

Goede Onderbouwing van de Effecten op de
Fysieke Leefomgeving – ETFAL Motivering
Binnentuin 20 te Houten

LENT Duurzame Stadsontwikkeling

Versie: definitief

Datum: 29 november 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Bestaande en toekomstige situatie	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	12
3	Beleid en regelgeving	14
3.1	Algemeen	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Regionaal en provinciaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	Milieu- en omgevingsaspecten	26
4.1	Bodem	26
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	27
4.3	Ecologie	29
4.4	Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	31
4.5	Luchtkwaliteit	33
4.6	Geur, geluid door activiteiten en trillingen	36
4.7	Omgevingsveiligheid	38
4.8	Water en klimaatadaptatie	40
4.9	Beschermen van de gezondheid	43
4.10	Verkeer en parkeren	44
4.11	Bezonning	45
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
5.1	Economische uitvoerbaarheid	46
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6	Conclusie	48
6.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties	48

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer LENT Duurzame Stadsontwikkeling (hierna: initiatiefnemer) is voornemens de locatie aan de Binnentuin 20 te Houten te herontwikkelen tot zes woningen. In de bestaande situatie bevindt zich 1 vrijstaande woning in het plangebied, waarbij een deel van het plangebied wordt gebruikt als tuin en het andere gedeelte voor wonen. Er bevindt zich ook nog een schuur in het plangebied achter de woning. In de toekomstige situatie komen er vier twee-onder-één-kapwoning en twee levensloopbestendige woningen.

Ter plaatst geldt de beheersverordening 'Houten Noord en Zuid', vastgesteld door de raad van de gemeente Houten op 20 juni 2013. Deze beheersverordening is onderdeel van het tijdelijk deel Omgevingsplan gemeente Houten. De activiteiten die momenteel plaatsvinden binnen het plangebied zijn niet conform het toegestane gebruik. De gemeente heeft als gevolg daarvan de initiatiefnemers verzocht een procedure op te starten om de huidige situatie te legaliseren.

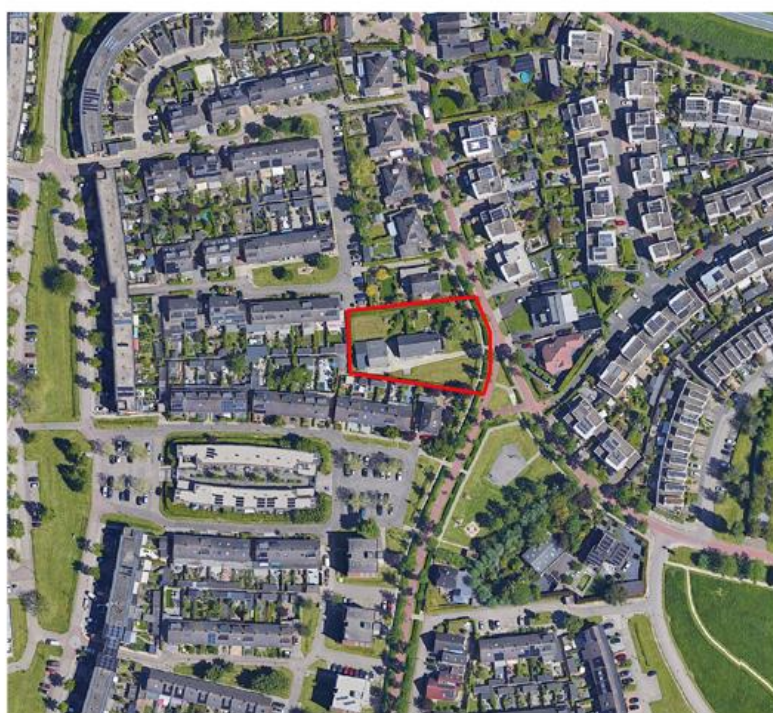
In voorliggende onderbouwing wordt aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan het criterium 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties', oftewel de ETFAL – motivering. Deze motivering dient om aan te tonen dat de voorgestelde ontwikkeling van de initiatiefnemer op de beoogde locatie mogelijk en uitvoerbaar is. Hierbij wordt in het kader van artikel 5.21, lid 2 aangetoond dat er sprake is van de evenwichtige toedeling van functie aan locaties. Voorliggende ETFAL- motivering maakt daarmee onderdeel uit van de aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor strijdig gebruik.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk 'Houten Zuid-Oost' in de buurt 'de Tuinen' in Houten, tussen de Rondweg aan de noordzijde (op 185 meter afstand), het Loeriksepark aan de zuidzijde (op circa 250 m afstand) en de Rietplas aan de oostzijde op circa 400 meter afstand. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied te zien. De directe omgeving van de Binnentuin 20 bestaat uit een rustige woonwijk met her en der wat wijkvoorzieningen passend bij het karakter van het gebied, zoals bijvoorbeeld wat dienstverlenende voorzieningen als kapsalons (voornamelijk aan huis gerelateerd).

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als Gemeente Houten, sectie A, perceel 7923 en 7924. Deze twee percelen worden samengevoegd in de toekomstige situatie en vervolgens gesplitst in zes percelen. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 1.820 m².

Binnentuin 20, Houten



LODEWIJCK
groep

Legenda

Plangebied



Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: Lodewijck Groep)

1.3 Omgevingsplan gemeente Houten

Ter plaatse van het plangebied geldt het Omgevingsplan van de Gemeente Houten, in werking – laatst gewijzigd op 29 mei 2024.

1.3.1 Bruidsschatregels

Van rechtswege opgenomen in het tijdelijk deel is de bruidsschat (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet verhuist een aantal regels van het rijk naar de gemeente door middel van de bruidsschat. De regels uit de bruidsschat zullen automatisch in het tijdelijk deel van het omgevingsplan landen. Hierdoor worden de bruidsschatregels niet meer op rijksniveau geregeld, maar lokaal. Gemeenten dienen vervolgens zelf een afweging te maken hoe zij de onderwerpen uit de bruidsschat willen regelen en wat zij wel en niet over willen nemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Van belang is dat regels moeten voldoen aan artikel 4.2 lid 1 van de Omgevingswet: de regels moeten nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovendien moeten de regels voldoen aan de instructieregels voor omgevingsplannen die zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regels uit de bruidsschat zijn beleidsneutraal overgenomen, hierdoor voldoen niet alle bruidsschat regels aan het Bkl. Dat betekent dat gemeenten in ieder geval die artikelen moeten gaan omzetten of schrappen. Dit geldt onder meer voor de instructieregels voor trillingen van geluid (paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl).

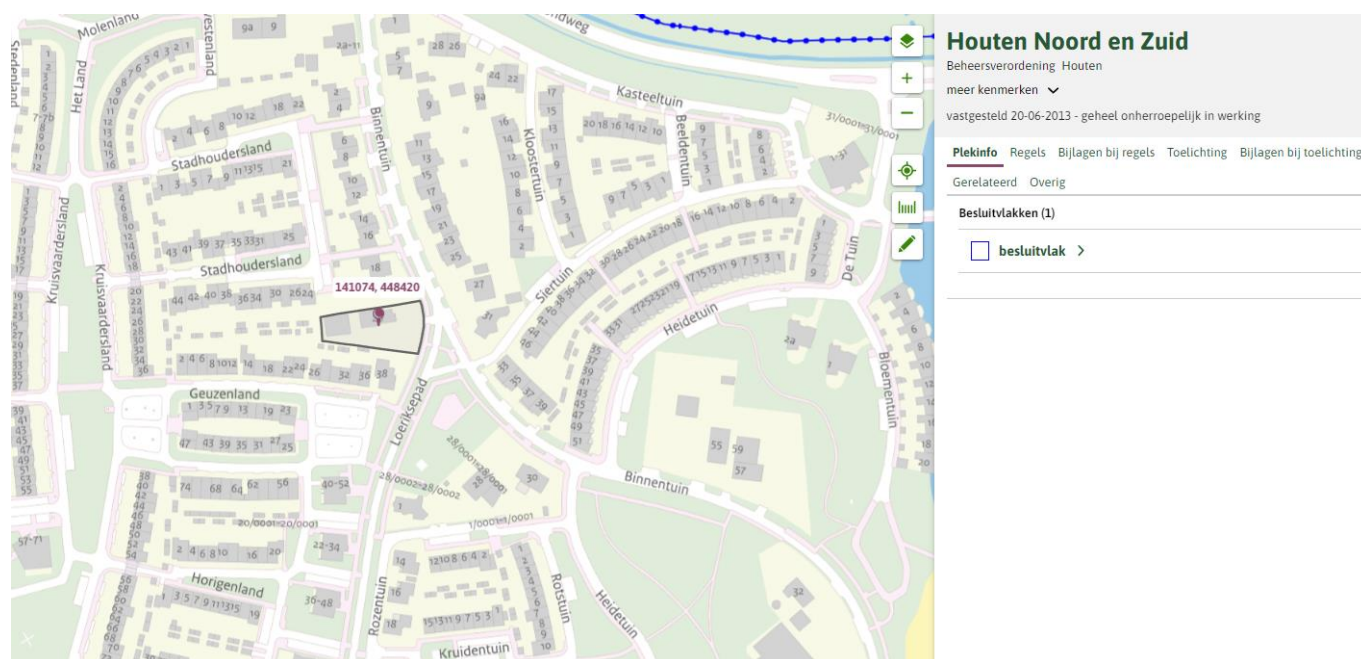
Doorwerking planinitiatief

Indien noodzakelijk wordt in hoofdstuk 3 per omgevingsaspect getoetst aan de bruidsschatregels. Voorts worden de instructieregels van het Bkl aangehouden, zodat later het verwerken van de BOPA in het omgevingsplan probleemloos kan worden uitgevoerd.

1.3.2 Beheersverordening 'Houten Noord en Zuid'

In het tijdelijk deel zijn het geheel van bestaande ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, opgenomen. De beheersverordening 'Houten Noord en Zuid' vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 2013 is van rechtswege opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De bestaande regels uit de beheersverordening worden te zijner tijd omgezet naar het nieuw niet tijdelijk deel.

De gronden die onderdeel uitmaken van de beheersverordening mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. In de huidige situatie ligt er een woonfunctie, voor een vrijstaande woning op het plangebied. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de geldende beheersverordening.



Afbeelding 2: uitsnede beheersverordening 'Houten Noord en Zuid' (bron: Regels op de Kaart)

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van vier twee-onder-één-kap woning en twee levensloopbestendige woningen. In de huidige situatie staat er een vrijstaande woning met bijgebouwen in het plangebied. Aangezien het toekomstig gebruik niet overeen komt met het bestaande gebruik, is het plan in strijd met de regels vanuit de beheersverordening 'Houten Noord en Zuid'. Volgens artikel 3.1 onder b van de beheersverordening 'Houten Noord en Zuid' mogen bestaande bouwwerken worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. Met onderhavig planinitiatief worden meerdere woningen gerealiseerd met afwijkende maatvoeringen ten opzicht van de bestaande situatie. Met als gevolg dat afwijken noodzakelijk is voor de realisatie van het planinitiatief.

1.4 Wijziging Omgevingsplan

Vanaf 1 januari 2032 geldt de verplichting dat gemeenten binnen vijf jaar de buitenplanse omgevingsplanactiviteit moeten hebben verwerkt in het omgevingsplan. Overigens wordt bij Koninklijk Besluit de datum van 1 januari 2032 nog vastgelegd (artikel 22.5 van de Omgevingswet). Ingevolge artikel 4.17 van de Omgevingswet is bepaald dat gemeenten een voortdurende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet verwerken in het omgevingsplan. Het verwerken van de vergunning dient binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit te zijn uitgevoerd.

Om een buitenplanse omgevingsactiviteit te verwerken in het omgevingsplan dient hij ingevolge van artikel 8.97a tot en met 8.97c in overeenstemming te zijn met de:

- Instructieregels van het Bkl;
- Instructieregels in de omgevingsverordening van de provincie;
- Instructie van het rijk of provincie.

Doorwerking planinitiatief

Om het verwerken van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit in het omgevingsplan probleemloos te laten verlopen worden in deze paragraaf de strijdigheden met het tijdelijk omgevingsplan opgesomd. Het planinitiatief is in strijd met het volgende artikel van de Beheersverordening 'Houten Noord en Zuid':

- Artikel 3.1: de voorgestelde ontwikkeling niet past binnen de gebruiks- en bouwregels:
 - Volgens artikel 3.1 onder b mogen bestaande bouwwerken worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. Met onderhavig planinitiatief worden meerdere woningen gerealiseerd met afwijkende maatvoeringen ten opzicht van de bestaande situatie.

1.5 Planproces

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet is het verboden om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten, tenzij het gaat om een geval dat bij algemene maatregel van bestuur is aangewezen. Een reguliere procedure is het uitgangspunt onder de Omgevingswet, tenzij:

- Een MER moet worden gemaakt (artikel 16.50 Omgevingswet);
- Sprake is van een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen geval (artikel 1.65 Omgevingswet);
- Op verzoek of met instemming van de aanvrager (artikel 16.65 Omgevingswet);
- Het bevoegd gezag beslist dat er eventuele aanzienlijke gevolgen en mogelijke bedenkingen van belanghebbenden zullen plaatsvinden (artikel 16.65 Omgevingswet).

Ingevolge artikel 5.21, eerste lid, van de Omgevingswet is bepaald dat de beoordelingsregels worden gesteld met het oog op de wet. Voor een BOPA geldt dat er een omgevingsvergunning kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 5.21, lid 2 onder b). Ingevolge artikel 5.21, onder 2 lid c van de Omgevingswet geldt dat de instructieregels van provincie en rijk over omgevingsplannen ook van toepassing zijn op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Een BOPA moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dit is geregeld in artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Met de voorliggende ETFAL – motivering wordt onderbouwd dat de beoogde activiteit in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de activiteit uitvoerbaar is.

