal, 't Goy, Schalkwijk, buitengebied).

Het onderhavige plangebied behoort derhalve tot het deelgebied "Kleine kernen en buitengebied".

In deze nota zijn de parkeernormen voor wonen gekoppeld aan de grootte van de woning en aard van bewoning. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen koop- en huurwoningen. De grootte van de woningen (en daarmee vaak ook prijsklasse) is vooral bepalend voor het aantal bewoners en autobezit en daarmee de parkeerbehoefte. Om de oppervlakte toe te kunnen passen bij de berekening van de parkeernorm zijn categorieën van woningoppervlakten gedefinieerd. Binnen de categorisering is gezocht naar een logisch toepasbare indeling. Er wordt hier gerekend met het bruto vloeroppervlak van een woning achter de voordeur gemeten volgens NEN 2580.

Bij woningen (functie Wonen) bepaalt de inrichting en het aantal woningen of een parkeergarage oprit of carport als volledige parkeerplaats meetelt. Hoe in Houten parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden meegeteld in de berekening van de parkeervraag staat weergegeven in afbeelding 8. De parkeernormen voor woningbouw staan aangegeven in afbeelding 9.

Afbeelding 8: Parkeervoorzieningen bij woningen.

Parkeervoorziening	Aantal parkeerplaatsen voor invulling parkeervraag	Minimale diepte oprit in meters	Minimale breedte oprit in meters
enkele oprit zonder garage	0,8	5,0	3,1
lange oprit zonder garage of carport	1,0	>8,0	3,1
dubbele oprit zonder garage	1,7	5,0	5,0
garage zonder oprit (bij woning)	0,4	-	-
garagebox (niet bij woning)	0,5	-	-
garage met enkele oprit	1,0	5,0	3,1
garage met lange oprit	1,3	>8,0	3,1
garage met dubbele oprit	1,8	5,0	5,0

Afbeelding 9: Parkeernormen wonen.

functie	eenheid	norm 'kleine kernen en buitengebied'	aandeel bezoekers
woning groot ≥ 140 m ² bvo	woning	2,2	0,3 pp
woning midden $\geq 100 - 140$ m ² bvo	woning	1,9	0,3 pp
woning klein $\geq 60 - 100$ m ² bvo	woning	1,7	0,3 pp

Voor de 2 geschakelde woningen langs de Tuurdijk is uitgegaan van een parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per woning (inclusief bezoekersparkeren). Voor de 6 gestaffelde (senior)woningen en voor de hoekwoningen is uitgegaan van 1,9 parkeerplaats per woning. Voor de 6 tussenwoningen geldt een norm van 1,7 parkeerplaats per woning. Derhalve zijn 30 (29,8) parkeerplaatsen noodzakelijk. In het plangebied worden 23 openbare parkeerplaatsen aangelegd en 8 parkeerplaatsen op eigen erf. Normatief worden 30 (29,6) parkeerplaatsen aangelegd.

Afbeelding 10: Parkeervoorzieningen bij woningen.

Parkeervoorziening	Aantal parkeerplaatsen	norm	totaal
openbare parkeerplaatsen	23	1,0	23,0
enkele oprit zonder garage (5x3,1)	2	0,8	1,6
lange oprit zonder garage of carport (>8x3,1)	1	1,0	1,0
dubbele oprit zonder garage (5x5)	1	1,7	1,7
garage met enkele oprit (5x3,1)	3	1,0	3,0
<i>Totaal</i>	30		30,3

Ten behoeve van elektrische auto's wordt minimaal één laadpaal met twee opstelplaatsen aangebracht op de openbare parkeerplaatsen.

Derhalve wordt voldaan aan de parkeernormering.

2.3.3. Duurzaamheid

Houten ambieert een duurzame gemeente te zijn. Bij de nieuwbouw wordt gestimuleerd om energie- en klimaatneutraal te ontwikkelen, oftewel nul-op-de-meter, waarbij het project minimaal evenveel duurzame energie opwekt als de (toekomstige) bewoners gebruiken. Gelet op de recente regelgeving zullen de woningen in het plangebied gasloos zijn. Dit betekent dat alle woningen worden voorzien van (extra) isolerende muren, driedubbelglas, zonnecellen, warmtepompen, enzovoort. De aanschafprijs van de woning wordt hiermee hoger, maar de maandelijkse lasten dalen.

Daarnaast dient de omgeving klimaatadaptief te zijn. Daartoe wordt onder meer het regenwater zoveel mogelijk afgekoppeld en indien mogelijk geïnfiltreerd in het gebied.

Verder wordt bij de planrealisatie het aspect circulair bouwen gestimuleerd. In dat kader dient zoveel mogelijk gebouwd te worden met duurzame en recyclebare materialen. Bij die materiaalkeus dient daarbij ook de onderhoud- en beheerfase te worden bekeken.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De herontwikkeling van het onderhavige plangebied raakt geen van de nationale belangen.

Conclusie

De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het NatuurNetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid

welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. In het bestemmingsplan voor het buitengebied dient met name rekening te worden gehouden met de door het Rijk geformuleerde belangen inzake natuur (NatuurNetwerk Nederland en Natura 2000-gebieden). In het Barro is geen regelgeving opgenomen die relevant is voor onderhavig plangebied.

Conclusie

Het Barro omvat geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van het rijksbeleid is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken is in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen. Sinds 1 juli 2017 dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1), en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2).

Het aantal woningen neemt met 16 toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Derhalve is er sprake van een stedelijke ontwikkeling en dient de ladder te worden doorlopen.

