

bestemmingsplan  
Plein 10, Houten  
Gemeente Houten



*Planstatus:* vastgesteld

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0321.0680PLEIN10a-VSBP

*Datum:* 2024-02-01

*Contactpersoon Buro SRO:* J.J van Nuland

*Kenmerk Buro SRO:* SR220122

*Opdrachtgever:* Paulman Houten BV

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| BTW nummer:              | NL8187.16.071.B01               |
| KvK nummer:              | 30232281                        |
| Rabobank rekeningnummer: | NL44.RABO.0142.1540.24          |
|                          | t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht |

## Inhoudsopgave

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 1 Inleiding .....                          | 5  |
| 1.1 Aanleiding .....                       | 5  |
| 1.2 Ligging van het plangebied .....       | 6  |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan .....          | 8  |
| 1.4 Leeswijzer .....                       | 8  |
| 2 Planbeschrijving .....                   | 9  |
| 2.1 Bestaande situatie .....               | 9  |
| 2.2 Toekomstige situatie .....             | 10 |
| 3 Beleidskader .....                       | 12 |
| 3.1 Rijksbeleid .....                      | 12 |
| 3.2 Provinciaal beleid .....               | 14 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....              | 16 |
| 4 Omgevingsaspecten .....                  | 20 |
| 4.1 Milieueffectrapportage .....           | 20 |
| 4.2 Bodem .....                            | 21 |
| 4.3 Geluid .....                           | 22 |
| 4.4 Bedrijven en milieuzonering .....      | 23 |
| 4.5 Externe veiligheid .....               | 24 |
| 4.6 Ecologie .....                         | 26 |
| 4.7 Archeologie .....                      | 28 |
| 4.8 Luchtkwaliteit .....                   | 28 |
| 4.9 Cultuurhistorie .....                  | 30 |
| 4.10 Waterhuishouding .....                | 30 |
| 4.11 Verkeer en parkeren .....             | 33 |
| 5 Juridische planbeschrijving .....        | 35 |
| 5.1 Algemeen .....                         | 35 |
| 5.2 Verbeelding .....                      | 35 |
| 5.3 Planregels .....                       | 35 |
| 5.4 Wijze van bestemmen .....              | 36 |
| 6 Uitvoerbaarheid .....                    | 37 |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid .....      | 37 |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 37 |



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens het perceel aan het Plein 10/10a in Houten te herontwikkelen. Hierbij zal de woning en het achterliggende terrein worden aangepast. De eigenaar heeft Studio In Motion opdracht gegeven voor het maken van een plan/voorstel voor de herontwikkeling van het bestaande woning en de daarbij horende achterterrein en het achterliggende openbare parkeerterrein. Hiervoor is er meerdere malen overleg geweest met de Gemeente Houten. Uit deze overleggen is een eerste schetsplan ontstaan waarover op 24 mei 2022 een eerste participatie bijeenkomst is geweest.

Het voornemen is om de huidige 2 woningen aan Pleinzijde te renoveren of te herbouwen. Daarbij is het voornemen om de voorgevel te behouden vanwege het historische karakter. De rest van de aanwezige bebouwing zal worden gesloopt. Op het achterterrein worden vier hofwoningen gerealiseerd. Aan de Prins Bernhardweg zal een twee-onder-een-kap woning gerealiseerd worden. Daarmee omvat het plan in totaal acht woningen, waarvan 2 woningen reeds aanwezig zijn. Door het plan en de beoogde herinrichting zal er een pad ontstaan richting de parkeerplaats vanaf het Plein. Verder bestaat het plan uit het verplaatsen van de uitrit van het parkeerterrein, het toevoegen van extra groen aan de bestaande parkeerterrein. Door deze herinrichting krijgt het terrein een groener en kwalitatief een betere uitstraling.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Oude dorp' vastgesteld op 16 januari 2013. Op dit moment is het plangebied voorzien van de bestemmingen 'Centrum', 'Verkeer - Wegverkeer'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' voor het plangebied opgenomen. Voor het plangebied geldt aanvullend dat er ook een wijzigingsbepaling is opgenomen voor de toevoeging van 2 woningen. Met dit plan wordt, onder andere, ook uitvoering gegeven aan dit ruimtelijk voornemen.

Het voorliggend bestemmingsplan heeft als doel een nieuw en actueel planologisch-juridisch kader te bieden dat het voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het Oude Dorp van de gemeente Houten, aan het Plein 10. Het Plein is het 'oude centrum' van Houten. Met de uitbreiding van Houten zijn twee nieuwe winkelcentra toegevoegd aan Houten, het Rond en Castellum. Als 'winkelcentrum' is het Oude Dorp daarmee in importantie afgenomen en heeft het Oude Dorp, gezien zijn uitstraling, vooral een horecafunctie voor de inwoners van Houten. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door het Plein, de omliggende winkels en de aanwezigheid van de supermarkt.

Initiatiefnemer is deels eigenaar van verschillende percelen aan het Plein 10 in Houten. De percelen vallen onder kadastrale gemeente Houten, sectie A, perceelnummers 5882, 3114, 10723, 2671 en 2669 en heeft een oppervlakte van ca. 2.820 m<sup>2</sup>. Het plangebied is aan de westzijde afgebakend door verschillende woningen. De volgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Ten behoeve van de planontwikkeling zal er een grondruil plaatsvinden tussen initiatiefnemer en de gemeente Houten. Hierover zijn in de anterieure overeenkomst nadere afspraken gemaakt. Het plan ziet ook op de herinrichting van het parkeerterrein. Dit terrein heeft al de bestemming 'Verkeer'. Deze bestemming hoeft niet met dit bestemmingsplan opnieuw toegekend te worden. Wel is een deel van het terrein meegenomen in het plan omdat daarmee de onderliggende wijzigingsbepaling komt te vervallen.