Bindend adviesrecht

Op 12 december 2023 is het 'Amendement Omgevingswet: Bindend adviesrecht: criteria' vastgesteld. Op grond van artikel 16.15a van de Omgevingswet is de gemeenteraad bevoegd categorieën van activiteiten aan te wijzen waarvoor hij gebruik wil maken van het adviesrecht. Bij een door de gemeenteraad aangewezen activiteit kan de vergunning niet eerder worden verleend, nadat de gemeenteraad heeft kunnen adviseren op de ontwikkeling en zich kan vinden in de voorgenomen activiteit. Voor de volledigheid zijn de aangewezen gevallen hieronder opgenomen:

- a. Bouwkosten hoger dan of gelijk aan [REDACTED], - of
- b. Een omgevingsactiviteit waarvan minimaal één vijfde van de leden van de raad een bindend advies wenst uit te brengen en dat schriftelijk aan de voorzitter van de raad laat weten, uiterlijk twee weken na melding van de binnengekomen voorgenomen buitenplanse activiteiten door het college aan de raad of;
- c. Door college verwachte maatschappelijke impact of gevoeligheid, waardoor de raad toch om advies wordt gevraagd.

Doorwerking planinitiatief

De verwachting is dat de bouwkosten hoger dan [REDACTED], - er is sprake van een door de gemeenteraad aangewezen activiteit. Het planinitiatief moet naar de gemeenteraad ter advisering.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 3 en 4 wordt getoetst of het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het planinitiatief wordt getoetst aan de beleidskaders en gestelde instructieregels van het Rijk, de provincie, regionaal en het gemeentelijk beleid. Tevens wordt er inzicht gegeven in diverse milieu- en omgevingsaspecten en onderbouwd op welke wijze de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het planinitiatief. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 een conclusie gegeven.

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

In 1966 werd Houten, toen nog een dorp, officieel aangewezen als groeikern om de snel groeiende bevolking van Utrecht onderdak te kunnen bieden. Dit kwam voort uit de Tweede Nota Ruimtelijke Ordening. Dit Rijksbeleid heeft uiteindelijk geleid tot, en doorwerking gevonden in, het Globaal Bestemmingsplan Houten, dat in 1975 onherroepelijk is vastgesteld. De kavel van de Binnentuin 20 is voor het eerst te zien op een topografische kaart in 1929. De straat van de Binnentuin ligt er al sinds 1850. Omdat Houten steeds meer uitbreidde, en ook onder de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) werd aangewezen als uitbreidingslocatie, is ook de wijk rondom de Binnentuin geïntegreerd in het VINEX-plan.

De wijk bestaat uit kleine buurten en woonerven met woningen die rondom hofjes zijn gebouwd. Kleinschaligheid en de menselijke maat stonden centraal in het stedenbouwkundig ontwerp. Veel van de hofjes worden ontsluiten aan de Binnentuin. Kijkend naar afbeelding 3, 4 en 5 wordt ook duidelijk dat de Binnentuin geen drukke doorgaande weg is, maar een rustige weg voor autoverkeer in de wijk. Daarnaast is er veel ruimte is voor voetgangers en fietsers om zo aan te sluiten bij het stedenbouwkundig concept van de hofjes.

De bebouwing aan de Binnentuin 20 dateert van voor de plannen van de VINEX-wijken. Desondanks is de locatie stedenbouwkundig nauwkeurig ingepast, op de hoek die de overgang markeert tussen de Binnentuin en het Loerikspad. Deze uitzonderingspositie geldt ook voor de twee vrijstaande woningen tegenover de locatie, die door de markante architectuur een verbijzondering vormen in het stedenbouwkundig weefsel.

Bijna alle bebouwing aan de Binnentuin bestaat uit twee-onder-één kap woningen van drie lagen met een plat dak, of twee lagen met een kap. Aan het Loerikspad, op circa 100 meter afstand van de locatie, staan drie appartementengebouwen van vier lagen met een plat dak. Aan de achterzijde van de locatie, aan de Stadhoudersland, is een woonhof gesitueerd omringd door rijwoningen van twee lagen met een kap.

In de huidige situatie bevindt zich een vrijstaande woning met daarachter een schuur in het plangebied. Op onderstaande afbeelding is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3: Huidige situatie vanaf de zuidzijde van de Binnentuin (plangebied links)



Afbeelding 4: Huidige bebouwing vanaf het Loerikspad



Afbeelding 5: Huidige achterbouw vanaf het Stadhoudersland



Afbeelding 6: Huidige situatie schematisch weergegeven

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de bestaande bouwwerken binnen het plangebied gesloopt en vervangen door vier twee-onder-één-kapwoningen en twee levensloopbestendige woningen. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 1.820 m².

De drielaagse twee-onder-één-kap woningen hebben een BVO van 206 m² tot en met 216 m². De maximum goothoogte is 7,5 meter en de maximum bouwhoogte 10 meter. Met elementen uit de jaren '30 krijgen de woningen een karakteristieke uitstraling. Tevens worden de woningen omringd door een groenerf.

De gelijkvloerse levensloopbestendige woningen hebben ieder een oppervlakte van 122 m², daarnaast beschikken de woningen over een inrit van circa 126 m². De maximum goot- en bouwhoogte is 4 meter. De levensloopbestendige woningen krijgen een eigentijdse uitstraling passend binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Ook de levensloopbestendige woningen worden omringd door een groenerf.

Binnen het plangebied worden negen parkeerplaatsen gerealiseerd en twee parkeerplaatsen in het toegankelijk openbaar gebied op 150 meter afstand. De twee-onder-één-kap woningen zijn ideaal voor (jonge) gezinnen en doorstromers. De levensloopbestendige woningen zijn ideaal voor senioren aangezien beide woningen gelijkvloers worden uitgevoerd. In bijlage 1 bij deze ETFAL – motivering is het stedenbouwkundig plan opgenomen.



Afbeelding 7: bovenaanzicht van de nieuwe situatie (bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 8: bebouwd volume nieuw situatie (bron: initiatiefnemer)

3 Beleid en regelgeving

3.1 Algemeen

3.1.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor onderhavig planinitiatief relevante ruimtelijke beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleidskader vormt de formele basis voor ontwikkelingen in het plangebied is en daarnaast een onderbouwing voor de beleidskeuze die in het plan zijn gemaakt.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven- als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij de provincies, gemeenten en waterschappen. Inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter te kunnen maken.

Ingrepen in de leefomgeving kunnen niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling op rijksniveau. De ontwikkeling valt derhalve buiten de werking en doelstelling van het rijksbeleid. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Gelijktijdig zal de ontwikkeling ook geen rijksbelangen in de weg staan.

3.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) die invulling geven aan de Omgevingswet en bieden het juridisch kader voor maatschappelijke opgaven en ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Besluiten die geheel over zijn gegaan naar het Besluit kwaliteit leefomgeving is bijvoorbeeld het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat ook de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning. Waar voorheen dergelijke regels in een groot aantal wetten, AMvB's en ministeriële regelingen verspreid stonden, zijn ze samengebracht in één hoofdstuk.

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Er mag alleen een vergunning worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Daarnaast gelden de beoordelingsregels uit artikel 8.0b en 8.0e van het Bkl.

In afdeling 5.1 van het Bkl zijn instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties opgenomen zoals:

- Waarborgen van de veiligheid;
- Beschermen van de waterbelangen;
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- Gebruik van bouwwerken;
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

In afdeling 5.2 van het Bkl zijn de instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving opgenomen zoals:

- Voorkomen van belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen;
- Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's;
- Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 3.5 van voorliggende onderbouwing wordt getoetst aan de instructieregels die in afdeling van 5.1 van het Bkl worden genoemd. Hierbij zal worden gemotiveerd dat met het ontwikkelen van het beoogde planinitiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er behoefte aan stedelijke ontwikkeling is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. Hiervoor is de instructieregel Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld (paragraaf 5.1.5.4 van Bkl). Artikel 5.129g bevat regels over zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Voor de volledigheid is artikel 5.129g hieronder opgenomen.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. *Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.*
2. *Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:*
 - a. *de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en*
 - b. *als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.*
3. *Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:*
 - a. *op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en*
 - b. *nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.*
4. *Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

In artikel 5.129g is niet aangegeven bij hoeveel woningen er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 april 2014. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij de realisatie van 11 woningen of minder is er geen sprake van stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2015:2921). Indien de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is dient er wel aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te worden getoetst.

Alhoewel deze jurisprudentie tot stand is gekomen onder de voorgaande wetgeving is er geen reden om aan te nemen dat deze niet toepasbaar is onder de Omgevingswet.

Doorwerking planinitiatief

De voorgestelde ontwikkeling voorziet in het realiseren van zes woningen. Gezien de beperkte omvang van het planinitiatief is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 5.129g van het Bkl.

3.2.3 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

In het Besluit activiteiten leefomgeving staan regels van het rijk voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Tevens staat vermeld voor welke activiteiten een meld- of vergunningplicht geldt. Met het inwerking treden van de Omgevingswet wordt het begrip 'inrichting' vervangen door milieubelastende activiteit. Ingevolge de Begripsbepalingen (artikel 1.1 van de Omgevingswet) wordt met een milieubelastende activiteit het volgende bedoeld:

"activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit."

In hoofdstuk 3 van de Bal is per bedrijfstak aangegeven welke activiteiten als milieubelastend moet worden aangemerkt. Op grond van artikel 5.1 lid 2 is het verboden om zonder omgevingsvergunning een milieubelastende activiteit te verrichten, voor zover het gaat om een bij AMvB aangewezen geval. In hoofdstuk 4 en 5 van het Bal staan de inhoudelijke regels die gelden voor de milieubelastende activiteit. Naast de rijksregels kunnen er ook decentrale regels gelden voor milieubelastende activiteiten. Deze kunnen in het omgevingsplan, de omgevingsverordening of de waterschapverordening zijn opgenomen.

- In de Bal worden verder nog regels opgesteld voor de volgende activiteiten:
- Activiteiten in of bij waterstaatswerken in beheer bij het Rijk (hoofdstuk 6);
- Activiteiten in de Noordzee (hoofdstuk 7);
- Activiteiten rond rijkswegen (hoofdstuk 8);
- Activiteiten rond spoorwegen (hoofdstuk 9);
- Activiteiten rond luchthavens (hoofdstuk 10);
- Activiteiten die de natuur betreffen (hoofdstuk 11);
- Landinrichtingsactiviteiten (hoofdstuk 12);
- Activiteiten die cultureel erfgoed betreffen (hoofdstuk 13);
- Activiteiten die werelderfgoed betreffen (hoofdstuk 14);
- Gelegenheid bieden tot zwemmen en baden (hoofdstuk 15);
- Grondwateronttrekkingen en ontgrondingen op land en in regionale wateren (hoofdstuk 16);
- Afval van schepen in binnenwateren (hoofdstuk 17).

Doorwerking plangebied

Het planinitiatief betreft geen activiteit zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Bal, derhalve is geen omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit vereist en geldt er ook geen informatie- of meldingsplicht op grond van het Bal. In hoofdstuk 11 van het Bal zijn regels opgenomen die bepalen of een activiteit met betrekking tot de natuur wel of niet vergunningplichtig is.

3.3 Regionaal en provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben de Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de Omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. De provincie biedt daarmee ruimte voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en zorgt voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

Doorwerking planinitiatief

Onderhavig planinitiatief draagt bij aan de ambities van de Omgevingsvisie provincie Utrecht. Zo draagt de ontwikkeling bij aan een gezonde stad. Er is namelijk geen toename in externe veiligheidsrisico's en geluid-, geur- en lichthinder, zoals beschreven in hoofdstuk 4. Daarnaast is onderhavig planinitiatief een binnenstedelijke ontwikkeling die aansluit op de lokale woningbehoefte. Op andere onderdelen uit de omgevingsvisie heeft onderhavig planinitiatief niet direct raakvlak, maar doet ook geen afbreuk aan de ambities uit de omgevingsvisie. Daarmee vormt de Omgevingsvisie provincie Utrecht geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

3.3.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 30 maart 2022 is de Omgevingsverordening provincie Utrecht door de Provinciale Staten vastgesteld. Op 1 maart 2024 is de 'rectificatie 1^e wijziging Omgevingsverordening provincie Utrecht deel I' vastgesteld. zijn regels over de fysieke leefomgeving opgenomen. De Omgevingsverordening is de opvolger van de 'Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht'. De Omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Bijvoorbeeld: vergunningplichten, waarbij op basis van een aanvraag eerst een besluit wordt genomen, gelden voor iedereen. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten.

Doorwerking planinitiatief

Met de beoogde ontwikkeling worden in totaal zes woningen gerealiseerd. Ter plaatse van het plangebied gelden, niet allen relevant, de volgende provinciale bepalingen:

- Amsterdam-Rijnkanaal en Lek;
- Detailhandel buiten bestaand winkelgebied;
- Energie uit biomassa stedelijk gebied;
- Gebied saneringsregels voor grondwater;
- Glastuinbouw niet toegestaan;
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden binnen de bebouwde kom;
- Klein open bodemenergiesysteem;
- Landschap Rivierengebied;
- Overstroombaar gebied.

De belangrijkste provinciale bepalingen zijn hieronder uitgewerkt. Voorts heeft het planinitiatief geen directe raakvlakken met de Omgevingsverordening provincie Utrecht.

A. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden binnen de bebouwde kom (artikel 2.4 en 2.13)

Artikel 2.4 en 2.13 hebben betrekking op bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren worden ingericht. In paragraaf 4.8 wordt verder ingegaan op het aspect water.

B. Overstroombaar gebied

Het plangebied ligt binnen de locatie 'overstroombaar gebied' in paragraaf 4.8 wordt ingegaan op het overstromingsrisico.

C. Landschap rivierengebied (artikel 7.11)

De landschappelijke kwaliteiten en structuren zijn belangrijk voor het goede woon-, werk- en leefklimaat én is onderdeel van een gezonde fysieke leefomgeving. Het 'landschap rivierengebied' is één van de vijf karakteristieke landschappen. Het landschap kent de volgende kernkwaliteiten die tevens behouden dienen te worden:

- a. schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- b. samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
- c. samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal - rivier;
- d. de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Het beoogde planinitiatief is een binnenstedelijk ontwikkeling. Rondom het plangebied bevinden zich meerdere woningen. Ook in de huidige situatie is reeds een woning aanwezig. De herontwikkeling van onderhavig plangebied leidt niet tot aantasting van het 'landschap rivierengebied'.