Uit de Woonvisie 2016-2025 (zie paragraaf 3.3.1) blijkt dat er in de periode tot en met 2025 een woonbehoefte is van ongeveer 1.800 woningen. In die paragraaf is aangegeven dat de realisatie van de woningen past binnen de woningbehoefte zoals die in de Woonvisie 2016-2025 is omschreven. Daarmee is trede 1 van de ladder doorlopen.

Het onderhavige plangebied ligt in de bebouwde kom van 't Goy en derhalve binnen het bestaand stedelijk gebied (trede 2). Trede 2 is daarmee niet aan de orde.

Conclusie

Woningbouw in het plangebied past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4. Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op grond van artikel 3.1.6, lid 5, sub a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht dat gemeenten het aspect cultureel erfgoed expliciet meewegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;

- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

In paragraaf 4.8 wordt ingegaan op de archeologische waarden in het plangebied. De bestaande bebouwing en de bestaande stedenbouwkundige opzet (cultuurlandschap) hebben uit het oogpunt van cultuurhistorie geen bijzondere waarde.

Conclusie

De Visie erfgoed en ruimte omvat geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, Herijking 2016 (PRS) vastgesteld, sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste partiële herziening is vastgesteld op 10 december 2018.

In de PRS geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. In het provinciale beleid richt de provincie Utrecht zich nog steeds primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden zo nodig ontwikkeld.

De provincie zet in op beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt er naar gestreefd dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Het plangebied ligt binnen die rode contour.

De gemeente Houten behoort tot de Regio Utrecht. De Regio maakt deel uit van de Noordvleugel van de Randstad en daarmee van het economisch zwaartepunt van Nederland. De regio kent een hoge verstedelijkingsdruk en zal de komende jaren nog sterk groeien. De regio heeft voldoende capaciteit om de binnenstedelijke ambitie van twee derde van het totale woningbouwprogramma te realiseren. Voor Houten wordt in de periode dat de PRS van toepassing is uitgegaan van 1.700 woningen binnen het stedelijk gebied.

Conclusie

De herontwikkeling van de locatie Tuurdijk 1-3a past binnen de uitgangspunten van de PRS.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, herijking 2016 (inclusief partiële herzieningen)

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, Herijking 2016 (PRV) vastgesteld. Ook deze verordening wordt regelmatig aangepast. De

2e partiële herziening 2018 is op 10 december 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. De provinciale ruimtelijke verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) en de rode contouren.

Het verstedelijkingsbeleid wordt primair gericht op de ontwikkelmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied (ook wel rode contour genoemd). 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. Het plangebied ligt binnen de zogenaamde rode contour van de kern 't Goy.

In de PRV zijn specifieke eisen gesteld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Voor ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied zijn er voor het overige geen specifieke regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

Conclusie

De PRV bevat geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Woonvisie 2016-2025

Op 8 maart 2016 heeft de gemeenteraad van Houten de Woonvisie 2016-2025 vastgesteld. In dat kader is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er in de periode tot en met 2025 een woonbehoefte is van ongeveer 1.800 woningen. Indicatief komt dat neer op ongeveer 1.100 eengezinswoningen en 700 gelijkvloerse woningen. Uit de woonvisie blijkt dat voor het voor de planperiode de verwachting is, dat de vraag naar eengezinswoningen nog substantieel zal zijn. Na 2025 treedt een verschuiving op en zal de vraag naar woningen voor ouderen met fysieke beperkingen fors toe gaan nemen. Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat ouderen langer thuis blijven wonen en anderzijds met een fors grotere groep ouderen (in 2040 zal 40% van de ouderen ouder dan 65 zijn).

In het woningbehoefteonderzoek Kleine Kernen staat dat er vooral voor senioren en gezinnen gebouwd moet gaan worden. Uit een gerichte enquête, die door belangengroep Mooi 't Goy is gehouden onder inwoners van 't Goy, is gebleken dat er ook grote behoefte is aan starterswoningen. De 6 tussenwoningen in het bouwblok langs de zuidrand van het plangebied met een koopprijs tot € 235.000 zijn specifiek voor deze doelgroep bedoeld. De drie gestaffelde woningen aan de noordzijde zijn bedoeld voor senioren. De overige woningen zijn met name gericht op de doorstroming. Die doorstroming draagt weer bij aan het halen van de doelen in de Woonvisie. De ontwikkeling biedt zodoende een gevarieerd woningaanbod voor jonge gezinnen en senioren. Het woningbouwprogramma past daarmee binnen de uitgangspunten van de Woonvisie 2016-2025.

Conclusie

De woningbouw in het plangebied past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie.

3.3.2. Ruimtelijke kwaliteit

Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad besloten Houten welstandsvrij te verklaren. Voortaan worden omgevingsvergunningen (voor bouwen) niet meer getoetst op welstand. Ter uitvoering van dit besluit is de welstandsnota uit 2004 ingetrokken. Tegelijkertijd is een nieuwe welstandsnota vastgesteld. Deze nota is een feitelijke excessenregeling. Alleen bij excessen zal de gemeente optreden.

3.3.3. Notitie beroep- en bedrijf-aan-huis (1 mei 2012)

Naar aanleiding van nieuwe regelgeving, technische ontwikkelingen en beleidsmatige keuzes heeft de gemeenteraad op 1 mei 2012 een notitie vastgesteld met betrekking tot beroep- en bedrijf-aan-huis. Deze notitie beschrijft de beleidsmatige uitgangspunten van de gemeente ten aanzien van beroep- en bedrijf-aan-huis. Deze uitgangspunten worden vervolgens vertaald in juridische regelingen die vervolgens wordt opgenomen in bestemmingsplannen.