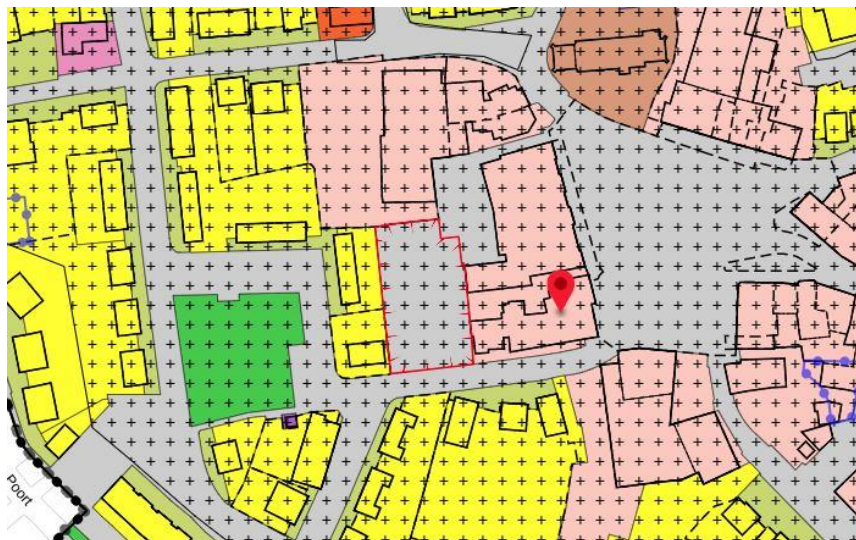
**Figuur 1.** Globale ligging plangebied, plangebied rood omkaderd. (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



**Figuur 2.** Ligging plangebied, plangebied rood omkaderd. (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Oude Dorp'. De gemeenteraad van de gemeente Houten heeft dit bestemmingsplan op 16 januari 2013 vastgesteld. De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Oude Dorp'.



**Figuur 3.** Fragment verbeelding bestemmingsplan Oude Dorp, plangebied rood aangestipt (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De planlocatie heeft in het geldende bestemmingsplan 'Oude Dorp' de bestemmingen 'Centrum' en 'Verkeer - Wegverkeer'. De gronden met de bestemming 'Centrum' zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten met een woning op de bovenverdiepingen. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. De hiervoor aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Binnen de bestemming 'Centrum' zijn geen burgerwoningen op begane grond toegestaan. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Oude Dorp'. Ook de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 14 lid 3 van de regels is niet toereikend om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

De beoogde ontwikkeling wordt daarom met voorliggend postzegelbestemmingsplan mogelijk gemaakt. Waarbij de bestemming 'Centrum' en 'Verkeer - Wegverkeer' deels wordt omgezet naar 'Centrum', 'Wonen' en 'Verkeer'.

### 1.4 Leeswijzer

Elk bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot bevat de toelichting hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6).

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen op het perceel aan het Plein 10 in Houten. Ter plaatse van het plangebied betreft het Plein een parkeerplaats en een achterliggende passage. Het plein zorgt door middel van de Loerikseweg en de Burgemeester Wallerweg voor een verbinding tussen de kern van Houten en de rest van de wijken. Aan de zuidzijde van het plangebied is de Rondweg gelegen, aan de noord- en zuidzijde zijn winkels met bovenwoningen behorende bij het perceel aan het Plein 11 en 9a gelegen. Verder grenst het plangebied aan de westzijde aan het Plein.

Onderstaande afbeelding toont verschillende aanzichten in de richting van het plangebied.



**Figuur 4.** Impressie huidige situatie aan het Plein 10. Afbeelding linksboven toont aanzicht vanaf het Plein in de richting van de bestaande bedrijfswoning. Afbeelding links in het midden toont de bestaande parkeerplaats achter het Plein 10. Afbeelding rechtsmidden toont aanzicht vanaf de Passage in de richting van de achterliggende parkeerplaats. Afbeelding rechtsboven toont het bovenaanzicht van het gehele plangebied. In de onderste afbeelding is de woning aan het plein 10 van achter te zien. (bron: Google Streetview)

## 2.2 Toekomstige situatie

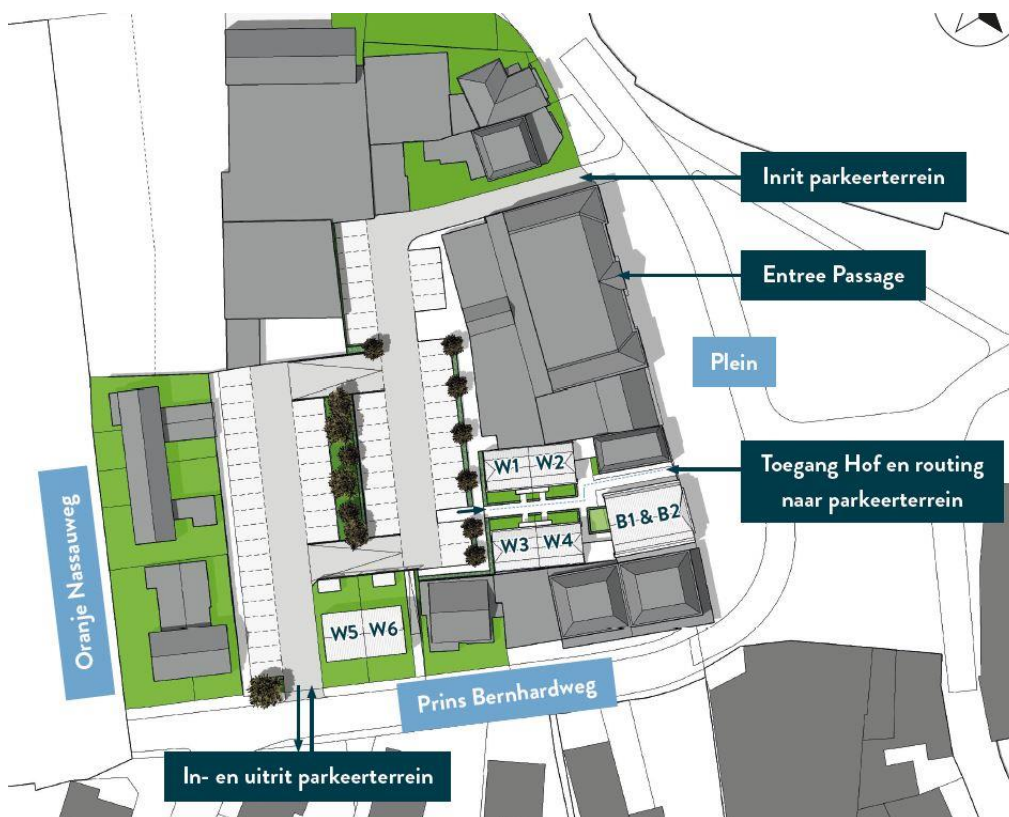
Het voorgenomen plan betreft het grotendeels slopen en herbouwen van 2 reeds aanwezige woningen op het adres Plein 10 en Plein 10a. Hierbij blijft de voorgevel behouden. Achter deze twee woonheden komt, ter plaatse van de te saneren bebouwing, een hofje van vier woningen. Dit hofje begeleidt de nieuwe looproute vanaf het Plein naar het achterliggende parkeerterrein. Aan de Prins Bernhardweg zal binnen het bestaande woonlint een twee-onder-een-kap woning ingepast worden.