Concluderend vooralsnog vormen de artikelen uit de omgevingsverordening geen belemmering voor de uitvoering voor het voorgestelde planinitiatief.

3.3.3 Provinciaal programma Wonen en werken

Het Provinciaal programma Wonen en werken is op 5 oktober 2021 vastgesteld door de Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. Het programma bevat de uitwerking van de in de Omgevingsvisie opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven op het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Bovendien worden via dit programma woningbouw- en bedrijventerreinontwikkelingen mogelijk gemaakt. In de Interim omgevingsverordening is bepaald, dat bestemmingsplannen die nieuwe woningbouw- of bedrijventerreinontwikkelingen mogelijk maken, moeten passen in dit provinciale programma wonen en werken.

In het programma Wonen en werken is aandacht voor zowel het kwantitatieve woningbouwprogramma als de kwalitatieve afspraken.

Doorwerking planinitiatief

Er is een grote behoefte aan extra woningen in de provincie Utrecht. Deze ontwikkelingen dienen met name op binnenstedelijke locaties plaats te vinden. Onderhavig planinitiatief voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling van zes woningen, waarvan vier twee-onder-één-kap woningen en twee levensloopbestendige woningen. Het totale woningbouwprogramma van de gemeente Houten van 2022 tot en met 2030 bestaat uit de behoefte van 852 woningen. Onderhavig planinitiatief draagt hier in enige mate aan bij. Belangrijk is dat onderhavig planinitiatief toeziet op de vervanging van één woning voor zes woningen. Er gaan dus geen belangrijke bedrijfslocaties verloren als gevolg van onderhavig planinitiatief. Het betreft een relatief kleinschalige binnenstedelijke ontwikkeling in het kader van verdichting. Daarnaast sluiten de twee-onder-één-kap woningen op de bestaande twee-onder-één-kap woningen in de omgeving aan. De voorgenomen ontwikkeling versterkt de integrale stedelijke kwaliteit.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025

De Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025 is op 9 juni 2015 vastgesteld door de gemeente Houten. Hierin wordt de visie voor Houten in 2025 vastgelegd, waarin Houten duurzaam, innovatief en kleinschalig moet zijn met oog voor elkaar, veel ruimte voor experimenten en initiatieven bij inwoners. Hiervoor zijn vijf principes geformuleerd die centraal staan in de toekomstvisie:

1. We stellen de mens centraal

Houten kiest voor nieuwe woningen en ontwikkellocaties, maar deze zijn voornamelijk kleinschalig. In Houten heerst namelijk een cultuur waarin mensen elkaar kennen en herkennen, dit moet worden gewaarborgd.

2. We waarderen verschillen

In 2025 is de samenstelling van de bevolking in Houten een stuk gevarieerder en inclusiever. Er is dan meer plek voor jongeren, ouderen, autochtonen en allochtonen, hoger en lager opgeleiden.

3. We zijn zuinig op onze omgeving

In 2025 moet Houten een circulaire stad zijn die in balans is. Dit geldt voor zowel het leefklimaat van de (toekomstige) bewoners, als voor de gezondheid en de omringende natuur.

4. We bouwen voort op ons ruimtelijk DNA

Het ruimtelijk DNA van Houten is robuust en toekomstbestendig met de groenzones, het fietspadenstelsel, de centrumgebieden en de weidse buitengebieden. Onder andere deze elementen dragen bij aan een Houten waar het ontspannen wonen, werken en leven is.

5. We zijn actief in de regio

Houten is onderdeel van het stedelijk gebied in en rond Utrecht. Tegelijkertijd is er ook rust en ruimte te vinden bij de Kromme Rijn, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het Eiland van Schalkwijk. Houten moet in 2025 een plek zijn waar mensen zich vrij voelen om te ondernemen en te pionieren in de omvang met veranderingen die op ons afkomen, waarbij de identiteit van Houten niet verloren gaat: Houten als proeftuin van de regio.

Doorwerking planinitiatief

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van zes woningen, geschikt voor doorstromers en senioren. De planlocatie valt binnen het stedelijk gebied van de gemeente Houten en kan worden gezien als inbreidingslocatie binnen de buurt 'De Tuinen'. De ontwikkeling past goed binnen de kaders van de Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025. Hieronder staat opgesomd op welke manier het initiatief aansluiting vindt bij de 5 principes geformuleerd in de toekomstvisie.

1. We stellen de mens centraal

De ontwikkeling ziet op het creëren van zes nieuwe woningen, het betreft daarmee een kleinschalige ontwikkellocatie binnen de bestaande buurt 'De Tuinen'. Daarmee wordt invulling gegeven aan de wens om kleinschalige ontwikkellocaties toe te voegen binnen Houten, verdere belasting van het buitengebied is met deze ontwikkeling dus niet noodzakelijk.

2. We waarderen verschillen

Met het toevoegen van vier twee-onder-één-kap woningen worden voornamelijk (jonge) gezinnen en doorstromers bedient. Met het toevoegen van de twee gelijkvloerse levensloopbestendige woningen worden voornamelijk senioren bedient. Hierdoor wordt er ruimte gecreëerd voor ontmoeting tussen verschillende doelgroepen, wat het initiatief ook een inclusief initiatief maakt.

3. *We zijn zuinig op onze omgeving*

Gelet op de behoefte naar woningen in de regio leent de huidige binnenstedelijke locatie zich goed voor verdichting én blijft het buitengebied onaangetast. Daarnaast zal het planinitiatief voldoen aan alle actuele normen en eisen.

4. *We bouwen voort op ons ruimtelijk DNA*

Het initiatief wordt stedenbouwkundig nauwkeurig ingepast in de omgeving, waardoor de nieuwe woningen straks volledig onderdeel zijn van de wijk, en qua aard en omvang niet als losstaand worden beleefd. In paragraaf 3.4.2 wordt ingegaan op de 'Houtense DNA' en hoe het plan hieraan bijdraagt.

5. *We zijn actief in de regio*

De initiatiefnemers komen zelf uit Houten, en hebben de wens om de identiteit van Houten en de wijk Houten-Zuid te versterken met onderhavig planinitiatief.

3.4.2 Houtens DNA

In april 2023 heeft het college van B&W Houten het document 'Houtens DNA' opgesteld. Dit beleidsdocument is in de raadsvergadering van 1 juni 2023 unaniem vastgesteld. Het Houtens DNA bestaat uit tien kernwaarden, welke samen omvatten wat 'van waarde is' voor inwoners en professionals van de gemeente Houten. Daarmee vormt het Houtens DNA het kompas waarin de gemeente gezamenlijk de uitdagingen van de toekomst aangaat. Met het Houtens DNA wordt de basis gelegd voor nieuwe ontwikkelingen, plannen, visie en beleid die de komende jaren gemaakt gaan worden. De gemeente Houten wil zowel ruimtelijk als sociaal verder ontwikkelen, waarbij bouwen én verduurzamen centraal staat. Tegelijkertijd moeten ook de voorzieningen passend zijn en blijven. Zo wordt beoogd dat de ontwikkelingen aansluiten bij de wensen en behoeften van de inwoners, zodat Houten een fijne en herkenbare gemeente blijft om in te wonen, te werken en te creëren. De 10 kernwaarden van het Houtens DNA zijn:

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

Doorwerking planinitiatief

Onderhavig planinitiatief probeert zo veel mogelijk aansluiting te vinden bij elk van de 10 kernwaarden van het Houtens DNA. Onderstaand staan de relevante kernwaarden opgesomd met daarbij de motivering hoe het planinitiatief hieraan bijdraagt.

Groen omarmd

De beoogde woningen worden centraal binnen het groen gepositioneerd, hierdoor is het groen vanuit de woningen rondom te ervaren. Bij de twee-onder-één-kap woningen is de voortuin naar openbare ruimte gericht. Vergeleken met de andere twee-onder-één-kap woningen aan de Binnentuin zijn de voorgestelde woningen daarmee hetzelfde georiënteerd. Zo wordt ook verbinding gezocht met de straat. Op de patiowoningen worden groene daken gerealiseerd. Per saldo wordt er in ieder geval veel deelbaar groen toegevoegd in het gebied door dit planinitiatief.

Houtense fietsstructuur – gezonde mobiliteit

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op het bestaande fietspadennetwerk. De locatie is goed bereikbaar met de fiets. De bergingen beschikken over elektrapunten waar toekomstige bewoners

hun elektrische fiets kunnen opladen. Daarnaast is het aan de voorzijde van de levensloopbestendige voldoende ruimte voor een oplaadpaal van een scootmobiel.

Auto anders – trein prominent aanwezig

Via de Binnentuin is de Stadshoudersland loopt de ontsluitingsroute van de woningen. Door Goudappel is onderzoek gedaan naar de toekomstige verkeersafwikkeling. Hieruit is gebleken dat het voorgestelde plan nauwelijks effect heeft en dan er nog steeds sprake is van een aanvaardbare toekomstige situatie (zie ook paragraaf 4.10).

Menselijk maat

Elke buurt is architectonisch herkenbaar en vormt een variatie binnen een samenhangend geheel. De buurt 'De Tuinen' staat bekend om zijn ruime en overzichtelijke opzet met een lage bebouwingsdichtheid en meanderende wegen. Voorliggend initiatief betreft een binnenstedelijk ontwikkeling. De beoogde twee-onder-één-kap woningen sluiten aan bij de reeds bestaande twee-onder-één-kap woningen elders in de Binnentuin. De levensloopbestendige woningen worden op een eigentijdse manier ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Daarmee wordt de identiteit van de buurt zoveel mogelijk versterkt en wordt met de ontwikkeling van de ruime gezins- en seniorenwoningen gestreefd naar een gevarieerde bevolkingssamenstelling.

Dorps karakter

De woningen worden stedenbouwkundig goed ingepast in de wijk waardoor het volledig onderdeel is van de rest van de wijk 'De Tuinen' en niet te onderscheiden is in aard, omvang, en structuur, maar desondanks wel een toevoeging is voor de gemeente Houten. De ruime en open voortuinen aan de Binnentuin draagt bij aan het bestaande open karakter van de straat en versterkt het dorps karakter.

Krachtig betrokken samenleving

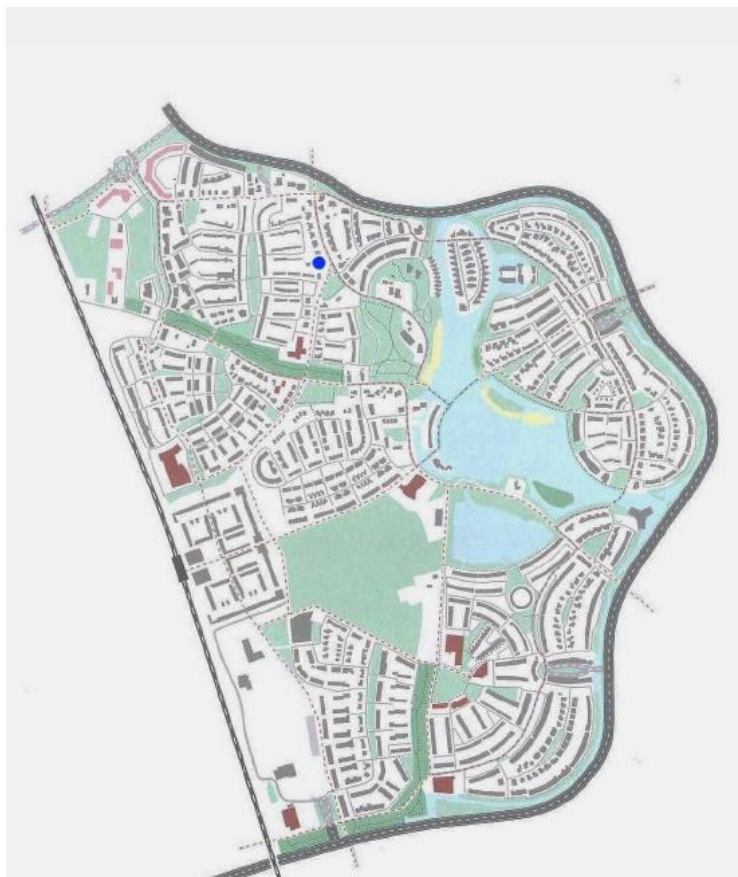
Door het initiatief wordt invulling gegeven aan de veranderende tijdgeest waar meer binnenstedelijke, kleinschalige ontwikkelingen zoals onderhavig initiatief gewenst zijn. In een tijd van grote woningbehoefte onder alle doelgroepen, wordt er met onderhavig planinitiatief voornamelijk plaatsgeboden aan (jonge) gezinnen en senioren. Hiermee wordt diversiteit en inclusiviteit gestimuleerd. Daarnaast is door de initiatiefnemer een participatietraject opgezet wat heeft geleid tot een planaanpassing. In paragraaf 5.2 wordt verder ingezoomd op het participatietraject.

Ondernemerschap

De initiatiefnemers, beide opgegroeid in Houten, vinden duurzaamheid van groot belang en passen meerdere duurzaamheidsaspecten toe in het voorgestelde initiatief. Zo voldoen de woningen aan de drie BENG-eisen en de nieuwe eisen van TOjuli. Daarnaast worden er meerdere klimaatadaptieve maatregelen genomen om zo goed mogelijk te kunnen omgaan met (toekomstige) extreme weersomstandigheden. Dit omvat onder andere het toepassen van grasbetontegels voor de opritten en parkeervakken. Een verdere onderbouwing van deze maatregelen vindt u in de bijlage "Duurzaamheidsonderbouwing Binnentuin 20", waarin het Convenant Duurzame Woningbouw nader wordt toegelicht.