In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het toetsingskader zoals beschreven in de notitie.

3.3.4. Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025

De Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025 is de toekomstvisie van Houten, die op 9 juni 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Aan deze visie werkten ruim 1.200 Houtenaren mee. Het is dus met recht een visie voor en door Houtenaren. De visie gaat over Houtenaren de toekomst van Houten voor zien en hoe zij die willen realiseren. Het toekomstbeeld waar de Houtenaar in gelooft is de Proeftuin: duurzaam, innovatief en kleinschalig. Met oog voor elkaar, veel ruimte voor experiment en initiatief bij inwoners. In dit plangebied is hieraan onder meer gevolg aan gegeven door omwonenden intensief te betrekken bij de invulling van het plangebied. De woningen in het plangebied passen binnen die visie.

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied past binnen de uitgangspunten van de Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025.

3.3.5. Programma Ruimte 2017-2019

Het Programma Ruimte 2017-2019, dat op 19 september 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft tot doel om de verschillende ruimtelijke ambities van de gemeente te vertalen naar concrete plannen voor de komende twee à drie jaren. Daarnaast geeft het een doorkijk voor de periode daarna en vormt het de basis voor toekomstige herijkingen. Het is een instrument om tot een goede ruimtelijke ontwikkeling van Houten te komen. Het is de vertaling van bestaand beleid naar concrete doelen en biedt een afwegingskader voor projecten op locatieniveau. De uitbreidingslocaties zijn zo goed als voltooid; dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen zich vooral richten op de herontwikkeling van bestaande panden en gebieden of inbrei-

dingslocaties. Het Programma Ruimte 2017-2019 geeft aan dat er naast de 1800 woningen in Houten ook in de Kleine Kernen gebouwd moet worden voor starters, jonge gezinnen en senioren.

In het Programma Ruimte is per deelgebied een bouwprogramma opgenomen waarbij onderscheid wordt gemaakt in wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen. Het onderhavige plangebied ligt in het Buitengebied Kromme Rijn. Extra woningbouw in het buitengebied (anders dan via maatwerkprocedures) behoort in principe niet tot de mogelijkheden. Een uitzondering hierop vormt de ontwikkeling van circa 30 woningen in/aan de kern 't Goy (Tuurdijk). Geconstateerd wordt dat dit voor de vitaliteit van de kern 't Goy van belang is en dat uit onderzoek (Companen, 2016) blijkt dat hieraan ook behoefte te bestaat. Voorwaarde bij deze ontwikkeling is dat het bouwen buiten de rode contouren alleen in combinatie met een binnenstedelijke herontwikkeling (van de onderhavige planlocatie) geschiedt.

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied past binnen de uitgangspunten van het Programma Ruimte 2017-2019.

3.3.6. Coalitieakkoord 2018-2022

In het coalitieakkoord 2018-2022 is over het bouwen in de kleine kernen aangegeven dat het college ernaar streeft op kleine schaal te gaan bouwen en daarmee te voorzien in de lokale woningbehoefte en de versterking van de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen. De onderhavige ontwikkeling draagt aan de realisatie van dit beleidsuitgangspunt bij.

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied past binnen de uitgangspunten van het coalitieakkoord 2018-2022.

4. Milieu- en waardenaspecten

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.6, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie 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.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aan het slot van dit hoofdstuk zal dan ook één van bovenstaande conclusies worden getrokken.

4.2. Geluid

4.2.1. Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. Het plangebied ligt buiten de geluidzone van de spoorlijn. In de nabijheid van het plangebied is er geen gezoneerd industrieterrein aanwezig.

4.2.2. Wegverkeerslawaaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar wonin-

gen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Voor alle wegen in de nabijheid van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Voor deze wegen is derhalve op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Op de Tuurdijk geldt nu ter plaatse van het plangebied een maximumsnelheid van 30 km/uur. Ten westen van het plangebied (vanaf de komgrens) is de maximumsnelheid voor de Beusichemseweg 60 km/uur. Deze zone loopt in het verlengde van de weg over een derde van de zonebreedte (= 83,3 meter) door en reikt derhalve niet uw plangebied. Op grond van de Wet geluidhinder is daarom geen akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaaai noodzakelijk.

De verkeersintensiteit op alle wegen in de directe omgeving is laag. Gelet op deze relatief lage intensiteit, is de geluidbelasting op de gevels van de woningen in het plangebied laag en is er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Derhalve is geen akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaaai uitgevoerd.

4.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Om te bepalen of de bodem uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor woningbouw is bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

Bodem

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is de bodem op de locatie mogelijk verontreinigd. Het onderzoek wordt uitgevoerd volgens de onderzoeksstrategie uit de NEN 5740 VED-HE-NL (strategie voor een verdachte niet-lijnvormige locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming).

Tijdens het onderzoek zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt, koper, kwik, lood, zink, PAK, PCB's en minerale olie geconstateerd die te relateren zijn aan de aangetroffen bodemvreemde materialen. De licht verhoogde gehalten brengen geen onaanvaardbare risico's met zich mee.

Asbest

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is de locatie beschouwd als verdacht met betrekking tot het voorkomen van asbest in de bodem. Hieruit volgt voor het asbestonderzoek

¹ Lievense Milieu B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek Tuurdijk 3a 't Goy, SOB003523.RAP002, Nieuwegein, 24 januari 2018

de bijhorende (voorlopige) onderzoeksstrategie uit de NEN 5707 VED-HE (strategie voor een verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde asbestverontreiniging op schaal van monsterneming).