De inrit van het parkeerterrein wordt verlegd naar het westen. In aansluiting op de bestaande woonbebouwing wordt een nieuwe twee-onder-een-kap gerealiseerd. Hiermee wordt het 'woonlint' verder aangevuld en het bestaande 'gat' met zicht op het parkeerterrein opgevuld. Ten behoeve van de bouw van deze twee woningen vindt een grondruil plaats.

In het kader van de planontwikkeling is tussen initiatiefnemer en de gemeente Houten overeengekomen dat initiatiefnemer ook zorgdraagt voor een nieuwe inrichting van het parkeerterrein. Aan het terrein wordt fors meer groen toegevoegd en de aanwezige parkeervakken worden opnieuw aangelegd overeenkomstig de maatvoering die voor parkeerplaatsen geldt, in de huidige situatie is dit niet het geval. Met deze herinrichting krijgt het parkeerterrein een groener aanblik. De nieuwe verbinding met het plein zorgt voor een betere bruikbaarheid van het parkeerterrein.

Het parkeren t.b.v. de woningen vindt op het achterliggende parkeerterrein plaats. Door dit dubbelgebruik van parkeervoorzieningen vindt een betere benutting plaats.

Onderstaande afbeelding toont de situatietekening in de toekomstige situatie. Ook zijn er 3D schetsen toegevoegd. De plannen zijn verder uitgewerkt naar een inrichtingsplan voor het parkeerterrein en een beeldkwaliteitsplan voor de bebouwing. Beide documenten zijn opgenomen als bijlage aan de regels en juridisch geborgd in de planregels.



Figuur 5. Plattegrond toekomstige situatie (bron: Studio in Motion)



**Figuur 6.** 3D schets van de beoogde ontwikkeling (bron: Studio in Motion)



**Figuur 7.** Schets doorloop richting het plein (bron Studio in Motion).

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

#### Planspecifiek

Het beoogde plan is in lijn met de prioriteiten, in het bijzonder sterke en gezonde steden en regio's. De NOVI vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

#### Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

#### **Planspecifiek**

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Onderhavige ontwikkeling betreft de planologische toevoeging van zes (acht minus twee bestaande) woningen binnen stedelijk gebied te plaatse van bestaande bebouwing. De ontwikkeling is daarmee niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling waarmee een verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterweg kan blijven.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: *'hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken'*. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren. Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

#### *Slim combineren*

Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. De provincie combineert bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

#### *Concentreren*

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zonne- en windenergie.

#### *Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie*

De vraagstukken waar de provincie voor staan kan zij niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie, medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

#### **Planspecifiek**

De beoogde ontwikkeling heeft met name betrekking op de pijler 'vitale steden en dorpen'. Een uitwerking van deze pijler is het leveren van een bijdrage aan de woonbehoefte. Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van 8 wooneenheden met een divers karakter, appartementen, kleine hofwoningen en een tweekapper. Het beoogde programma voorziet in een divers aanbod waarna een grote vraag is. Het plan past binnen de ruimtelijke uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

### 3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Het beleid van de Omgevingsvisie wordt uitgevoerd met behulp van de op 10 maart 2021 vastgestelde Interim Omgevingsverordening en Programma's:

#### *De Omgevingsverordening*

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.

De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

#### *Programma's*

Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

#### **Planspecifiek**

Uit de kaart 'Wonen, werken en recreëren' blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het 'stedelijk gebied'. De grens van de aanduiding 'stedelijk gebied' wordt ook wel de 'rode contour' genoemd. In artikel 9.15 'Stedelijke functies in stedelijk gebied' staat dat een ruimtelijk plan in een dergelijk gebied bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking. Het realiseren van de beoogde woningen kan volgens de Interim Omgevingsverordening worden aangemerkt als een stedelijke functie. Daarmee is er sprake van een verdere verstedelijking van het stedelijke gebied. Er kan gesteld worden dat er wordt voldaan aan het gestelde in de Interim Omgevingsverordening.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Toekomstvisie proeftuin Houten 2025

De toekomstvisie proeftuin Houten 2025 is op 9 juni 2015 vastgesteld door de raad van de gemeente Houten. In deze visie wordt een koers voor Houten in 2025 vastgelegd. Houten is in 2025 duurzaam, innovatief en kleinschalig. Met oog voor elkaar, veel ruimte voor experiment en initiatief bij inwoners. Vijf principes staan centraal om houvast te geven en weg te wijzen naar de toekomst:

1. *We stellen de mens centraal*  
Met 50.000 inwoners heeft Houten een schaal bereikt waar mensen elkaar kennen en herkennen. Houten kiest daarom niet voor een nieuwe groeitaak. Er is nog wel plek voor nieuwe woningen, ook in de kleine kernen, maar de bouwlocaties zijn kleinschalig.
2. *We waarderen verschillen*  
De samenstelling van de bevolking is in 2025 een stuk gevarieerder, waarbij Houten een tolerante, inclusieve samenleving is waar plek is voor jongeren, ouderen, autochtonen en allochtonen, hoger en lager opgeleiden.
3. *We zijn zuinig op onze omgeving*  
In 2025 is Houten een circulaire stad. Een stad 'in balans' is goed voor het leefklimaat van bewoners, voor de gezondheid, voor de omringende natuur en voor de toekomstige generaties. Technische innovaties worden omarmd waardoor Houten in 2025 stiller, schoner en klimaatvriendelijker is.
4. *We bouwen voort op ons ruimtelijk DNA*  
Het ruimtelijk DNA van Houten is robuust en toekomstbestendig; de groenzones, het fietspadenstelsel, de rondweg van Houten, de centrumgebieden, de weidse buitengebieden en de cultuurhistorische schatten onder en boven de grond. Al deze elementen dragen bij aan een Houten waar het ontspannen wonen, werken en leven is.
5. *We zijn actief in de regio*  
Houten maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het stedelijk gebied in en rond Utrecht. Tegelijkertijd ligt Houten in de rust en ruimte van het Eiland van Schalkwijk, de Kromme Rijn en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Enerzijds is sprake van gezamenlijke opgaven rond economie, mobiliteit, wonen, zorg en duurzaamheid (stedelijke oriëntatie). Anderzijds is er een ruimtelijke oriëntatie op het Kromme Rijngebied en de Lekstroom waarbij vraagstukken over natuur- en waterbeheer, recreatie, plattelandsontwikkeling en cultuurhistorie centraal staan. Houten is in 2025 een plek waar mensen zich vrij voelen om te ondernemen en te pionieren in de omvang met veranderingen die op ons afkomen: Houten als Proeftuin van de regio.

#### Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van acht woningen. Dit kan gezien worden als een zeer kleinschalige bouwlocatie op een inbreidingslocatie. Door het initiatief in te passen in de huidige structuren wordt voortgebouwd op de bestaande kenmerken. Het bieden van huisvesting komt tegemoet aan het tekort aan woningen. Dit is een uitwerking van het principe 'we stellen de mens centraal'. Daarmee wordt de regionale woningbouwopgave aangepakt.