Voorzieningen

De beoogde ontwikkeling bevindt zich in een wijk die gericht is op kwalitatief wonen, met voorzieningen in de buurt zoals een park, water, school en andere dienstverlenende/maatschappelijke voorzieningen in Houten Zuid, te zien op onderstaande afbeelding. De aard en omvang van deze ruimtelijke ontwikkeling is passend in de omgeving qua structuur en massa, waardoor de toekomstige bewoners gebruik kunnen maken van de bestaande voorzieningen in Houten Zuid.



Afbeelding 9: overzicht bestaande voorzieningen Houten - Zuid (plangebied blauw aangestipt) (bron: Reijndorp, et al. 2012)

Multidisciplinair ontwerpen

In het gehele ontwerp van het initiatief wordt het Houtens DNA in de praktijk toegepast en wordt hier verantwoordelijkheid voor genomen. De initiatiefnemers zijn opgegroeid in Houten en willen graag een duurzame bijdrage leveren aan de Houtense samenleving met onderhavig planinitiatief. De focus ligt hierbij op impact op klimaat en woongenot.

Regie nemen

Het initiatief is in nauwe samenhang met de gemeente uitgewerkt en ontwikkeld. Zo is er zorgvuldig overleg geweest met o.a. de gemeente en gezocht naar de juiste doelgroep en behoefte voor deze locatie, en hoe dit planologisch juridisch in te bedden. In het ontwerp is, in samenwerking met de partijen, gezocht naar de juiste vormgeving waarbij kwaliteit en efficiëntie van het ontwerp leiden tot een optimaal complex voor de wijk.

Het planinitiatief is ontworpen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de kernwaarden van het Houtens DNA, met nadruk op duurzaamheid, groen, en gemeenschapsbetrokkenheid. De woningen worden integraal ingepast in het bestaande groen en de buurtstructuur, en bieden ruimte voor zowel gezinnen als senioren. Duurzaamheidsmaatregelen, zoals energiezuinig bouwen en klimaatadaptatie, worden gecombineerd met voorzieningen voor fietsers. Het initiatief versterkt het dorps karakter van de wijk. Door middel van participatie en nauwe samenwerking met de gemeente is het plan zorgvuldig afgestemd op de behoeften van de gemeenschap. Concluderend het voorliggende plan is in lijn met het 'Houtens DNA' en draagt in zekere mate bij aan het verbeteren van de kwaliteit van de buurt én Houten.

3.4.3 Programma Ruimte 2017-2019

Het Programma Ruimte 2017-2019 van de gemeente Houten heeft tot doel om de verschillende ruimtelijke ambities van de gemeente te vertalen naar concrete plannen voor de twee à drie jaar vanaf 2017. Daarnaast geeft het 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. Alhoewel het programma is gericht op de periode tot en met 2019, werkt deze in de jaren daarna wel door.

Het programma Ruimte geeft richting aan ontwikkellocaties in Houten. De locaties kunnen ingezet worden voor wonen en zorg, sociale woningbouw maar ook voor nieuwe woningbouwconcepten. In het programma Ruimte zijn ook publieke belangen gedefinieerd die het inhoudelijk kader bepalen voor specifieke herontwikkelingen.

Doorwerking planinitiatief

Het plangebied ligt niet gelegen op een door de gemeente aangewezen ontwikkellocatie. Wel sluit het initiatief aan bij de ambitie uit het programma ruimte om de focus op diversiteit, keuzevrijheid en focus op huisvesting van gezinnen en ouderen. Het woningbouwprogramma aan de Binnentuin 20 in de toekomstige situatie ziet op de realisatie van vier twee-onder-één-kap woningen en twee levensloopbestendige woningen. De twee-onder-één-kap woningen zijn geschikt voor (jonge) gezinnen en doorstromers. De levensloopbestendige woningen hebben een oppervlakte van circa 122 m² (drie kamers) en worden gelijkvloers en drempelloos ontworpen. Daarmee zijn de levensloopbestendige woningen zeer geschikt voor senioren. Het planinitiatief is daarmee in lijn met het Programma Ruimte 2017-2019.

3.4.4 Woonvisie Houten 2021-2030

De gemeente heeft uitgezocht hoe het beste kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen. Met een nieuwe Woonvisie willen ze beter sturen op deze ontwikkelingen door middel van de uitvoering van het gemeentelijk woningbouwprogramma tot 2040. In de Woonvisie wordt beschreven wat de gemeente, aan de hand van vier speerpunten, doet om aan die woningbehoefte te voldoen. Maar ook wat daarin wordt verwacht van andere partijen. Hieronder volgen de vier 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.
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.
4. Opgave duurzaamheid en Wonen. Houten wil voor 2040 Klimaatneutraal en circulair zijn. De duurzaamheidsambities van de gemeente Houten zijn onderverdeeld in de thema's energie, aardgasvrij, klimaatadaptatie en de circulaire economie.

Verder is uit onderzoek gebleken dat onder andere de vergrijzing van de Houtense bevolking fors doorzet en dat de doorstroming stagneert.

Doorwerking planinitiatief

In bijlage 7 is een nadere motivering opgenomen waarin de beoogde ontwikkeling wordt getoetst aan de Woonvisie Houten 2021-2030. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen gedeeld. Met voorliggend plan worden in totaal zes nieuwe woningen toegevoegd aan de Houtense woningvoorraad, daarmee draagt dit plan enigszins bij aan het eerste speerpunt 'toevoegen van 4.750 woningen in de periode 2040'. Er worden twee gelijkvloerse levensloopbestendige woningen gerealiseerd die uitermate geschikt zijn voor senioren. Gezien de vergrijzing fors toeneemt is het toevoegen van dit soort woningen zeer gewenst. Ten slotte worden er vier twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd. Deze ruime woningen beschikken over meerdere slaapkamers waardoor deze woningen zeer geschikt zijn voor

gezinnen en doorstromers. Gezien de doorstroming in Houten stagneert zijn ook de twee-onder-één-kap woningen een goede toevoeging aan de bestaande woningvoorraad. Concluderend het plan is in lijn met de Woonvisie Houten 2021-2030 en vormt geen belemmering.

3.4.5 Visie Groen en Biodiversiteit Houten

Groen en biodiversiteit zijn wereldwijd belangrijke onderwerpen. Vergeleken met de biodiversiteit in 1990 is in Nederland de biodiversiteit van nagenoeg alle ecosystemen afgenomen en vele malen lager dan niet-aangetaste ecosystemen. Belangrijke oorzaken zijn intensieve landbouw, stikstofdepositie, vervuiling, afname van natuuroppervlak en versnippering van natuurgebieden.

De Visie Groen en Biodiversiteit geeft richting aan het beleid voor groen en biodiversiteit in de gemeente Houten. Hiermee biedt de visie een leidraad om te bepalen welke maatregelen bijdragen aan het versterken van het groen en de biodiversiteit. Op basis van deze visie worden in de toekomst uitvoeringsprogramma's opgesteld.

De visie geeft voor acht thema's mogelijke maatregelen mee. De thema's betreffen groenbeheer, water(beheer), ecologische verbindingen, kleine landschapselementen, soortenbeheer, voorlichting/educatie, natuurinclusieve landbouw en tijdelijke natuur.

Doorwerking planinitiatief

De gemeente streeft naar meer gevarieerd groen in de tuinen, zodat deze geschikt zijn voor zoveel mogelijk soorten fauna. Door de realisatie van nieuwe bomen en struiken in deze tuin kunnen diverse vogels gebruik maken voor het plangebied. Ook worden waar mogelijk groene daken aangelegd, waar insecten en vogels gebruik van kunnen maken. Op deze manier wordt bijgedragen aan de biodiversiteit in het plangebied en wordt aangesloten op de Visie Groen en Biodiversiteit.

3.4.6 Nota parkeernormen Houten 2021

De Nota Parkeernormen is van toepassing bij nieuw- en verbouwplannen (ruimtelijke ontwikkelingen) waarvoor een bestemmingsplanwijziging en/of omgevingsvergunning verplicht is. Hierbij wordt getoetst door de gemeente Houten of in het plan voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd conform de Nota Parkeernormen.

Doorwerking planinitiatief

Het aspect parkeren wordt nader onderbouwd in paragraaf 4.10.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Het onderwerp bodem is via een Aanvullingswet meegenomen in de Omgevingswet. Voormalige bodemregelgeving (neergelegd in hoofdstuk 11a van de Wet milieubeheer) is opgegaan in de Omgevingswet. Belangrijke delen van de vorige bodemregelgeving is opgenomen in de AMvB's zoals het Bkl en de Bal.

Paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl bevat instructieregels over het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Tevens is een woonschip of een woonwagen ook aangemerkt als een bodemgevoelig gebouw. Een uitzondering is een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk van ten hoogste 50 m² dit wordt niet beschouwd als bodemgevoelig gebouw.

Artikel 5.89i van het Bkl bepaalt de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Artikel 5.89ka bepaalt dat er een omgevingsvergunning nodig is voor de bouw van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een toelaatbare waarde. Tevens bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Het omgevingsplan van een gemeente kan verschillende waarden voor verschillende gebieden of gebruiksfuncties bevatten. De gemeente kan als waarde voor de toelaatbare kwaliteit de interventiewaarde bodemkwaliteit vastleggen in het omgevingsplan. Deze staat in bijlage IIA van het Bal. Maar een omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden bedoeld in bijlage IIA bij het Bal. Totdat de gemeente invulling heeft gegeven aan deze instructieregel, geldt artikel 22.30 van de bruidsschat. Dit artikel regelt dat de toelaatbare kwaliteit gelijk is aan de interventiewaarde bodemkwaliteit, in een omvang van een bodemvolume van meer dan 25 m³.

Doorwerking planinitiatief

In november 2024 is door Hunneman Milieu-advies Raalte BV een verkennend bodem en asbestonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen gedeeld. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 9. Voor het verkennend bodemonderzoek zijn 15 handboringen uitgevoerd, waarvan één boring is afgewerkt als peilbuis. Voorafgaand aan het verkennend asbestonderzoek is een maaiveldinspectie uitgevoerd. Tijdens de maaiveldinspectie is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Binnen het plangebied is puinfundatie aangetroffen. Zowel in de bodem als in de puinfundatie is geen asbest aangetroffen. Betreft de bodem zijn er licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen. De bovengrond valt in de kwaliteitsklasse wonen en industrie. De ondergrond valt in de kwaliteitsklasse landbouw/natuur. In het grondwater zijn geen gehalten aangetoond boven de signaleringswaarden. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en zijn er, vanuit milieuhygiënische oogpunt, geen bezwaren tegen de geplande nieuwbouw op de locatie.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet is de opvolger van de vervallen Monumentenwet 1988 en andere regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De huidige juridische basis in de Nederlandse wetgeving wordt gevormd door de Erfgoedwet (hoofdstuk 5) en de Omgevingswet. De Omgevingswet en de Erfgoedwet zorgen samen voor een integrale bescherming van het cultureel erfgoed. De Erfgoedwet en Omgevingswet worden daarmee complementair aan elkaar.

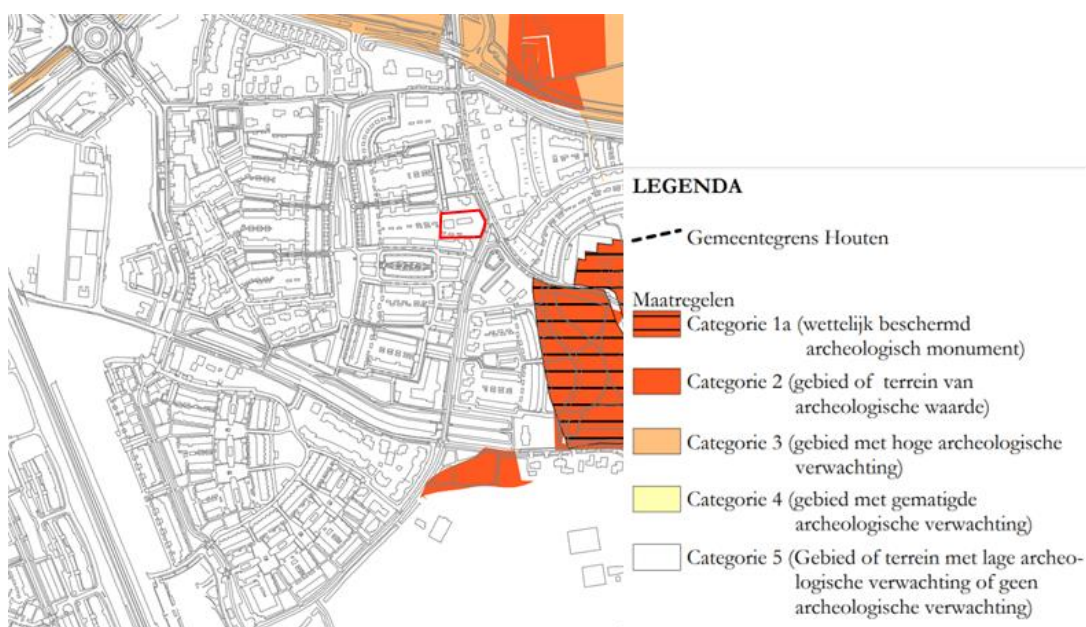
De onderdelen van de vervallen Monumentenwet 1988 die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving zijn naar de Omgevingswet overgeheveld. De Omgevingswet is van groot belang voor het cultureel erfgoed, omdat daarin een zorgvuldige omgang met het cultureel erfgoed en de fysieke leefomgeving is geborgd. De grondslag van de Omgevingswet is opgenomen in hoofdstuk 2 van de Omgevingswet. Voorts heeft de bescherming van (archeologische) monumenten, stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen een belangrijke plek gekregen in de Omgevingswet. De aanwijzing en bescherming van stads- en dorpsgezichten is naar de Omgevingswet overgeheveld (artikel 2.34, lid 4 van de Ow). Het belang van de bescherming van stads- en dorpsgezichten is en blijft hiermee geborgd.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl bevat instructieregels over cultureel erfgoed en werelderfgoed. Artikel 5.130 Bkl ziet op het behoud van cultureel erfgoed en 5.131 Bkl ziet op het behoud van werelderfgoed. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels opgesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Daarnaast zijn in het Bal instructieregels opgenomen aangaande rijksmonumenten (hoofdstuk 13).