Uit het onderzoek blijkt dat de hypothese dat de bodem verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging en de aanwezigheid van asbest, dient te worden aangenomen. De aanwezigheid van asbest in grond/puin brengt mogelijk belemmeringen met zich mee voor de voorgenomen grondtransactie en het toekomstige gebruik wonen met tuin. Derhalve is nader asbestonderzoek² uitgevoerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat de aanwezigheid van de verontreiniging met asbest in de bodem ter plaatse van de binnenplaats, een belemmering vormt voor de voorgenomen herinrichting. Derhalve zal een asbestsanering worden uitgevoerd.

PFAS

In het Nader en verkennend onderzoek asbest en verkennend onderzoek PFAS (Lieveense, 30 januari 2020) is tevens een verkennend onderzoek naar het voorkomen van PFAS opgenomen. De hypothese, dat geen gehalten aan PFAS aanwezig zijn is bevestigd. Er is geen aanvullend of nader bodemonderzoek naar PFAS noodzakelijk. Op basis van het gebiedsspecifiek beleid is de vrijkomende grond vrij toepasbaar binnen de gemeente Houten. Aanbevolen wordt een locatie te zoeken binnen de gemeente Houten om vrijkomende grond af te zetten.

4.4. Water

4.4.1. Algemeen

Sinds 1 november 2003 is om negatieve effecten van ruimtelijke plannen en besluiten op de waterhuishouding zoveel mogelijk te voorkomen, de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is dat water en waterbeheer een belangrijke plaats in nieuwe bestemmingsplannen krijgen en dat er vroegtijdig overleg plaatsvindt tussen betrokken partijen over dit onderwerp. De watertoets beschrijft de manier waarop de waterbeheerder (in dit geval het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR)) en de initiatiefnemer van het ruimtelijke plan moeten samenwerken. Het samenwerkingsproces moet uiteindelijk leiden tot een zogenaamde 'waterparagraaf' die onderdeel moet gaan uitmaken van het uiteindelijke plan of besluit.

Bij een bouwplan in de bebouwde omgeving is vooral de beperking van verhard oppervlak van belang en het aanbrengen van voldoende afvalwater afvoercapaciteit. Daarnaast moet door infiltratie en opslag de afvoer van hemelwater van het resterende verhard oppervlak worden vertraagd.

² Lieveense Milieu B.V., Nader en verkennend onderzoek asbest en verkennend onderzoek PFAS Tuurdijk 1-3 te 't Goy, SOB011440.RAP002, Nieuwegein, 30 januari 2020

4.4.2. Waterbeleid

Op verschillende bestuursniveaus wordt waterbeleid gemaakt en vastgesteld. Daarbij is het doel een kwantitatief en kwalitatief duurzaam waterbeheer.

Nationaal bestuursakkoord Waterbeleid

Het landelijke waterbeleid is vastgelegd in het Nationaal bestuursakkoord Waterbeleid (NBW juni 2003). Beleid ten aanzien van waterkwaliteit- en kwantiteit is in twee drietraps-strategieën samengevat:

- waterkwantiteit: vasthouden, bergen, afvoeren;
- waterkwaliteit: schoonhouden scheiden zuiveren.

Wat waterveiligheid betreft is het landelijk beleid gericht op het klimaatscenario midden 2050 van het NBW.

Provinciaal Bodem-, -Water, en Milieuplan 2016-2021

In het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 van de provincie Utrecht staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van Bodem, Water en Milieu. Dit plan omvat beleid ten aanzien van het leefklimaat in het stedelijk gebied. Daarbij is het veiligstellen van waterwingebieden een belangrijk onderwerp. Het plangebied aan de Tuurdijk valt buiten waterwingebieden.

Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021

Het waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021 van HDSR geeft aan hoe het hoogheemraadschap werkt aan voorkoming van overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater. HDSR gaat bij nieuwbouw uit van vroegtijdig overleg met betrokken partijen en dat het plan voldoende klimaat-neutraal wordt aangelegd. Dat betekent voldoende drooglegging (=het verschil tussen het maaiveld en het polderpeil), geen toevoeging van verhard oppervlak en het infiltreren en vertraagd laten afstromen van hemelwater.

Water en Rioleringsplan (WRP) 2020-2023

In het Water en Rioleringsplan (WRP) 2020-2023 van de gemeente Houten is het beleid van ten aanzien van water en riolering vastgelegd.

Het aanleggen en onderhouden van riolering is een gemeentelijke taak gebaseerd op de Wet milieubeheer. Het hoofddoel van de riolering is te zorgen voor een goede volksgezondheid door het stedelijk afvalwater snel af te voeren. Alle percelen waar afvalwater vrij komt, moeten zijn voorzien van een aansluiting op de riolering of van een individueel systeem voor behandeling van afvalwater (IBA). Bij nieuwbouw moet hemelwater zoveel mogelijk op het eigen terrein wordt verwerkt, pas als dat niet mogelijk is accepteert de gemeente het op haar inzamelpunt. Om de buitenruimte klimaatbestendig te maken, streeft de gemeente om zo veel mogelijk 'mee te koppelen' met ruimtelijke opgaven als nieuwbouw en reconstructies.