Daarnaast zal de ontwikkeling aansluiten op het stedenbouwkundige en ruimtelijke concept van Houten. Hiermee vindt aansluiting plaats met het principe 'we bouwen voort op ons ruimtelijk DNA'. Verder worden de beoogde woningen uitgevoerd als een BENG woning. Dit sluit aan bij het principe 'we zijn zuinig op onze omgeving', omdat de woningen hiermee een geringe impact heeft op de omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief een positieve bijdrage levert aan de principes uit de toekomstvisie.

### 3.3.2 Woonvisie 2021 - 2030

Op 14 december 2021 is de nieuwe Woonvisie, 'Naar een ruimer woningaanbod', door de gemeenteraad van Houten vastgesteld. De ambitie van de gemeente Houten is de woningvoorraad in Houten te laten doorgroeien. Met een passend aanbod van woningen wordt er gezorgd voor meer balans in de woningvoorraad, meer diversiteit en meer keuzevrijheid.

Tot 2040 wordt een woningbehoefte voorzien van 4.750 woningen. Hierbij wordt ingezet op vooral de toevoeging van diverse soorten gelijkvloerse woningen voor kleine huishoudens. Daarnaast is de wens ook hoogwaardige appartementen toe te voegen waarmee de doorstroming gestimuleerd wordt. Uit het woningbehoefte onderzoek blijkt ook dat er voldoende rijwoningen zijn boven € 350.000 maar onvoldoende tweekappers en vrijstaande woningen.

#### Planspecifiek

De woningbehoefte zoals voorzien tot 2040 is nog niet volledig ingevuld door de gemeente Houten. Hiertoe dient nog de koers vastgelegd te worden. Op korte termijn wordt daarmee maar beperkt gebouwd in Houten. Binnenstedelijke herontwikkeling wordt in Houten positief ontvangen. Voorliggend plan voorziet voornamelijk in het vergroten van de diversiteit aan woningen, huur en koop. De woningen die met dit bestemmingsplan gerealiseerd worden passen qua typologie in het type woningen waar blijkens de woonvisie veel vraag naar is. De 4 hofwoningen worden gerealiseerd voor een doelgroep die beperkt bediend wordt in Houten. Voor twee van de hofwoningen is vastgelegd dat deze zullen worden aangeboden aan personen met een maatschappelijke en/of economische binding met de gemeente Houten. Ook is anterieur met de gemeente Houten overeengekomen dat 2 van de 8 woningen als betaalbare woningen in de markt zullen worden gezet; welke woningen dit zijn en/of het middenhuur of betaalbare koop wordt, is ter keuze van de ontwikkelaar.

De 2 woningen aan het Plein worden gelijkvloers en aan Pr. Bernhardweg wordt een twee-onder-een-kapper gerealiseerd waar ook vraag naar is. Het beoogde diverse woonprogramma is in lijn met het gestelde in de woonvisie 2021-2030.

### 3.3.3 Klimaatplan gemeente Houten

Op 5 juli 2016 heeft de gemeenteraad met grote meerderheid het nieuwe Programma Duurzaam Houten 2016-2018 goedgekeurd. Dit programma is gedateerd geraakt en wordt vervangen door een nieuw Klimaatplan. Het Klimaatplan valt uiteen in drie onderdelen. Te weten het Energieplan, klimaatadaptatieplan en het Actieplan Circulaire economie.

Op 11 februari 2020 heeft de gemeenteraad van Houten het Energieplan 2020-2025 vastgesteld. Dit plan gaat in op de kansen en behoeftes van de Houtense samenleving. De focus ligt op het ontwikkelen van voldoende draagvlak voor de grote veranderingen die nog op ons af gaan komen. Door het organiseren van een goede samenwerking met de (vrijwilligers) organisaties in Houten, die energie-activiteiten uitvoeren, kan een versnelling tot stand gebracht worden. Met de vaststelling van dit Energieplan is het eerste deel van het Klimaatplan gereed. Het energieplan spreekt de ambitie uit Houten in 2040 energieneutraal te krijgen. Ingezet wordt op meer zonnedaken en zonnepanelen. Daarnaast worden extra zonnevelden voorzien in een extra windpark.

#### Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de ambitie van de gemeente Houten om in 2040 energieneutraal te zijn. Dit is mogelijk middels het treffen van duurzame maatregelen, waarbij gedacht wordt aan het goed isoleren en het toepassen van zonnepanelen. Met de herinrichting van het parkeerterrein wordt meer groen toegevoegd en hittestress tegen gegaan. Dit komt tot uiting in het inrichtingsplan welke onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

Voor alle nieuwbouw geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

### 3.3.4 Visie groen en biodiversiteit Houten

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Houten de 'Visie groen en biodiversiteit Houten' vastgesteld. De gemeente Houten wil zich maximaal inzetten voor het vergroten en verbeteren van de biodiversiteit en wil daarbij ook de sociale functie die groen vervult versterken. In de visie is aangegeven welke doelen de gemeente nastreeft voor groen en biodiversiteit en op welke thema's de gemeente wil inzetten in de periode 2020-2040 om dit te bereiken. Door maatregelen te treffen om meer, beter en verbonden groen te realiseren, zullen doelsoorten beter gaan floreren, zorgt dat voor een grotere biodiversiteit. Deze maatregelen zijn opgedeeld in de volgende onderdelen:

- Meer groen (en natuur)
- Beter groen
- Verbonden groen

Om deze visie verder te concretiseren zijn door de gemeente verschillende thema's voorgesteld waaraan kan worden gedacht bij het versterken van de biodiversiteit. Het gaat om de volgende thema's:

1. Groenbeheer
2. Water(beheer)
3. Ecologische verbindingen
4. Kleine landschapselementen
5. Soortenbeheer
6. Voorlichting/educatie
7. Natuurinclusieve landbouw
8. Tijdelijke natuur

#### Planspecifiek

Bij voorliggend plan wordt, naast de bouw van woningen, ook het parkeerterrein heringericht. Als gevolg van de herinrichting wordt aan het terrein meer groen toegevoegd. Deze beoogde toevoeging van groen draagt, afhankelijk van de aan te planten soorten, bij aan de biodiversiteit, het tegengaan van hittestress en het creëren van groenere en daarmee prettigere woonomgeving. Voor de herinrichting is een plan opgesteld die onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

### 3.3.5 Ontwikkelvisie Oude Dorp

Door de gemeente Houten is een Ontwikkelvisie opgesteld voor het Oude Dorp van Houten. Deze visie is op 15 februari 2022 door de gemeenteraad van Houten vastgesteld. Het doel van de Ontwikkelingsvisie is het geven van ambities, kaders en maatregelen voor de jaren 2021-2030 én het uitnodigen van inwoners, maatschappelijke partners en ondernemers om mee te doen in de ontwikkeltrajecten.