Doorwerking planinitiatief

Archeologie

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Houten, te zien in onderstaande afbeelding, blijkt dat het plangebied binnen categorie 5 ligt. Dit gebied of terrein kent een lage archeologische verwachting of geen archeologische verwachting. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig planinitiatief. Overigens geldt te allen tijden een archeologische zorgplicht. De initiatiefnemer is verplicht rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische resten.



Afbeelding 10: uitsnede archeologische beleidskaart Houten (bron: gemeente Houten)

Cultuurhistorie

In het gebied rondom de Binnentuin 20 zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De cultuurhistorische waarde van de twee gebouwen is door de ingrijpende wijzigingen door de tijd heen laag. Het aspect cultuurhistorie vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

Geconcludeerd wordt dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor het planinitiatief.

4.3 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de (vervallen) Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb is met het zogenoemde aanvullingsspoor natuur opgenomen in de Omgevingswet. Het aanvullingsspoor natuur zorgt voor de integratie van de regelgeving over natuur en flora en fauna in de Omgevingswet. Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl en Bal diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wnb. Het gaat in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Gebiedsbescherming

Er zijn gebieden in Nederland die voor flora en fauna van groot belang zijn. Dit zijn de Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. Natura 2000-activiteiten zijn activiteiten die significant nadelige gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied. De Omgevingswet geeft regels over die activiteiten om de natuur te beschermen. In afdeling 8.6 van het Bkl zijn beoordelingsregels opgenomen voor omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit en flora- en fauna-activiteit. Artikel 8.74b van het Bkl bevat beoordelingsregels voor Natura 2000-activiteit. In artikel 6.15 van de Omgevingsregeling wordt benoemd dat de stikstofdepositie moet worden berekend met AERIUS Calculator.

Soortenbescherming

Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel dier- en plantsoorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Deze activiteit is vaak het gevolg van een andere activiteit zoals bouwactiviteit. In afdeling 8.6 van het Bkl zijn beoordelingsregels opgenomen voor omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit en flora- en fauna-activiteit. Artikel 8.74j tot en met 8.74n bevat beoordelingsregels voor flora- en fauna-activiteit.

Doorwerking planinitiatief

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland dat zich op zo'n 2,3 kilometer van het plangebied bevindt. Ook is er geen sprake van het vellen van houtopstanden. In juli 2024 is door Lodewijck Groep een Aerius-berekening uitgevoerd waarin de negatieve gevolgen voor de Natura 2000-gebieden in de omgeving zijn berekend op het gebied van stikstofdepositie. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Lingegebied & Diefdijk-Zuid, welke op 10,5 kilometer van het plangebied afligt. De toename in verkeersbewegingen door de voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot een toename in stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Ook de uitstoot als gevolg van de bouwfase van de zes woningen leidt niet tot een toename in stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Daarom zijn er geen belemmeringen op het gebied van stikstof voor de voorgenomen ontwikkeling. In bijlage 2 is het volledige onderzoek met de berekeningen bijgevoegd.

Soortenbescherming: Quickscan flora en fauna

Op 10 augustus 2023 is er door Econsultancy BV een quickscan Flora & Fauna uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat er voor de gierzwaluw en boerenzwaluw een nader onderzoek naar nestlocaties moet worden uitgevoerd. Voor gebouwbewonende vleermuizen geldt dat hier ook nader onderzoek noodzakelijk is, net als voor de steenmarter. De verdere conclusies zijn nader beschreven in het onderzoeksrapport, dat is toegevoegd als bijlage 3 bij onderliggende onderbouwing.

Soortenbescherming: Nader soortenonderzoek

In juli 2024 is door Taharo B.V. een nader soorten onderzoek naar de huismus, gierzwaluw, vleermuis en steenmarter uitgevoerd. In deze alinea worden de belangrijkste bevindingen gedeeld. Voor het volledige

rapport wordt verwijzen naar bijlage 3.2. Gebleken is dat er twee verblijfplaatsen van de huismus is aangetroffen in de schuur achter het woonhuis. Verder zijn er twee zomerverblijven aangetroffen van de gewone dwergvleermuis. Hiervoor dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden. Deze maatregelen worden in een activiteitenplan/ecologisch protocol opgenomen, daarnaast worden er overige mitigerende maatregelen zoals het voorkomen van verstoring tijdens de sloop en het treffen van permanente maatregelen eveneens opgenomen. Vervolgens wordt het activiteitenplan/ecologisch protocol voorgelegd aan de provincie Utrecht en dient er een omgevingsvergunning voor de flora en fauna activiteit te worden aangevraagd. Vanuit de gemeente Houten is verzocht om rekening te houden met het behoud van bestaande vegetatie binnen een straal van 10 meter rondom de nestplaatsen van huismussen. Indien dit niet mogelijk is worden compenserende maatregelen getroffen, zoals het aanplanten van inheemse struiken.

Verder gaan binnen het onderzoeksgebied geen vaste rust- of verblijfplaatsen voor gierzwaluwen, boerenzwaluw en steenmarter verloren. Er gaat eveneens geen essentieel foerageergebied voor huismus en gewone dwergvleermuis verloren. Voor deze soorten zijn geen specifieke maatregelen nodig.

4.4 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Het onderwerp geluid is via een Aanvullingswet meegenomen in de Omgevingswet. Voormalige geluidregelgeving (neergelegd in de – vervallen – Wet geluidhinder, hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer) is opgegaan in de Omgevingswet. Belangrijke delen van de vorige geluidregelgeving is opgenomen in de AMvB's zoals het Bkl en de Bal. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen (paragraaf 22.3.4).

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het geluid op de geluidgevoelige gebouwen beoordeeld worden. Hiertoe zijn in paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl instructieregels opgenomen. De instructieregels hebben tot doel het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Hiervoor zijn in het Bkl eisen gesteld aan het geluid op geluidgevoelige gebouwen in specifieke geluidaandachtsgebieden. Een geluidgevoelig gebouw is een:

- Gebouw met een woonfunctie;
- Gebouw met een onderwijsfunctie;
- Gebouw voor kinderopvang met bedden;
- Gebouw voor gezondheidszorg met bedden.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied gelden de instructieregels uit afdeling 3.5 van het Bkl. Een geluidaandachtsgebied is een gebied langs een weg, spoorweg of rond industrieterrein waar geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). De volgende geluidbronssoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen. Met het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied dient er altijd rekening te worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid en het milieu.

Bij het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied of het wijzigen of aanleggen van een geluidsbron met een geluidaandachtsgebied moet de geluidbelasting worden getoetst. Geluidwaarden worden uitgedrukt in standaardwaarden en grenswaarden. De standaardwaarden en grenswaarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronssoort en gelden voor een geluidgevoelig gebouw dat langer dan 10 jaar is toegelaten (artikel 5.78, tweede lid, Bkl).

De standaardwaarde is een aanvaardbaar geluidsniveau waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Het uitgangspunt is dat het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde (artikel 5.78t Bkl). Het geluid is dan in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade is klein. Meer geluid dan de standaardwaarde kan echter als aanvaardbaar beoordeeld worden (artikel 5.78u tot en met 5.78ad Bkl).

Een grenswaarde is een uiterste grens waar niet van mag worden afgeweken. Voor een beperkt aantal gevallen kan er worden afgeweken van grenswaarden uit het Bkl. Dit kan bij zwaarwegende economische of andere zwaarwegende maatschappelijke belangen (artikel 5.78aa lid 1 onder a Bkl).

Ten slotte voor andere gebouwen – dan geluidgevoelig gebouw – of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Doorwerking plangebied

Op 2 januari 2024 is het Geluidregister opengesteld waar bronhouders (het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen) hun geluidgegevens voor de geluidbronnen weg, spoor, industrie, windturbines, luchtvaart en schiet- en springterreinen aanleveren. In het Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG) worden deze gegevens verzameld en beschikbaar gesteld. In afbeelding 12 is het geluidsaandachtsgebied

van het hoofdspoor weergegeven. Hierin is te zien dat het geluidsaandachtsgebied 'hoofdspoor' het plangebied niet raakt. Overige geluidsbronnen zoals vliegvelden en industrieterreinen bevinden zich niet in de nabijheid van het plangebied en derhalve niet relevant. Daarentegen bevinden zich in de nabijheid van het plangebied meerdere gemeentewegen. Om deze reden wordt in deze paragraaf enkel het aspect geluid van wegverkeer behandeld.

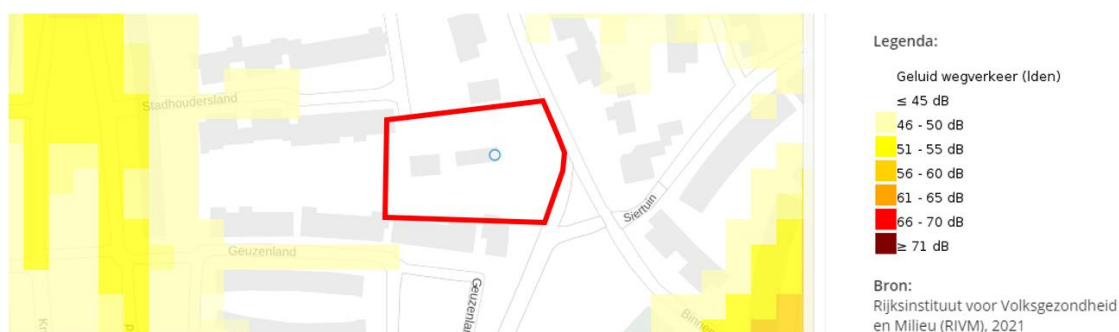


Afbeelding 11: geluidsaandachtsgebied 'hoofdspoor' (bron: Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG) Geluidregister)

Wegverkeer

Ingevolge artikel 5.78 van het Bkl blijkt dat alle verharde gemeentewegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal een geluidsaandachtsgebied hebben, waarbinnen een geluidsonderzoek verplicht is als er nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gerealiseerd. Verwacht wordt dat de verkeersintensiteit van de Binnentuin (30 km/u) minder is dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Bovendien is de Binnentuin een doodlopende straat met ruim 20 woningen.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich de gemeenteweg de Rondweg (50 km/u) en ten westen de gemeenteweg Het Spoor (30 km/u). Uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is gebleken dat de verkeersintensiteit op deze wegen meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal is. Deze gemeentewegen hebben daarmee een geluidsaandachtsgebied. In de CVGG zijn door de gemeente Houten nog geen gegevens van geluidsbronnen (wegen) toegevoegd. Om deze reden is gekeken naar de kaart van Atlas Leefomgeving 'Geluid wegverkeer'. Hieruit is gebleken dat de geluidsbelasting van wegverkeer lager is dan 45 dB (Iden) zie ook afbeelding 12. Geconcludeerd wordt dat het aspect (wegverkeer)lawaai géén belemmering vormt.



Afbeelding 12: uitsnede kaart Atlas voor de Leefomgeving

4.5 Luchtkwaliteit

In paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl staan instructieregels voor het beschermen van de luchtkwaliteit. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden.

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀) (artikel 5.51 lid 2 tot en met 5 van het Bkl). In de aandachtsgebieden kan niet worden uitgesloten dat lokaal een overschrijding van de rijksomgevingswaarden kan optreden, rekening houdend met de realisatie van eventuele werken en activiteiten in deze gebieden.

Boven genoemde paragraaf heeft betrekking op activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied. In sommige gevallen kunnen activiteiten buiten het aandachtsgebied zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Om deze reden dient een gemeente een initiatief soms te toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies.

Indien een project of activiteit weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging is toetsen aan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) voor luchtkwaliteit niet nodig (artikel 5.52 van het Bkl). In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM). Dus het 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties (artikel 5.53 en 5.54 Bkl).

Afdeling 8.5.1.2 van het Bkl bevat specifieke beoordelingsregels over milieubelastende activiteiten. Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Bkl. Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich in een aandachtsgebied zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 tot en met 5 van het Bkl. De locatie bevindt zich namelijk binnen het aandachtsgebied agglomeratie Utrecht waar Houten onderdeel vanuit maakt.

In het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de monitoringsronde 2023 en monitoringsjaar 2030 bepaald. Het dichtstbijzijnde meetpunt is gelegen aan de Rondweg ten noorden van het plangebied, zie de afbeeldingen op de volgende pagina. Zowel de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ van de Rondweg bedragen minder dan 35 µg/m³. Het aantal PM₁₀ overschrijdingsdagen is minder dan 35 dagen. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} is minder dan 10 µg/m³.

Voor de relevante en gebruikte receptoren geldt dat de dichtstbijzijnde gelegen is op circa 220 meter afstand van het plangebied en de verste is gelegen op circa 380 meter van het plangebied. Deze receptoren zijn grenzend aan wegen met hogere verkeersintensiteit. Er is op basis van deze monitoring geen reden om aan te nemen dat de waarden in het plangebied zullen afwijken van de waarden op de meetpunten, aannemelijker is dat de waarden in het plangebied gunstiger zijn vanwege de afstand tot de meetpunten en de ligging aan een weg met lagere verkeersintensiteit.