4.4.3. Huidige situatie

In de uitgangssituatie waren er in het plangebied een garagebedrijf en een vleesverwerkingsbedrijf aanwezig. Binnen het beschouwde gebied (zie afbeelding 11) was circa 1.874 m² verhard oppervlak aanwezig dat direct afvoerde naar het aanwezige gemengde rioolstelsel.

Afbeelding 11: Waterbalans.

	Oude situatie	Nieuwe situatie				
	Totaal Oppervlakte	Totaal Oppervlakte	Oppervlakte - Particulier	Oppervlakte - Openbaar	Factor	Toename verharding
Verhard /bebouwd oppervlak	1.874	1.902	1.027	875	1	28
Bergingen groene daken	-	86	86	-	0,6	51,6
Verhard waterdoorlatend (opritten en achterpaden)	-	361	109	252	0,6	216,6
Tuinen	-	1.280	1.280	-	0,6	768,0
Groen	1.889	134		134	0	0,0
Totaal	3.763	3.763	2.502	1.261	-	1.064,2

4.4.4. Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie is de totale berekende toename van verhard oppervlak 1064,2 m². Bij de berekening is er van uitgegaan dat tuinen voor 60% verhard worden met terrassen enzovoort. Verder worden groene daken en waterpasserende verharding in parkeerplaatsen en achterpaden toegepast. Voor de toename van het verhardoppervlak van 1.064 m² zal een infiltratievoorziening moeten worden aangelegd die boven de grondwaterstand ligt en die 45 mm neerslag kan bergen. Dit betekent een totale bergingscapaciteit van 48 m³.

Volgens de gemeentelijke normen moet op particulier terrein het totale verhard oppervlak voor 15 mm neerslag aan infiltratievoorzieningen worden aangelegd. Er wordt 1.912 m² verhard oppervlak op particulier terrein toegevoegd. Dit betekent dat er op particulier terrein 28 m³ zal worden gerealiseerd en op openbaar terrein 20 m³. Dit kan in de vorm van infiltratiekragen of IT-riolen.

4.4.5. Drooglegging en wateroverlast

De gemiddelde hoogste grondwaterstand in het gebied is 1,5 meter boven N.A.P. De gemiddelde maaiveld hoogte van het plangebied wordt 3,0 meter boven N.A.P. Daarmee is gemiddelde drooglegging van het gebied is circa 1,5 meter.

4.4.6. Waterkwaliteit

Er is sprake van een gemengd rioolstelsel. Het bouwplan zal onder vrij verval worden aangesloten op de omliggende riolering van De Eng en de Tuurdijk. De capaciteit van het bestaande stelsel is groot genoeg om het plan te kunnen aansluiten. Om diffuse verontreiniging op het oppervlaktewater te voorkomen worden de gebouwen voorzien van een hemelwaterafvoersysteem van niet uitlogende materialen.

4.4.7. Waterbeheer

In het gebied zijn geen watergangen of beschermingsstroken van watergangen aanwezig. Er worden ook geen watergangen aangelegd. Voor de realisatie van het plan is geen vergunning nodig van het Hoogheemraadschap.

4.5. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer is 9 oktober 2007 akkoord gegaan met de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden, samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat er in het plangebied in totaal 16 woningen worden gerealiseerd, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2017, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (15,7 microgram per m³) en fijnstof (18,1 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (11,0 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

4.6. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege

activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

▪ **Plaatsgebonden risico (PR):**

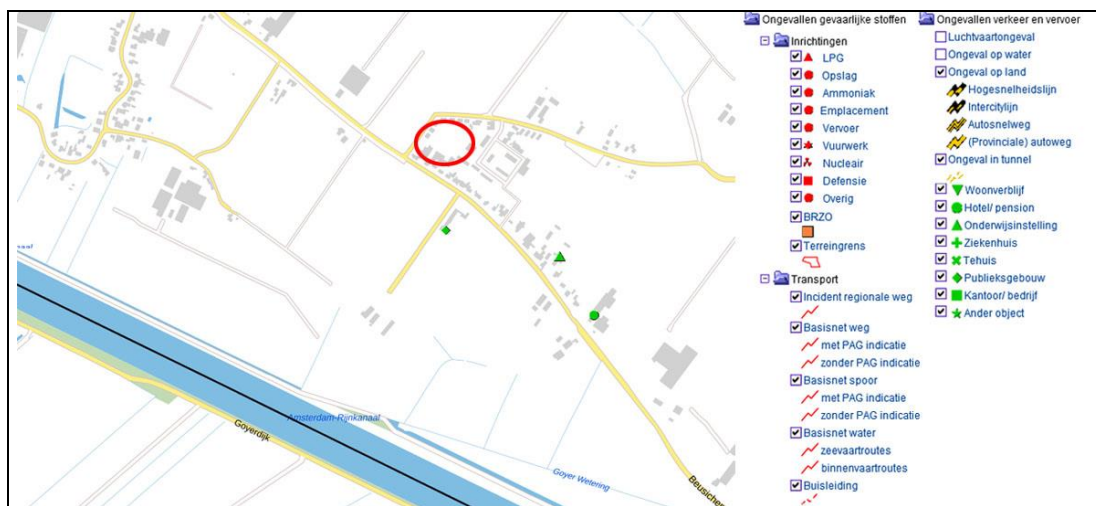
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

▪ **Groepsrisico (GR):**

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Afbeelding 12: Fragment risicokaart.



Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan plaatsvinden. Derhalve voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI). Evenmin is er sprake van routes en/of buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Er vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het Amsterdam-Rijnkanaal. Op het vervoer van gevaarlijke stoffen over het kanaal is de Wet basisnet van toepassing. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportroute van gevaarlijke stoffen, in dit geval de spoorlijn, is op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Het plangebied ligt

op grotere afstand van het kanaal. Verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

4.7. Flora en Fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Derhalve is quick scan flora en fauna³ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen status als beschermd Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Rijntakken ligt op circa 9,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Op vrijwel dezelfde afstand ligt ook het Natura 2000-gebied Lingegebied & Diefdijk zuid, richting het zuiden. Gelet op die afstand zal van externe werking geen sprake zijn.

Het plangebied behoort niet tot het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 1,5 kilometer ten westen van het plangebied. Voor NNN-gebieden geldt geen externe werking.

Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen beperkingen voor de herontwikkeling van het plangebied.

Om te bepalen of er sprake is van stikstofemissie op de dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden is ten behoeve van de planontwikkeling een stikstof berekening⁴ uitgevoerd. Voor de feitelijke gebruiksfase is daarbij uitgegaan van een braakliggend terrein, ondanks dat er twee bedrijven waren gevestigd. Voor deze situatie is er dus geen sprake van stikstofuitstoot. Uit de berekeningen voor de tijdelijke aanlegfase is gebleken dat de stikstofdepositiewaarde niet hoger zal liggen dan 0,00 mol/ha/jaar. In de beoogde gebruiksfase zullen de woningen gasloos worden uitgevoerd. Uit de berekeningen voor de beoogde gebruiksfase is gebleken dat de stikstofdepositiewaarde niet hoger zal liggen dan 0,00 mol/ha/jaar. Door de voorgenomen planontwikkeling

³ LieveenseCSO Milieu B.V., Quickscan Natuurwetgeving Tuurdijk 3a 't Goy, SOB003523.RAP001.Qsn, Bunnik, 4 januari 2018

⁴ SoundForceOne, Onderzoek stikstofdepositie Planontwikkeling Tuurdijk 1-3 't Goy, Tgo201983, Deventer, 15 november 2019

zal er dus geen verandering optreden, in elke situatie is de stikstofuitstoot namelijk lager dan 0,00 mol/ha/jaar. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat de planontwikkeling –wanneer de werkzaamheden in het juiste jaargetijde worden uitgevoerd en eventueel aanvullende maatregelen worden genomen- naar verwachting geen negatieve effecten heeft op beschermde: planten, strikt beschermde grondgebonden zoogdieren, strikt beschermde amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden. Voor deze soortgroepen behoeven geen mitigerende maatregelen genomen te worden (anders dan maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht) en is het aanvragen van een ontheffing van de Wnb niet aan de orde.

4.8. Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

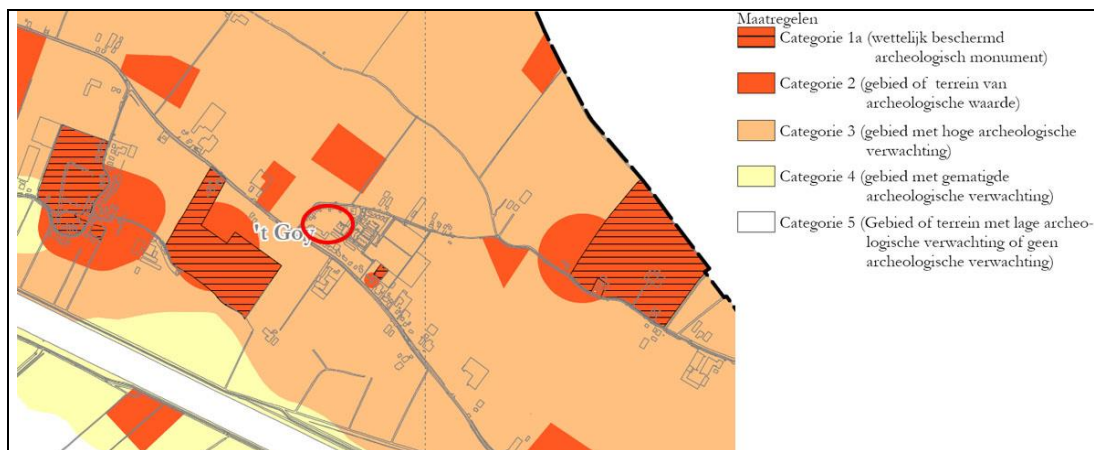
In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden, worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Om te bepalen in hoeverre er sprake is van archeologische waarden is de Archeologische maatregelenkaart gemeente Houten geraadpleegd (zie afbeelding 13). Hieruit blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft. Derhalve is archeologisch onderzoek⁵ uitgevoerd.

Op basis van het bureauonderzoek gold ten aanzien van plangebied een hoge archeologische verwachting voor aanwezigheid van archeologische vindplaatsen uit de periode ijzertijd - late middeleeuwen. Hierbij gaat het met name om erven/nederzettingen. Archeologische resten worden verwacht in de (top van de) oeverafzettingen van de Houtense stroomgordel.

⁵ Archol, Nieuwbouwlocaties Tuurdijk 1 en 3a 't Goy, gemeente Houten Een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend booronderzoek (verkennende en karterende fase), Archol Rapport 457, Leiden, 12 maart 2019

Afbeelding 13: Archeologische maatregelenkaart gemeente Houten (Bron: www.houten.nl).