Eén van de geformuleerde ambities is om het Plein meer groen te maken. Het Oude Dorp moet ook een plaats blijven waar mensen wonen, leven en beleven met een verschillende achtergrond: van jong tot oud, van arm tot rijk en mensen die meer of minder mobiel zijn. Bij de ontwikkeling van nieuwe locaties wordt hiermee rekening gehouden.

Voor nieuwe ontwikkelingen in het Oude Dorp geldt dat er een goede beoordeling van de parkeersituatie moet plaatsvinden. Bij uitbreiding van horeca, wonen of detailhandel zullen aantoonbaar voldoende parkeerplaatsen aanwezig moet zijn.

Uit het participatietraject omtrent de Ontwikkelvisie is naar voren gekomen dat meer woningen in het Oude Dorp voor senioren en starters welkom zijn.

**Planspecifiek**

Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan de Ontwikkelvisie. Het plan voorziet in de bouw van woningen in het Oude Dorp. De geuite wens was dat meer woningen aan het Oude Dorp toegevoegd worden. Het beoogde woonprogramma sluit ook aan bij de geuite wens voor meer woningen voor senioren en starters. De beoogde hofwoningen en de twee appartementen lenen zich goed voor deze doelgroepen. Daarmee wordt ook invulling gegeven aan de wens dat er meer voor senioren en starters wordt gebouwd. De aanwezigheid van voorzieningen op zeer korte afstand maakt dat de beoogde woningen zeer geschikt zijn voor senioren. Anterieur is met de gemeente Houten overeengekomen dat 2 van de 8 woningen als betaalbare woning in de markt zullen worden gezet; welke woningen dit zijn en/of het middenhuur of betaalbare koop wordt, is ter keuze van de ontwikkelaar.

Uitgangspunt van de ontwikkelvisie is dat aantal parkeerplaatsen in balans blijft en nagenoeg ongewijzigd blijft. In opdracht van de initiatiefnemer is het bestaande parkeerterrein en de aanwezige vakken ingemeten. Hieruit is gebleken dat er 63 goed te gebruiken parkeerplaatsen aanwezig zijn. In de nieuwe situatie wordt eenzelfde aantal parkeerplaatsen teruggebracht conform de daar geldende NEN-norm. In paragraaf 4.11.1 wordt nader op het parkeren ingegaan.

## 4 Omgevingsaspecten

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk-relevante aspecten (geluid, bodem, verkeer, etc.).

### 4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. Het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig.
- b. Het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht.
- c. Het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd.
- d. De activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit word(t)(en) niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

#### Planspecifiek

Het bestemmingsplan bevat een activiteit die genoemd wordt in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het realiseren van woningen valt onder onderdeel D.11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen', (drempelwaarde: een aangesloten gebied dat 2.000 woningen of meer omvat) van het Besluit milieueffectrapportage. Daarmee valt voorliggend plan onder sub c: het plan wordt wel genoemd

maar voldoet niet aan de drempelwaarde. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Daarnaast blijkt uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RBOBR:2017:3537, 29 juni 2017) en (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook het opvullen van een open gebied in een stedelijke omgeving en het uitbreiden van bebouwing zijn, op basis van een uitspraak 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879, 12 juni 2019) en een tussenuitspraak van de AbRvS (ECLI:NL:RVS:2019:1668, 22 mei 2019) niet zonder meer te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Met het voorliggende plan wordt de bestemming van het plangebied gewijzigd van centrum en verkeer naar een woonbestemming, waarbij acht nieuwe woningen gerealiseerd worden. Gelet op de omvang van het plangebied, de omvang van de te slopen gebouwen en de realisatie van slechts acht woningen, wijzigt het totale bouwvolume niet substantieel. Tevens is de ontwikkeling te zien als een vorm van kleinschalige opvulling in bestaand stedelijk gebied.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat er hier geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit en daarmee een aanmeldnotitie is niet noodzakelijk.

## 4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

### Planspecifiek

Aan het perceel is een bodemonderzoek uitgevoerd door Van Dijk Geotechniek (16 mei 2022), zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1a. Hierbij is het plangebied verdeeld in twee verschillende deellocaties, deellocatie A en deellocatie B, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1b.

#### *Plein 10 en 10a (deellocatie A)*

Op basis van de voorhanden gegevens wordt de puinhoudende toplaag van de bodem verdacht van een verontreiniging met asbest. Derhalve is het onderzoek opgezet conform de NEN 5707 'onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld (VED-HE)'. Dit onderzoek zal in het kader van de voorziene herontwikkeling worden aangevuld met een onderzoek conform de NEN 5740 'onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL)', waarbij het peilfilter uit 2016 zal worden gebruikt voor de bemonstering van het freatisch grondwater.

#### *Terrein ten oosten van Prins Bernardweg 5 (deellocatie B)*

Met betrekking tot de voormalige boomgaard is de top laag van de originele bodem verdacht voor organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB). Hiertoe is het onderzoek opgezet conform de NEN 5740 'onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie (VED-HE-NL)'. Met betrekking tot de voorziene nieuwbouw is deze strategie aangevuld met de onderzoeksstrategie ONV-NL.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de top laag (tot circa 0,5 m-mv) van de bodem ter plaatse van het perceel Plein 10-10a (deellocatie A) op twee plaatsen matig tot sterk verontreinigd is met zink en PAK. De verontreinigingen hebben respectievelijk een omvang van circa 25 m<sup>3</sup> en 35 m<sup>3</sup> en zijn te relateren aan de bijmengingen met puin en kooldeeltjes. De puinhoudende bodemlaag is niet asbesthoudend.

Het overige deel van het perceel is hooguit licht verontreinigd met de onderzochte bestanddelen. De bodem ter plaatse van het terrein ten oosten van Prins Bernardweg 5 (deellocatie B) is niet verontreinigd met de onderzochte bestanddelen. Het grondwater ter plaatse van beide deellocaties is als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som dichlooretheen.

Met betrekking tot de vastgestelde verontreinigingen met zink en PAK is er op het perceel Plein 10-10a sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In dat kader is met betrekking tot de voorziene nieuwbouw een saneringsmaatregel noodzakelijk. Deze dient te worden verwoord in een saneringsplan (BUS-melding). Met een door het bevoegd gezag goedgekeurde BUS-melding is er milieuhygiënisch gezien geen bezwaar tegen de toekomstige nieuwbouw.