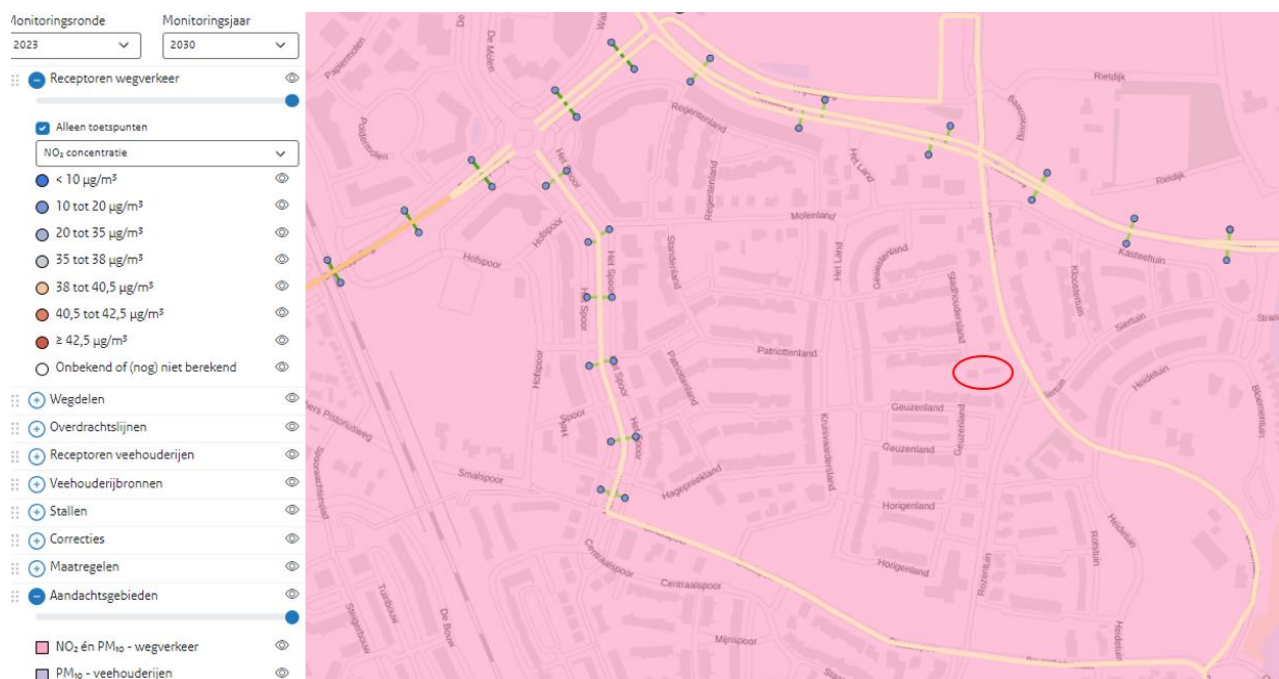
Op basis van NIBM-tool is beoordeeld of het beoogde planinitiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀. De grens hiervoor ligt op 1,2 µg/m³, ofwel 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Op basis van de verkeersbewegingen die het nieuwe planinitiatief teweeg brengt, zie paragraaf 4.10, is de NIBM-tool ingevuld. Het beoogde planinitiatief heeft een verkeerstoename van 45 verkeersbewegingen per etmaal op een weekdag.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023**

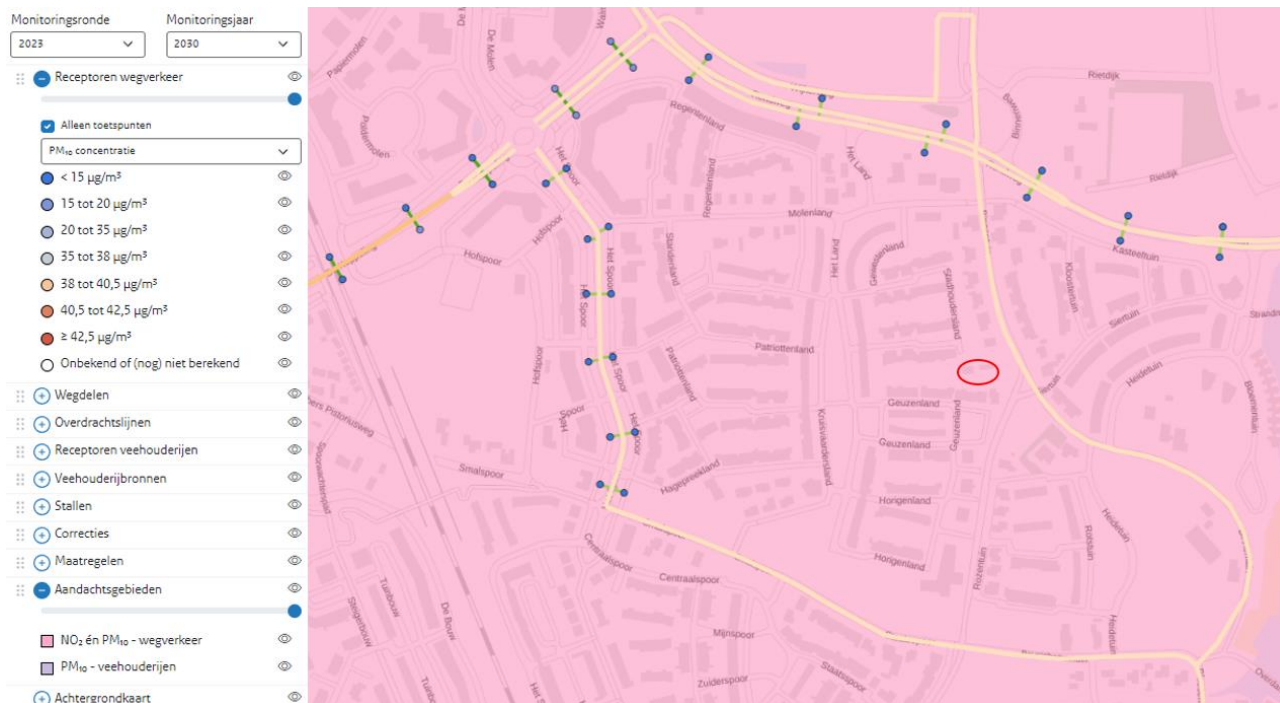
Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	45
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 13: Uitsnede NIBM-tool (bron: Kenniscentrum InfoMil)

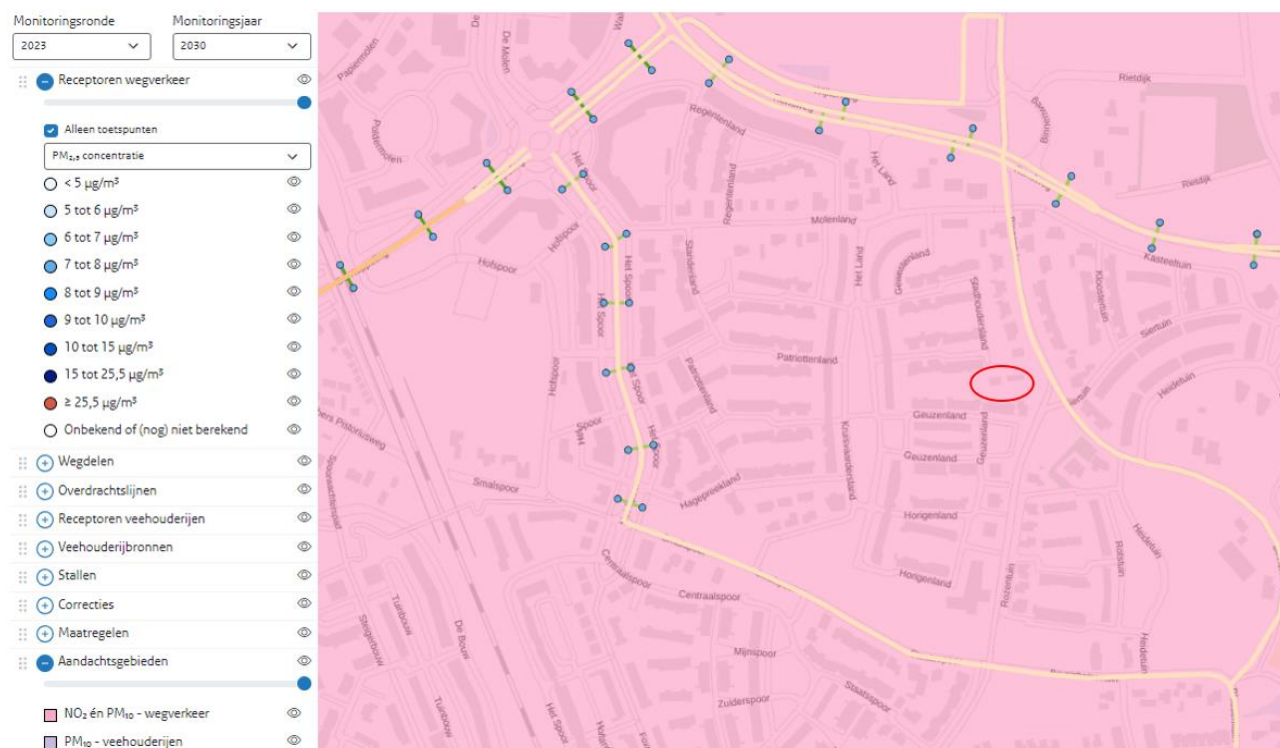
Op voorhand kan daardoor geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering zal vormen voor de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof niet overschreden in het plangebied. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering en aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.



Afbeelding 14: Plangebied en een overzicht van de meetpunten stikstofoxiden (bron: CIMLK)



Afbeelding 15: Plangebied en een overzicht van de meetpunten fijnstof kleiner dan 10 µm (bron: CIMLK)



Afbeelding 16: Plangebied en een overzicht van de meetpunten fijnstof kleiner dan 2,5 µm (bron: CIMLK)

4.6 Geur, geluid door activiteiten en trillingen

Geur

Geurhinder kan bij verschillende bedrijfsmatige activiteiten voorkomen, onder meer bij landbouwactiviteiten, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties en overige milieubelastende activiteiten. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl zijn instructieregels gesteld over activiteiten die geur veroorzaken op geurgevoelige gebouwen. In artikel 5.91 Bkl is bepaald dat de woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie en bijeenkomstfunctie voor kinderopvang als geurgevoelige gebouwen worden aangemerkt. Deze gebouwen moeten in ieder geval beschermd worden tegen geurhinder. De instructieregels moeten zorgen voor een aanvaardbaar geurhinderniveau (artikel 5.92 lid 2 van het Bkl). De gemeente bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Indien er nog geen aanpassing van het tijdelijk omgevingsplan heeft plaatsgevonden dient een activiteit tevens te voldoen aan de geurregels uit de bruidsschat:

Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 bruidsschat):

- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, compost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 bruidsschat).

In afdeling 8.5 van het Bkl staan beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning milieubelastende activiteit. Ten slotte voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Bal.

Geluid door activiteiten

Het onderwerp geluid is via een Aanvullingswet meegenomen in de Omgevingswet. Voormalige geluidregelgeving (neergelegd in de Wet geluidhinder, hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer) is opgegaan in de Omgevingswet. Belangrijke delen van de vorige geluidregelgeving is opgenomen in de AMvB's zoals het Bkl en de Bal.

Paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl bevat instructieregels voor geluid door activiteiten deze regels beschermen geluidgevoelige gebouwen tegen geluid door activiteiten. Het gaat om geluid van alle aan een locatie toe te delen activiteiten behalve het wonen. In de regels van artikel 5.59 is geformuleerd dat er in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Overigens gaat het om het geluid van alle activiteiten samen. In artikel 5.56 van het Bkl zijn standaardwaarden opgenomen die aan de eis van aanvaardbaarheid voldoen. Overigens kan een gemeente gemotiveerd afwijken van de standaardwaarden, mits aan de aanvaardbaarheid eis kan worden voldaan.

In afdeling 8.5 van het Bkl staan beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning milieubelastende activiteit. Ten slotte voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Bal.

Trillingen

Net als geur en geluid kunnen trillingen nadelige invloed hebben op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Trillingen kunnen effect hebben op de gezondheid en het welzijn. Om trillinghinder te voorkomen, zijn er streef-, standaard- en grenswaarden voor trillingen. Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl bevat instructieregels over trillingen door activiteiten op trillinggevoelige gebouwen. Hierin zijn onder meer regels opgesteld die voorzien dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

Overigens gaat het om trillingen van alle activiteiten samen. In artikel 5.87 en 5.78a van het Bkl zijn standaardwaarden opgenomen die aan de eis van aanvaardbaarheid voldoen. Overigens kan een gemeente gemotiveerd afwijken van de standaardwaarden (artikel 5.86 lid 2 van het Bkl). Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om hogere waarden toe te staan (artikel 5.88 en 5.89 van het Bkl).

In afdeling 8.5 van het Bkl staan beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning milieubelastende activiteit. Ten slotte voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Bal.

Doorwerking planinitiatief

Geur

In de nabije omgeving bevinden zich geen functies die mogelijk geurhinder veroorzaken. De beoogde ontwikkeling maakt eveneens geen ontwikkeling mogelijk die geurhinder veroorzaakt. Daarmee vormt het omgevingsaspect geur geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

Geluid door activiteiten

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet houdt de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn waarde als achtergronddocument bij de in de bestemmingsplannen opgenomen systematiek. Aangezien ten tijde van het vaststellen van de Beheersverordening 'Houten Noord en Zuid' de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van toepassing was, is voor onderhavige planinitiatief, ten aanzien van geluid, VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' toegepast.

Gelet op de directe omgeving van het plangebied waar louter woningen zijn gevestigd, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een rustige woonwijk. In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen milieubelastende bedrijven, anders dan commerciële dienstverlening aan huis zoals een kapsalon, massagesalon enzovoorts. De dichtstbijzijnde voorziening die milieucategorie 2 of hoger kent, is de basisschool OBS Ridderspoor, waarbij de geluidsgeneratie maatgevend is. De basisschool ligt op circa 170 meter afstand, gemeten vanaf de grens van het plangebied. Daaruit kan worden geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig planinitiatief.

Trillingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen activiteiten die trillingen veroorzaken. Tevens wordt met de beoogde ontwikkeling geen activiteiten gerealiseerd die trillingen veroorzaken. Daarmee wordt ten aanzien van het aspect trillingen geen belemmering verwacht.

Concluderend, op voorhand kan worden gesteld dat geur, geluid door activiteiten en trillingen geen belemmering vormen.