Uit het verkennend booronderzoek bleek dat het plangebied geologisch gezien is op te delen in twee eenheden. In het oostelijk deel van het plangebied is de bodem -van boven naar beneden- opgebouwd uit twee pakketten oeverafzettingen die gescheiden worden door een dunne laag komklei. De onderste oeverafzettingen gaan binnen 1,5 m -mv over in vast beddingzand. Langs de westelijke rand van het plangebied is een, vermoedelijk zuidwest-noordoost georiënteerde, restgeul aangetroffen. Verder bleek dat de bodem ter hoogte van de (voormalige) bebouwing -het zuidelijk en westelijk deel van het plangebied- relatief sterk verstoord was. Op basis hiervan is in overleg met het bevoegd gezag besloten om het karterend onderzoek te beperken tot de niet-verstoorde delen. Ook zijn nog enkele boringen gezet om de aangetroffen restgeul iets scherper te begrenzen.

Tijdens het veldonderzoek zijn geen potentieel archeologisch niveaus (in de vorm van vondst- of cultuurlagen) herkend. Evenmin heeft het onderzoek eenduidige aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Geconcludeerd is dat bij de voorgenomen bodemingrepen hoogstwaarschijnlijk geen archeologische resten zullen worden verstoord.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht. Aanbevolen wordt dan ook om het gehele plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Op basis van het archeologisch onderzoek is er in het onderhavige bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

4.8.2. Cultuurhistorie

De inmiddels gesloopte en nog te slopen bebouwing en de stedenbouwkundige opzet hebben uit het oogpunt van cultuurhistorie geen bijzondere waarde.

4.9. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en 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: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 is geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. 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. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het

omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Afbeelding 14: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

De omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als een rustige woonwijk. Ten westen van het plangebied liggen agrarische gronden waarop fruitteelt plaatsvindt. Het plangebied ligt binnen het aandachtsgebied van 50 meter vanaf deze boomgaard. Binnen deze zone, de zogenaamde spuitzone, kan de drift van gewasbeschermingsmiddelen invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter hoogte van de nieuwe gevoelige functies (tuin en woning). Omgekeerd kan het realiseren van een nieuwe gevoelige functie belemmerend werken op de bedrijfsvoering van de betreffende fruitteler. In verband daarmee is onderzoek⁶ met betrekking tot spuihindering uitgevoerd.

Twee van de 16 woningen zullen worden gebouwd binnen deze afstand van 50 meter. De overige gronden binnen die afstand van 50 meter die onderdeel uitmaken van het bouwplan zullen worden gebruikt voor de ontsluiting van het plangebied en het parkeren.

Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits er een goede onderbouwing ten grondslag ligt, die een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de betreffende gevoelige functies garandeert zonder risico op beperkingen voor de desbetreffende agrarische bedrijvigheid.

De mogelijke drift is berekend met het EFSA-model. Dit model kan worden beschouwd als Europese wetenschappelijke standaard voor de blootstelling van personen aan bestrijdingsmiddelen bij de toepassing daarvan in hun rol als gebruiker, passant en omwonende. Het EFSA-

⁶ Adromi BV, Tuurdijk 1 - 3 't Goy Rapportage inzake ruimtelijk acceptabele afstanden, wil/R201937/2001b, Hendrik-Ido-Ambacht, 27 juli 2020

model hanteert toepassingsomstandigheden die ten opzichte van de Nederlandse toepassingsvoorschriften op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer in principe zullen leiden tot een overschatting van de maximale driftblootstelling.

Er zijn met het EFSA-model meerdere bestrijdingsmiddelen beoordeeld welke als bepalend kunnen worden beschouwd, uitgaande van representatieve planmaximalisatie, die inhoudt dat wordt uitgegaan van de planologisch toegelaten situatie waarin de effecten van bedrijvigheid op de omgeving het grootst zijn, waarbij de bestaande invulling van de gronden mede in aanmerking wordt genomen.

Relevant voor onderhavige woonsituatie is de blootstelling van een 1 tot 3-jarig kind (spelen in de tuin bij de woning), waarbij de boomgaard zelf niet zal worden betreden. Op basis van het EFSA-model wordt geen overschrijding berekend van de Acceptable Exposure Levels op een afstand van 5 meter uit de tegenoverliggende boomgaard. Dit brengt mee, dat in deze zone van 5 meter in principe geen sprake mag zijn van gebruik dat regulier en langdurig menselijk verblijf insluit.

Bij het gebruik van het EFSA-model dienen echter tevens diverse onzekerheidsfactoren te worden gewogen. Dit betreft een gebrek aan gegevens omtrent de effecten van cumulatieve blootstelling aan (onder meer) gewasbeschermingsmiddelen, de blootstelling van kinderen jonger dan één jaar en de blootstelling van zwangeren. Gelet hierop zijn in het onderhavig bestemmingsplan de bestemming "Wonen" en de daarmee samenhangende bestemming "Tuin" op een afstand van minimaal 10 meter uit de boomgaard geprojecteerd. Op een afstand van 10 meter bedraagt het maximale blootstellingsniveau aan individuele gewasbeschermingsmiddelen circa 25% van het maximaal toegelaten blootstellingsniveau. Op deze afstand is kortom sprake van een ruime veiligheidsmarge voor de genoemde onzekerheidsfactoren. Door deze situering van de bestemmingen wordt in principe voldaan aan de uitgangspunten van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, mede vanuit het perspectief van het voorzorgbeginsel.

In de omgeving van het plangebied zijn voor het overige geen bedrijven of voorzieningen aanwezig waarvan de richtafstanden tot het plangebied reiken. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.10. Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

4.11. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart) schaal 1:1.000. Voor dit bestemmingsplan is de SVBP2012 als uitgangspunt gebruikt.