Aangezien de bodem ter plaatse van het terrein ten oosten van Prins Bernardweg 5 niet verontreinigd is, geldt voor deze locatie milieuhygiënisch gezien geen bezwaar tegen de toekomstige nieuwbouw.

#### *Asbest*

Op 24 december is er door Van Dijk GEO- en Milieutechniek b.v. een onderzoek uitgevoerd naar aanwezige asbest. Hierbij is er een asbestinventarisatie gedaan en een lijstje gemaakt van de te verwijderen asbest. Dit lijstje is te vinden in het onderzoek in de bijlage, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1c.

Om de sloop van de woning en de achterliggende bebouwing uit te kunnen voeren is het nodig om de asbestbevattende delen eerst te verwijderen. Nadat dit gebeurt is zal dit geen belemmering meer zijn voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.3 Geluid**

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
  1. verzorgingstehuizen;
  2. psychiatrische inrichtingen;
  3. medische centra;
  4. poliklinieken;
  5. medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

#### **Planspecifiek**

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen (spoor-)wegen aanwezig met en onderzoekszone waarbinnen de planlocatie gelegen is. Alle omliggende wegen zijn 30 km/u wegen waarvoor geen onderzoeksverplichting geldt. Aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van wegverkeer is dan ook niet noodzakelijk. Wegverkeerslawaaï staat niet in de weg aan de beoogde ontwikkeling.

## **4.4 Bedrijven en milieuzonering**

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komt te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven alsook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

#### **Planspecifiek**

De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie voorziet in de realisatie van acht woningen. Woningen worden in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve is deels aan de hand van het geldende bestemmingsplan 'Oude Dorp' gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie.

Verspreid in het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Om milieuhinder als gevolg van deze bedrijfsactiviteiten al in ruimtelijk spoor te voorkomen worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Het plangebied is te typeren als een 'gemengd gebied'. Met deze typering wordt aangesloten op het geldende bestemmingsplan waar eveneens van deze typering is uitgegaan.

Verder is gekeken naar feitelijke bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied. In de navolgende tabel is hiervan een overzicht weergegeven.

| Activiteit   | Adres                     | Milieucategorie<br>(maximaal<br>toegestaan) | Richtafstand gemengd<br>gebied(m) | Minimale<br>afstand<br>tot het<br>plangebied<br>(m) |
|--------------|---------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Boekenwinkel | Plein 11                  | 1                                           | 0                                 | 2                                                   |
| Supermarkt   | Plein 13                  | 1                                           | 0                                 | 18                                                  |
| Kerk         | Lobbendijk 1              | 2                                           | 10                                | 63                                                  |
| Bakker       | De Passage 2              | 1                                           | 0                                 | 27                                                  |
| Drogisterij  | Plein 9                   | 1                                           | 0                                 | 9                                                   |
| Restaurant   | Prins Bernhardweg<br>1b/3 | 1                                           | 0                                 | 6                                                   |

Zoals uit de tabel blijkt wordt aan de relevante richtafstanden van omliggende bedrijven en inrichtingen voldaan.

Er dient geconcludeerd te worden dat milieubelastende activiteiten in de omgeving geen belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen. De te realiseren woningen belemmeren de omliggende bedrijven niet in hun (bedrijfs)mogelijkheden.

## 4.5 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, het transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

### *Risicovolle (Bevi-)inrichtingen*

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

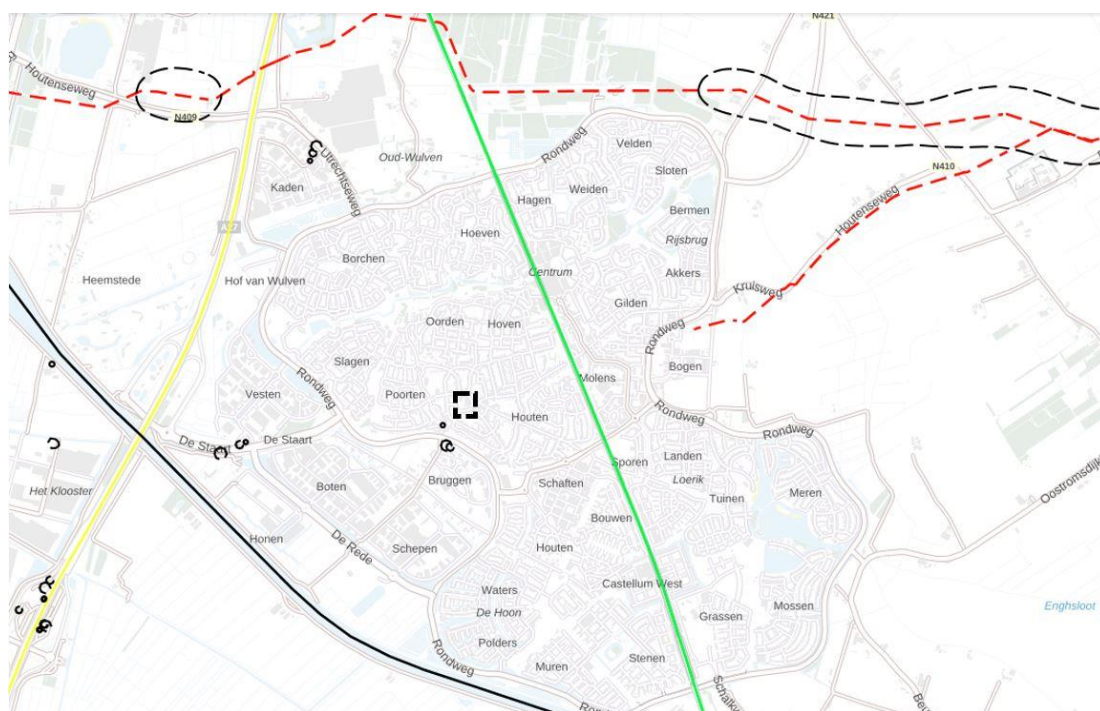
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van bevolking in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de bevolking die a) in dat gebied reeds aanwezig is, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten is en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van bevolking in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

### Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van zes nieuwe woningen, waarmee het toevoegen van kwetsbare objecten betroffen wordt. Op de risicokaart kan voor het plangebied worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, transportroutes en/of belangrijke buisleidingen aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. De navolgende afbeelding toont een fragment van de risicokaart:



**Figuur 8.** Uitsnede risicokaart (globale ligging plangebied: zwart omkaderd, bron: risicokaart.nl)

### Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Op ca. 1,6 km afstand van het plangebied is het Amsterdam-Rijnkanaal gelegen. Dit betreft een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Voorts ligt op ca. 0,72 kilometer afstand een spoorweg, die tevens wordt gebruikt als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Dit is buiten de aangegeven 200 meter die wettelijk geldt voor de verantwoording van het groepsrisico (Art 8.1 Bevt).