4.7 Omgevingsveiligheid

Paragraaf 5.1.2 van het Bkl bevat instructieregels over de manier waarop het omgevingsplan externe veiligheid moet waarborgen bij het toedelen van functies aan locaties; de zogeheten omgevingsveiligheid. Gemeenten dienen regels op te nemen in het omgevingsplan om kwetsbare gebouwen en locaties te beschermen vanwege externe veiligheidsrisico's. In de instructieregels van het Bkl wordt onderscheid gemaakt in de kwetsbaarheid van gebouwen en locaties. Hierin wordt uitgegaan van drie niveaus:

1. Zeer kwetsbare gebouwen;
2. Kwetsbare gebouwen en locaties;
3. Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties.

De exacte indeling van de bovengenoemde gebouwen en locaties is te vinden in Bijlage VI van het Bkl. Hieronder vallen ook gebouwen die nog niet aanwezig zijn, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning mogen worden gebouwd (geprojecteerd gebouw). Het staat de gemeente vrij om een gebouw of locatie tot een zwaardere categorie te rekenen.

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. Voor deze activiteiten dienen gemeenten regels op te nemen in het omgevingsplan. De instructieregels hiervoor staan in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De activiteiten welke zijn aangewezen als risicobronnen zijn aangewezen in bijlage VII van het Bkl.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat per jaar iemand die onbeschermd en continu op een plek verblijft komt te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Dit kan zijn: blootstelling aan hitte door brand, overdruk door een explosie of een concentratie giftige stoffen in de lucht. Deze kans is groter of gelijk aan 1 op één miljoen, of te wel $PR 10^{-6}$. Het plaatsgebonden risico is ruimtelijk vertaald naar vaste afstanden tot gebouwen en locaties. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Deze afstanden zijn genoemd in Bijlage VII bij het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Groepsrisico en aandachtsgebieden

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de kans dat als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen een groep van tien of meer personen overlijdt (het groepsrisico). Bij een beoordeling van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn een kenmerk van een activiteit met externe veiligheidsrisico's. Het zijn gebieden rond een activiteit met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er zijn een drietal aandachtsgebieden:

1. Een brandaandachtsgebied,
2. Een explosieaandachtsgebied, en
3. Een gifwolkaandachtsgebied.

Deze gebieden en hun begrenzing zijn beschreven in artikel 5.12 Bkl. Voor bepaalde activiteiten kan de omvang van deze gebieden worden afgelezen uit een tabel in Bijlage VII bij het Bkl en in bepaalde gevallen moet de omvang van deze gebieden worden berekend. Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl).

Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftgebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

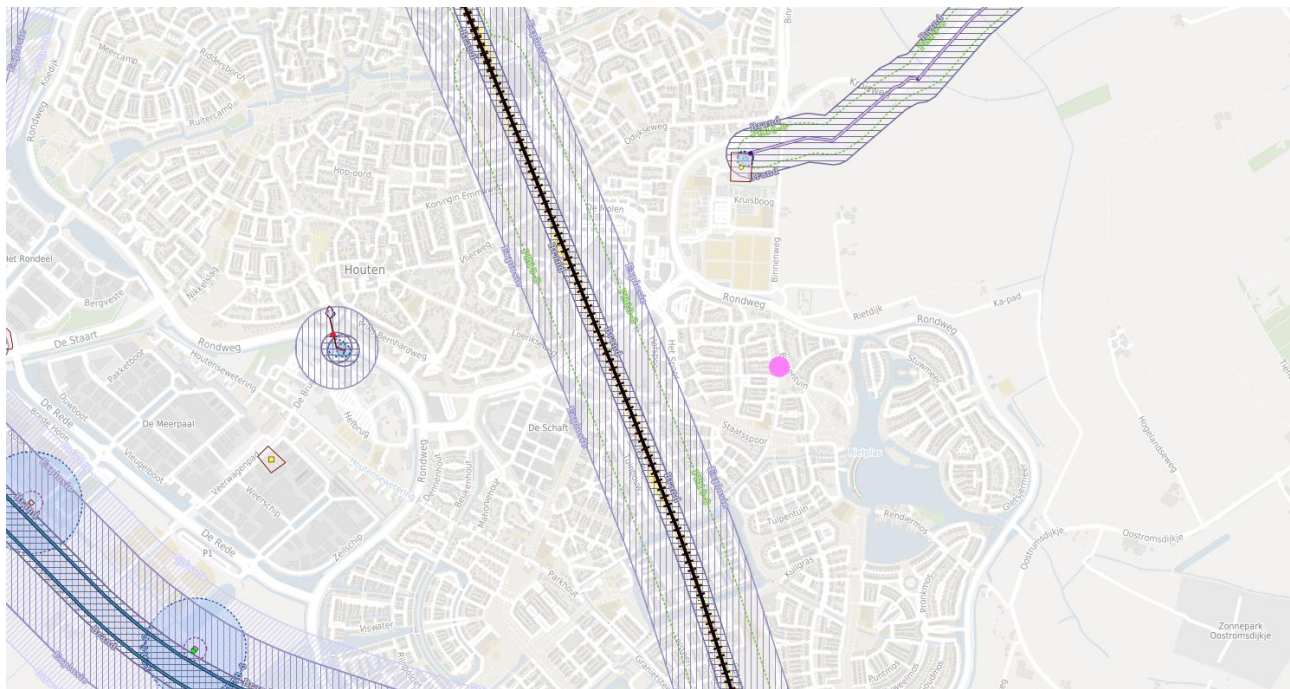
Doorwerking planinitiatief

Zoals hierboven is aangegeven zijn er drie verschillende niveaus om de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie te bepalen. Hiervoor is gekeken naar onder meer het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de aanwezigheidsduur van personen en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Gebouwen die als woonfunctie zijn aangemerkt vallen binnen de categorie 'kwetsbare gebouwen en locaties'.

Op diverse plekken in de omgeving van het plangebied zijn risicobronnen aanwezig. De bijbehorende brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden en PR 10⁻⁶ contouren zijn weergegeven op de kaart.

- A. Op circa 660 meter afstand loopt een spoorweg;
- B. Op circa 750 meter afstand bevindt zich een aardgasstation;
- C. Op circa 815 meter afstand loopt een buisleiding;
- D. Op circa 1,7 kilometer afstand een tankstation;
- E. Op circa 1,9 kilometer afstand loopt vaarweg.

De beoogde woningen bevinden zich buiten het brand-, explosie en gifwolkaandachtsgebied van bovenstaande risicobronnen. Daarnaast bevindt het plangebied zich ook niet binnen een PR 10⁻⁶ contour. Geconcludeerd kan worden dat het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering vormt.



Afbeelding 17: uitsnede omgevingsveiligheid kaart (bron: Atlas Leefomgeving)

4.8 Water en klimaatadaptatie

4.8.1 Waterwet

De Waterwet gaat grotendeels op in de Omgevingswet. De volgende onderdelen blijven in de Waterwet achter: de regels voor het Deltaprogramma, de Deltacommissaris en het Deltafonds. Er staat ook een aantal financiële bepalingen in de Waterwet.

4.8.2 Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is vastgesteld op 18 maart 2022. In het NWP beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Er liggen grote opgaven voor het waterdomein. Zo moet Nederland zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Ook moeten we blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook verdient de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening aandacht. Daarnaast hebben diverse functies het water nodig, zoals scheepvaart, landbouw en natuur. In het NWP zijn deze uitdagingen uitgewerkt en is aangegeven hoe hiermee om wordt gegaan.

4.8.3 Water- en Rioleringsplan (WRP) 2024-2027

Op 31 oktober 2023 heeft de raad van de gemeente Houten het 'Water- en Rioleringsplan 2024-2027' vastgesteld. Hierin zijn bepalingen ten aanzien van (afval)waterbeheer opgenomen om de klimaatbestendigheid van het stedelijk gebied te versterken. Het plan is in lijn met het Convenant Duurzame Woningbouw van de provincie Utrecht. Voor nieuwbouwwoning geldt een minimale eis van 40 mm te verwerken hemelwater.

Doorwerking planinitiatief

Water

Waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en het onttrekken van (ondiep) grondwater. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft het HDSR een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheerfase van ruimtelijke plannen heeft HDSR een regelgevende rol.

Weging van het waterbelang

De watertoets die was opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening is vervangen door een inhoudelijke instructieregel die is opgenomen in artikel 5.37 van het Bkl. De 'weging van het waterbelang', voorheen bekend als de watertoets, biedt de waterbeheerder de mogelijkheid aandacht te vragen voor waterveiligheid en voor het voorkomen van wateroverlast in het kader van waterrobuust bouwen. De oorspronkelijke watertoets wordt niet langer voorgeschreven. In bijlage 5 is een uitdraai van de 'weging van het waterbelang' opgenomen. Hieruit blijkt dat er sprake is van een groot waterbelang. Op basis van de ingevoerde gegevens in de 'Weging van het waterbelang' blijkt niet dat er kan worden voldaan aan het belangrijkste minimale voorwaarde: 'het standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat er geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan door de voorgestelde ontwikkeling.

Verharding

In de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2024 is een ondergrens gesteld aan de compensatieplicht. Deze grens is voor stedelijk gebied 500 m². Deze grens is gesteld zodat niet iedere uitbreiding van verhard oppervlak gelijk leidt tot compensatieplicht.

Het totale perceel kent een oppervlakte van circa 1.820 m². Met de voorgenomen ontwikkeling wordt alle bestaande verharding (circa 350m²) uit het plangebied verwijderd. De verharding voor de beoogde woningen bedraagt in totaal circa 575 m², waardoor er per saldo circa 225 m² aan bebouwing wordt toegevoegd aan het plangebied. Overigens is dit exclusief bestrating (126 m²) zoals de inrit van de

levensloopbestendige woningen en eventuele verharding van de tuinen. De tuinen hebben ongeveer een oppervlakte van 1.119 m². Er van uitgaand dat 50% van de tuinen worden verhard, wordt er meer dan 500 m² verharding toegevoegd, namelijk circa 911 m². De initiatiefnemer is voornemens om grasbetontegels voor de parkeervakken en inritten toe te passen. Hierdoor kan het regenwater sneller infiltreren in de bodem. Ondanks het toepassen van grasbetontegels wordt de drempelwaarde mogelijk overschreden, maar binnen het plangebied is voldoende ruimte en mogelijkheden voor watercompensatie. Om deze reden is de initiatiefnemer voornemens om in overleg te gaan met de gemeente Houten en het HDSR om tot een goede oplossing te komen voor de compensatieplicht.

Hemelwater

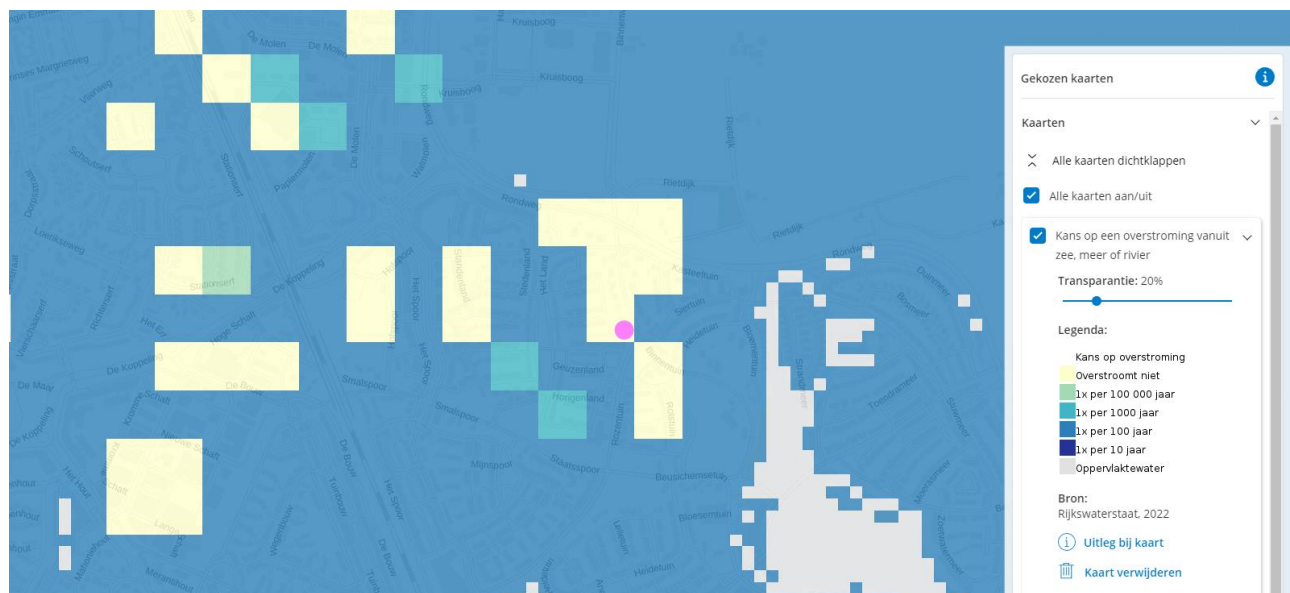
Het hemelwater wordt niet via het riool afgevoerd, maar geïnfiltreerd in de bodem. Het afvoeren van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem is het uitgangspunt. Ten aanzien van het verwerken van het hemelwater wordt rekening gehouden met de gemeentelijke minimale eis van 40 mm, conform het 'Water en Rioleringsplan 2024-2027). Daarnaast krijgt elke woning een waterton die wordt aangesloten op het hemelwaterafvoer van de woning of berging.

Wateroverlast

Omdat het plangebied ten opzichte van het fietspad en de omliggende percelen lager ligt, wordt rekening gehouden met het hoogteverschil van 30 cm om wateroverlast te beperken.

Overstroombaar gebied

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat het plangebied niet binnen een gebied ligt dat kan overstromen. In de omliggende buurten is er wel sprake van een overstromingsrisico van 1 keer per 100 jaar. Hoe er kan worden voorbereid op een overstroming is het regelen van een noodpakket, adressen verzamelen waar in het geval van nood naartoe kan worden gegaan en routes uitwerken om daar te komen.