De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vo-
renstaande- zoveel mogelijk aan bij andere recente bestemmingsplannen van de gemeente
Houten en bij het Handboek Digitale uitwisseling Bestemmingsplannen Gemeente Houten.

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale Bestemmingsplan Tuurdijk 1-3 't Goy is de verzameling geometrisch bepaalde
planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0321.Tuurdijk1en3tGoy-VSBP) met
bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleeg-
baar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli
2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-
bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding
van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaart-
blad (genummerd 0321-14-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar
nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt ver-
klaard.

Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van
de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1
oktober 2010.

5.3. Plansystematiek

Het bestemmingsplan heeft een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een recht-
streekse bouwtitel. Voor de woningen is in de regels een helder afwegingskader geformuleerd
ten aanzien van onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit betekent een flexibele re-
geling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat
algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aan-
tal vrijstellingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast. Voor bewoners
en ondernemers in en om het plangebied biedt deze bestemming zodoende houvast over de
ontwikkeling van hun omgeving.

De verbeelding bevat tezamen met de regels het juridisch instrumentarium voor het regelen van
het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of
op te richten bebouwing. De analoge verbeelding is getekend op een digitale ondergrond schaal
1:1.000. Op deze ondergrond is de omliggende bebouwing ook aangegeven. Door middel van
coderingen en/of arceringen zijn de bestemmingen aangegeven.

5.4. Regels

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

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels;

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Tuin - Voortuin (artikel 3), Verkeer-wegverkeer (artikel 4), Wonen - Aaneengebouwd (artikel 5) en Wonen - Vrijstaand (artikel 6). De belangrijkste aanpassingen van de gebruikelijke regelingen worden hieronder apart toegelicht.

▪ Woonbestemmingen

Overeenkomstig het Handboek Digitale uitwisseling Bestemmingsplannen Gemeente Houten zijn de woningen bestemd op basis van de woningtypologie. Dat betekent dat de woonbestemmingen voor aaneengebouwde en vrijstaande woningen is gebruikt. Die gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met een beroep aan huis. Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar de gebouwen mogen worden gebouwd. Door middel van een aanduiding is de instandhoudingsverplichting van de parkeerplaatsen op eigen erf geregeld.

Het perceel aan de buitenzijde van de woongebouwen is bestemd als "Tuin - Voortuin". In deze bestemming mogen uitsluitend ondergeschikte bouwwerken worden gerealiseerd. Daaronder vallen de balkons.

▪ Openbare bestemmingen

Voor het openbaar gebied zijn er twee bestemmingen. Het openbaar groen in het centrale plein-tje heeft de bestemming "Groen" gekregen.

De parkeerplaatsen met de bijbehorende wegvakken hebben de bestemming "Verkeer - Wegverkeer". Binnen deze bestemmingen mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd die noodzakelijk zijn voor die bestemmingen.

Algemene regels

In artikel 7 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals

meegeteld kunnen worden. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 8 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het plangebied is overwegend een woongebied. Het gemeentebestuur is van mening dat in een woongebied seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed.

De algemene afwijkingsregels (artikel 9) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 5 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 10). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 11).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor de planontwikkeling zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Alle kosten (waaronder de verwervingskosten van de benodigde grond) en opbrengsten (uit de grondverkoop) voor de gemeente zullen ten laste komen van de GREX Woningbouw Tuurdijk 't Goy. De GREX Woningbouw Tuurdijk 't Goy heeft een tekort. De provincie heeft zich in een eerder stadium bereid verklaard om een deel van dit tekort op zich te nemen. Nagegaan zal worden wat de definitieve bijdrage van de provincie zal zijn. De gemeente zal het overige tekort voor haar rekening nemen.

Bij de grondverkoop is vervolgens een planrealisatieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin alle overige kosten voor de gemeente gedekt zijn. Het kostenverhaal wordt hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Houten.

Uit de (globale) exploitatieberekeningen van de initiatiefnemer blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Vooroverleg

Het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke manier ter visie gelegd. In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro wordt het plan verzonden aan de Provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) en de Veiligheidsregio Utrecht. Deze drie instanties hebben per e-mail aangegeven geen opmerkingen te hebben.

6.2.2. Participatie

In Houten krijgen burgers, bedrijven en instellingen de mogelijkheid om naar eigen inzicht vorm te geven aan hun buurt, wijk of stad. Participatie staat hoog in het vaandel. In die zin heeft de gemeente het initiatief om een belangengroep voor 't Goy op te richten ook ondersteund. Deze belangengroep (Mooi 't Goy) is actief betrokken bij de totstandkoming van de nieuwe verkaveling. Bij de beoordeling van de plannen van aanpak wordt veel waarde gehecht aan de wijze waarop de marktpartij de inwoners van de 't Goy en de eindgebruikers/kopers zal betrekken bij de invulling en uitwerking van het plan.

Op 8 en 9 oktober 2019 zijn bewonersavonden georganiseerd. Tijdens die avonden zijn onder meer afspraken gemaakt over de erfafscheidingen met de bestaande percelen. In het voorjaar van 2020 zal de initiatiefnemer als vervolg hierop een bewonersavond organiseren over de actuele stand van zaken.

6.3. Planprocedure

Het ontwerp van het Bestemmingsplan Tuurdijk 1-3 't Goy is vanaf 19 maart tot en met 30 april 2020 met de bijbehorende stukken ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Gedurende die periode zijn geen zienswijzen ingediend.