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) advies uitgebracht. De VRU adviseert om bij toepassing van een mechanisch ventilatiesysteem in het bouwwerk, deze per woning afsluitbaar te maken. In de verdere planvorming wordt invulling gegeven aan dit advies. Daarnaast wordt geadviseerd om te voorzien in risicocommunicatie ter voorbereiding op een incident met gevaarlijke stoffen.

#### *Inrichtingen*

Aan De Poort zit een tankstation. Deze inrichting ligt op ca. 130 m van het plangebied. Het bedrijf beschikt over een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter. Verder ligt op circa 205 meter van het plangebied het vulpunt voor het tankstation. De planlocatie ligt daarmee niet binnen de plaatsgebonden risicocontour of groepsrisicocontour. Een verantwoording van het groepsrisico is daarmee niet noodzakelijk.

#### *Buisleidingen*

Uit de risicokaart komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen.

#### *Hoogspanningslijnen*

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de externe veiligheid en dat het plan in dit kader uitvoerbaar is.

## **4.6 Ecologie**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

#### *Gebiedsbescherming*

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het Gelders Natuurnetwerk (GN) van belang. Het NNN en GN vormen een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN en GN dragen bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

### *Soortenbescherming*

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de oude Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

### **Planspecifiek**

#### *Natura-2000*

Gezien de aard van de voorziene herontwikkeling, de ligging van de planlocatie te midden van de bebouwde kom en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden wordt een negatief effect van de voorgename herontwikkeling op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden niet aannemelijk geacht.

Specifiek voor de eventuele depositie van stikstof is een nadere berekening, middels AERIUS, uitgevoerd (buro SRO, 22 september 2022). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen berekenbaar effect optreedt. Andere externe effecten zoals emissie van geluid, licht of trillingen doen zich op het meest nabije natura 2000 gebied niet voor.

### *Natuurbescherming*

Op 27 oktober 2021 is er door Van Dijk Geo- en milieutechniek B.V. een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd aangaande de locatie Plein 10-10a te Houten, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3. Aanleiding voor het uitvoeren van een quickscan Wet natuurbescherming betreft de voorziene sloop en nieuwbouw van de op de locatie aanwezige opstallen. Voor het onderzoek is een veldbezoek uitgevoerd. Tijdens het veldbezoek is bepaald of binnen dan wel direct nabij onderhavig onderzoeksgebied biotopen aanwezig zijn die geschikt zijn voor streng beschermde soorten welke op basis van het literatuuronderzoek in de directe omgeving van de planlocatie worden verwacht. Tevens is het onderzoeksgebied globaal geïnventariseerd op het voorkomen van levende organismen of sporen (zoals resten, uitwerpselen of nesten) van streng beschermde flora en fauna.

Aan de hand van de bevindingen van het literatuuronderzoek en het veldbezoek kan worden geconcludeerd dat het voorkomen van streng beschermde vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde nesten van huismus en gierzwaluw in de aanwezige bebouwing niet kan worden uitgesloten. Om de aan- dan wel afwezigheid en mogelijke aantallen en typen vaste verblijfplaatsen en nesten aan te kunnen tonen, dient voorafgaand aan de werkzaamheden een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw conform de hiervoor opgestelde protocollen.

Dit nadere onderzoek is uitgevoerd door Van Dijk Geo- en milieutechniek B.V. (Nader ecologisch onderzoek 31-10-2022, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 4). Uit het nader onderzoek is gebleken dat binnen de onderzoekslocatie er één zomerverblijfplaats aanwezig is van de gewone dwergvleermuis. Vanwege het grote aanbod gelijkwaardige (en al dan niet betere) gebieden in de directe omgeving maakt de onderzoekslocatie echter geen essentieel onderdeel uit van het foerageergebied van gewone dwergvleermuis. Er zijn géén nesten en/of essentiële schuilplaatsen (kwetterplekken) van huismussen en/of gierzwaluwen aangetroffen binnen/direct nabij onderhavige onderzoekslocatie.

Voor de zomerverblijfplaats is een ontheffing nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Pas ná het verkrijgen van een ontheffing Wet natuurbescherming kan (op basis van een ecologisch werkprotocol) met de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden/herontwikkeling worden aangevangen.

## 4.7 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

### Planspecifiek

Op 16 december 2021 is er door Bureau voor Archeologie een onderzoek uitgevoerd (zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 5), hierbij is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd voor bouw- en sloopwerkzaamheden aan de Plein 10 en 10a te Houten. Voor het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied.

Uit dit onderzoek is gekomen dat er in het plangebied archeologische lagen aanwezig zijn waarin archeologische aanwezig kunnen zijn uit de Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd of ouder. Naar verwachting vinden bij de beoogde ingreep graafwerkzaamheden plaats tot 80 cm onder maaiveld. Dat betekent dat gegraven zal worden tot in de archeologische lagen en dat deze zullen worden verstoord, om een precies beeld te creëren van wat er om de grond zit zal er een proefsleuvenonderzoek plaats vinden om de waarde van deze resten te kunnen bepalen.

Het rapport is beoordeeld door de gemeentelijk archeoloog. Die heeft aangegeven dat uit de rapportage blijkt dat in de recente geschiedenis van het terrein er behoorlijk wat bodemversturende activiteit aanwezig is geweest. De bovenste laag waarin archeologische indicatoren zijn aangetroffen worden door de gemeente archeoloog geïnterpreteerd als een typische zandige stedelijke bouwvoor die omgewoeld en/of geëgaliseerd is. Vandaar ook dat er aardewerk in is aangetroffen dat geïnterpreteerd is als vroeg Middeleeuws, tezamen met fragmenten baksteen (typisch laat Middeleeuws). Zo'n toplaag wordt aangetroffen in iedere stedelijke context. Het milieutechnisch booronderzoek, waarvan de boorstaten ook zijn opgenomen in het rapport, bevestigt die interpretatie.

In het rapport wordt vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd, maar daar bestaat volgens het bevoegd gezag onvoldoende aanleiding toe. Wel vind de gemeentelijk archeoloog het wenselijk dat amateurs van de archeologische werkgroep graafwerkzaamheden begeleiden, zodat zij waar nodig vondstenmateriaal uit de bovenlaag kunnen verzamelen, en eventueel nog aanwezige andere archeologische fenomenen kunnen documenteren. Bij het ontgraven van de locatie zal de Archeologische werkgroep Leen de Keijzer aanwezig zijn.