Afbeelding 18: uitsnede overstromingskans plangebied weergegeven paarse stip (bron: Atlas Leefomgeving)

Klimaatadaptatie

Binnen het plangebied worden diverse klimaatadaptatieve maatregelen toepast zoals:

- De parkeervakken en de opritten van de woningen worden voorzien van grasbetontegels, zodat regenwater sneller in de bodem kan worden opgenomen en we minder steenachtige materialen hebben die warmte vasthouden.

- Elke woning krijgt een regenton die aangesloten wordt op de hemelwaterafvoer van de woning of van de berging. Dit regenwater kan gebruikt worden voor bewatering van de tuin of het wassen van de auto.
- De ambitie is om in het gebied diverse bomen te planten. Bijvoorbeeld de Berk en de Lijsterbes. Snelgroeiende bomen die voor schaduw en daarmee verkoeling zorgen. De Berk vervult een belangrijke rol door de veelheid aan insecten die zich op de boom bevinden. De Lijsterbes is in het najaar een belangrijke voedselbron voor vogels door de knalrode bessen die de boom draagt.
- Voor de erfafscheiding tussen de woningen is gekozen voor een raster waar Klimop tegenaan kan groeien. Deze oplossing neemt geen ruimte in beslag, is jaarrond groen en in het voor- en najaar een belangrijke voedselbron voor vogels. Een belangrijk voordeel van deze erfafscheiding is dat het de mogelijkheid biedt voor soorten, zoals de egel, om zich tussen de tuinen te verplaatsen.
- De gevels van de woningen worden met de optie voorzien van draadspanners waarmee we op diverse plekken aantrekkelijke groene gevels kunnen realiseren.
- Een sedumdak wordt als optie aangeboden op alle platte daken van de bergingen en de levensloopbestendige woningen.
- Het plangebied wordt voorzien van netgelegenheden voor diverse diersoorten (vogels, vleermuizen en egels). Zoals ingebouwde nestgelegenheden in de gevels, gevelkasten, open stootvoegen en voldoende ruimte in de spouwmuur. Daarnaast zijn er vele nestgelegenheden in de hagen en bomen binnen het plangebied.

Het aspect water en klimaatadaptatie vormt geen belemmering.

4.9 Beschermen van de gezondheid

De grondslag voor het beschermen van de gezondheid is artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Het artikel benadrukt de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in plaats van een sectorale. De Omgevingswet is in ieder geval gericht op veiligheid en gezondheid van de mens. Bij veiligheid gaat het om aspecten van fysieke veiligheid zoals externe veiligheid en veiligheid tegen overstromingen. Bij gezondheid van de mens gaat het om aspecten zoals geluid en luchtverontreiniging. Een goede omgevingskwaliteit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

Doorwerking planinitiatief

Veilige en gezonde fysieke leefomgeving

Zoals in de bovenstaande paragrafen is terug te lezen is er sprake van een aanvaardbare veilige fysieke leefomgeving. Er is geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Aangezien mensen veel van hun tijd in hun eigen woning doorbrengen is het noodzakelijk dat het akoestisch klimaat in de woning (de zogenaamde binnenwaarde) als prettig en gezond kan worden ervaren. Er beoordeeld dat er geen sprake is van een te hoge geluidbelasting.

Goede omgevingskwaliteit

Gebleken is dat het plangebied geen vaste rust- of verblijfplaats voor de gierzwaluw, boerenzwaluw en steenmarter is. Er gaat eveneens geen essentieel foerageergebied voor de huismus en gewone dwergvleermuis verloren. Voor deze soorten zijn geen specifieke maatregelen nodig. Daarentegen zijn in de te slopen bebouwing twee nesten van de huismus en twee zomerverblijven van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Door de voorgestelde ontwikkeling gaan twee nesten en zomerverblijven verloren. Om deze reden is het noodzakelijk om een activiteitenplan/ecologisch werkprotocol te laten opstellen en dient een omgevingsvergunning voor een flora en fauna activiteiten (voormalige ontheffing onder Wet natuurbescherming) te worden aangevraagd. Hiervoor dient de provincie Utrecht toestemming te verlenen.

Onder voorwaarde dat er een activiteitenplan/ecologisch werkprotocol wordt opgesteld en een omgevingsvergunning voor flora en fauna activiteiten wordt verleend, vormt het aspect beschermen van de gezondheid geen belemmering.

4.10 Verkeer en parkeren

Bij het toelaten van een nieuwe functie moet worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

Doorwerking planinitiatief

In oktober 2024 is door Goudappel B.V. onderzoek gedaan naar de parkeersituatie en verkeersontsluiting naar aanleiding van de voorgestelde ontwikkeling. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen gedeeld. Voor het volledig onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

Auto parkeren

De gemeente Houten heeft haar parkeernormen opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Houten 2021'. In haar parkeerbeleid maakt de gemeente Houten onderscheid naar ligging binnen de gemeente. Deze ontwikkeling is gesitueerd in de rest bebouwde kom. Er is een parkeerbehoefte van 11 parkeerplaatsen, zie afbeelding 19. De parkeercapaciteit op eigen terrein bedraagt 11 parkeerplaatsen. Daarmee is sprake van voldoende parkeeraanbod. Voor de berekening is uitgegaan van een worst-case benadering, waarbij is gerekend met maximaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein voor de twee-onder-één-kapwoningen terwijl in praktijk hier drie auto's kunnen parkeren. Daarmee is sprake van een restcapaciteit.

functie	omvang	parkeernorm	eenheid	parkeerbehoefte
bewoners twee-onder-een-kap	4	1,6	ppl	6,4
bewoners patiowoningen	2	1,4	ppl	2,8
bezoekers	(6)	0,3	ppl	1,8
totaal				11
parkeeraanbod eigen terrein				11
resterend op te lossen				0

Afbeelding 19: totale parkeerbehoefte van de voorgestelde ontwikkeling (bron: Goudappel)

Verkeersgeneratie

Als gevolg van de ontwikkeling ontstaat er een toename in de verkeersstromen. Deze verkeersgeneratie kan berekend worden aan de hand van CROW-kencijfers, afkomstig uit de publicatie (381: 'Toekomstbestendig parkeren'). In afbeelding 21 is de verkeersgeneratie op een werkdag weergegeven. Omgerekend naar het drukst spitsuur is dat circa vijf motorvoertuigbewegingen per uur. Omgerekend is dat één motorvoertuig per 12 minuten. Deze toename is in de praktijk doorgaans niet waarneembaar. De verkeersintensiteit blijft acceptabel ook naar de voorgestelde ontwikkeling. Concluderend de verkeersafwikkeling vormt geen belemmering.

woningtype	aantal	kencijfer	weekdag	werkdag
twee-onder-een-kapwoning	4 woningen	7,8	31,2	34,6
patiowoning	2 woningen	7,1	14,2	15,8
totaal	6 woningen		45	50

Afbeelding 21: totaal aantal extra verkeersbeweging als gevolg van de voorgestelde ontwikkeling (bron: Goudappel)

Verkeersontsluiting

Het plan wordt aan twee zijden ontsloten. Voor de patiowoningen gaat het verkeer van en naar de achterzijde via het Stadhoudersland. Verkeer van en naar de twee-onder-één-kapwoningen gaat via de voorzijde, via de fietsstraat, de Binnentuin. Aangezien de Binnentuin een doodlopende straat is waar ruim 20 woningen op ontsloten worden, is de verwachting dat de straat minder dan 1.000 motorvoertuigen verwerkt. Waardoor de fietsstraat goed kan blijven functioneren. De verkeersontsluiting van de twee-onder-één-kapwoningen vormt geen belemmering.

Fiets parkeren

In de 'Nota Parkeernormen Houten 2021' zijn ook regels opgesteld ten aanzien van fietsparkeren. De twee-onder-één-kap woningen hebben een GO van meer dan 125 m² hiervoor geldt een fietsparkeernorm van twee fietsparkeerplekken. De levensloopbestendige woningen hebben een GO van 100 tot 125 m² ook hiervoor geldt een fietsparkeernorm van twee fietsparkeerplekken. Alle zes woningen beschikken over een berging waar ruimte is voor minimaal twee fietsen. Daarmee vormt het aspect fietsparkeren geen belemmering.

4.11 Bezoning

Sommige plekken, zoals tuinen, terrassen en speelplaatsen, hebben voldoende zon nodig voor een prettig verblijfsklimaat. Tegelijkertijd is ook voldoende schaduw belangrijk, zodat mensen tijdens de steeds warmere zomers een plek kunnen vinden om af te koelen. Een toename van schaduw door bijvoorbeeld beplanting, nieuwbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen kan echter ongewenst zijn. Het is essentieel om een goede balans te bewaren tussen zon en schaduw, zodat beide in de toekomst gegarandeerd aanwezig blijven.

Doorwerking planinitiatief

Door de initiatiefnemer is in bijlage 8 een bezonningsstudie bijgevoegd. Voldoende zonlicht en schaduw zijn belangrijke elementen van de fysieke leefomgeving (zoals genoemd in artikel 2.1 van de Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (volgens artikel 2.4 en 4.2 van de Omgevingswet) in het omgevingsplan. Aangezien de rijksoverheid voor dit aspect geen specifieke instructieregels heeft vastgesteld, heeft de gemeente de vrijheid om dit zelf vorm te geven.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Kostenverhaal

Afdeling 13.6 van de Omgevingswet bevat de regeling voor kostenverhaal. De wet geeft de uitgangspunten en vereisten op basis waarvan wordt bepaald of kostenverhaal verplicht is en hoe de kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald. De verplichting tot kostenverhaal geldt voor particuliere grondeigenaren die een bouwplan als bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet en artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit kunnen realiseren. Het gaat dan bijvoorbeeld om de bouw van een of meerdere woningen of een nieuw hoofdgebouw.

In dit specifieke geval is er sprake van een verplicht kostenverhaal. Tussen initiatiefnemer en de gemeente Houten zal in samenspraak worden besloten hoe deze kosten zullen worden verhaald.

5.1.2 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie heeft betrekking op vergoeding van schade veroorzaakte door rechtmatige besluiten en handelen van de overheid. Nadeelcompensatie binnen de Omgevingswet gaat over besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten;
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De schadeorzaken zijn limitatief opgesomd in artikel 15.1 van de Omgevingswet. Dit betekent dat de wet de schadeorzaken uitputtend regelt. Er zijn dus geen andere schadeorzaken mogelijk dan die in de Omgevingswet staan. Schadeorzaken zijn onder meer: een omgevingsvergunning, een regel in het omgevingsplan met rechtstreekse rechten of verplichtingen voor burgers en bedrijven of een maatwerkvoorschrift.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

In artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit staat de zogenaamde motiveringsplicht vroegtijdige publieksparticipatie omgevingsplan beschreven:

'Bij de kennisgeving van het voornemen om een omgevingsplan vast te stellen dient te worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.' (artikel 10.2 lid 1 van het Omgevingsbesluit).

'Bij het vaststellen van een omgevingsplan dient hier verslag van te worden gedaan. Hierbij wordt aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepasselijke decentrale participatiebeleid.' (artikel 10.2 lid 2 van het Omgevingsbesluit).

Doorwerking planinitiatief

Conform de 'Leidraad Omgevingsinitiatieven & participatie' van de gemeente Houten worden ook bij dit initiatief de directe belanghebbenden meegenomen in het plan van aanpak en wordt gevraagd om hun reactie. Tijdens de informatieavond is de buurt uitgenodigd om de plannen voor de kavel aan de Binnentuin 20 te bespreken. Naar aanleiding van deze avond is het planinitiatief aangepast naar voorgesteld ontwerp. Om tot het voorgestelde ontwerp te komen is er een buurtpanel met belanghebbenden opgericht. In totaal zijn er zes bijeenkomsten organiseert die voor meerdere inzichten hebben gezorgd en zijn meegenomen in het voorgestelde ontwerp. Voor meer informatie wordt verwezen naar bijlage 6, hierin is het participatieverslag opgenomen en nader toegelicht hoe het aangepaste plan tot stand is gekomen.

5.2.2 Advies en instemming

In sommige gevallen moet het bevoegd gezag advies vragen. Ingevolge artikel 10.2 lid 1 van het Omgevingsbesluit dient vooraf informatie ingewonnen te worden bij relevante overlegpartners.

5.2.3 Vaststellingsprocedure

De beslistermijn voor een aanvraag omgevingsvergunning is normaliter 8 weken. Het bevoegd gezag kan de beslistermijn 1 maal verlengen met maximaal 6 weken (artikel 16.64 lid 1 en 2 van de Omgevingswet, en 4:14 Algemene wet bestuursrecht).

5.2.4 Bezwaar/beroep

In de bezwaarprocedure maakt iemand bezwaar tegen een besluit. Deze persoon moet het bezwaar indienen bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan.

6 Conclusie

6.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Uit hoofdstuk 2 blijkt dat het planinitiatief geen belemmering vormt voor het beleidskader van het rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 3 is getoetst aan de fysieke leefomgeving relevante aspecten. Hieruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling er nog steeds sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder voorwaarde dat er een activiteitenplan/ ecologisch werkprotocol wordt opgesteld en een omgevingsvergunning voor flora en fauna activiteiten wordt verleend. Daarmee is de ontwikkeling aanvaardbaar.

Bijlagen

- Bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp
- Bijlage 2 AERIUS rapportage
- Bijlage 2.1 AERIUS berekening realisatiefase
- Bijlage 2.2 AERIUS berekening gebruiksfase
- Bijlage 3.1 Quicksan flora en fauna
- Bijlage 3.2 Nader soortenonderzoek
- Bijlage 4 Parkeer- en verkeersontsluiting onderzoek
- Bijlage 5 Weging van het Waterbelang
- Bijlage 6: Participatieverslag
- Bijlage 7: Motivering Woonvisie Houten 2021-2030
- Bijlage 8: Bezonningsstudie
- Bijlage 9: Bodemonderzoek
- Bijlage 10: Duurzaamheidsonderbouwing Binnentuin 20