## 4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om de voertuigaantrekkende werking.

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) (1,2 µg/m<sup>3</sup>) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die

minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

#### **Planspecifiek**

De voorgenomen ontwikkeling zal een beperkt effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Met de voorgenomen ontwikkeling worden twee woningen gerealiseerd. In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen) bij voorbaat aangemerkt als 'niet in betekende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Met de ontwikkeling van slechts twee woningen heeft het project 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&M en RIVM) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM<sub>10</sub>), fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) in de nabijheid plangebied (rekenpunt 139510, 448738) bedragen respectievelijk maximaal 16,31 µg/m<sup>3</sup>, 9,03 µg/m<sup>3</sup> en 15,23 µg/m<sup>3</sup>. Daarmee worden de wettelijke normen niet overschreden.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is voor de uitvoering van dit plan.

## 4.9 Cultuurhistorie

De geschiedenis van het Oude Dorp gaat terug tot in de middeleeuwen. Rond de restanten van een Romeinse villa is in de 8e eeuw het gehucht Haltha ontstaan. Al vrij vroeg was er sprake van de stichting van een kerk. Tot de 17e eeuw was het centrum van het dorp te vinden rond de resten van deze Romeinse villa. Bij de toenmalige dorpsweide werd een herberg gebouwd. Deze herberg had dermate veel aantrekkingskracht dat hier automatisch het centrum ontstond. Toen aan het begin van de 17e eeuw de VOC-rijksdom ook Houten bereikte werden er rond deze dorpsweide stenen gebouwen neergezet. Het waren vaak boerderijen, maar ook een enkel woonhuis of een grotere herberg verscheen. Alle gebouwen die hieronder worden genoemd zijn regelmatig verbouwd of veranderd. Sinds de jaren 50 van de vorige eeuw mag er geen vee meer binnen de bebouwde kom worden gehouden. Een enkele boerderij is nog zichtbaar.

De vroegste stenen monumenten in het Oude Dorp stammen uit de 16e en 17e eeuw. In en rondom het Oude Dorp zijn een 25 gemeentelijke en 13 rijksmonumenten aanwezig. De aanwezige karakteristieke en monumentale bebouwing bepaald in belangrijke mate de sfeer en de ruimtelijke kwaliteit van het Oude Dorp. De locatie Plein 21, waar nu Tapperij De Zwijger is gevestigd lijkt de oudste woning en dateert uit minimaal 1580. Hier was tot het jaar 1596 de pastorie van de kerk gevestigd. Daarna woonde de dominee er tot 1882. Later werd het pand café, woning, winkel en vervolgens weer café.

Café-restaurant 'de Engel' is in oorsprong een boerderij, waarvan een gedeelte van het voorhuis als herberg was ingericht. De eerste vermelding is uit 1589. Het huidige voorhuis dateert uit 1802. Het gebouw is in dat jaar herbouwd na brand.

Het gebouw van restaurant/hotel De Roskam (Plein 25) dateert minimaal uit 1630 en was destijds een boerderij met herberg. Het huidige aanzicht van het gebouw is rond 1735 gemaakt. Het gebouw op nummer 24 was de stal. Tot het jaar 1875 vergaderde het gemeentebestuur in De Roskam.

Het pand Plein 16/Koningin Julianastraat 2 is tussen 1651 en 1657 gebouwd langs een waterloop. Deze boerderij is rond 1840 omgebouwd tot woonhuis. Plein 22 en 23 zijn een 17e eeuwse boerderij, die later flink is verbouwd en gesplitst. Burgemeester Wallerweg 3-3A-5 was van oorsprong boerderij met herberg De Zwaan. De oudste vermelding gaat terug tot 1731.

Naast bebouwing kent het Oude Dorp ook monumentaal groen. De aanwezige bomen voor Restaurant de Roskam kennen een monumentale en beschermwaardig karakter.

### Planspecifiek

Het pand Plein 10 is gebouwd rond 1896. Het pand kent geen monumentale status maar is wel karakteristiek te noemen. Vanwege het karakteristieke gevelbeeld is ervoor gekozen deze gevel te behouden. Daarmee behoud het Plein zijn cultuurhistorisch waardevolle karakter.

## 4.10 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

### 4.10.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

#### *Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

#### *Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

#### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

### **4.10.2 Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden**

#### *Waterbeheerplan*

Voor de planperiode 2022-2027 is het nieuwe Waterbeheerplan, Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam van De Stichtse Rijnlanden van toepassing. Het waterbeheerprogramma beschrijft de ambities van De Stichtse Rijnlanden voor schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied.

In het Waterbeheerplan is Houten aangemerkt als Stedelijk middengebied. De inzet voor dit gebied is dat water een prominentere rol krijgt in gebiedsontwikkelingen en in de openbare ruimte. De inzet van water dient meerdere doelen, zoals de opvang van overtollige neerslag bij extreme buien en watervoorziening van stadswater met een goede waterkwaliteit en stedelijk groen. Om dit te bewerkstelligen neemt het HDSR een actieve rol aan in deze planprocessen.

#### *Keur en uitvoeringsregels*

Per 7 mei 2021 is de nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels. In de Keur staan verboden en geboden die betrekking hebben op oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en grondwater.

Op grond van artikel 3.7 van de Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is het verboden om zonder vergunning van het college hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen en te lozen. Onder verhard oppervlak wordt verstaan: het deel van het aardoppervlak dat is afgedekt met niet of nauwelijks waterdoorlatende materialen of werken. Voorbeelden van verhard oppervlak zijn daken en bestratingen.

De voorwaarden om te werken zonder melding binnen de Algemene Regels zijn als volgt:

- Binnen de bebouwde kom wordt minder dan 500 m<sup>2</sup> of in overig gebied wordt minder dan 1.000 m<sup>2</sup> onverharde grond bebouwd of verhard. Of:
- Er is sprake van verscheidene te ontwikkelen min of meer aaneengesloten of samenhangende bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte van binnen de bebouwde kom minder dan 500 m<sup>2</sup> of in overig gebied minder dan 1.000 m<sup>2</sup>. Of:
- Indien een nieuw aan te leggen verhard oppervlak minder dan 10% van dat peilvak beslaat. Binnen de bebouwde kom een peilvak kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup> en in overig gebied een peilvak kleiner dan 10.000 m<sup>2</sup>.

#### *Beleid hemel- en afvalwater*

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

#### **4.10.3 Watertoets**

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

#### **Planspecifiek**

In 2019 heeft de gemeenteraad van Houten het Water- en Rioleringsplan 2020 - 2023 vastgesteld. Hierin is de zorgplicht voor perceeleigenaren bij de verwerking van regenwater op eigen terrein uitgewerkt. Perceeleigenaren moeten het regenwater op eigen terrein opvangen in een ondergronds infiltratiesysteem met een inhoud van 15 mm per m<sup>2</sup> ten opzichte van het verhard afvoerend oppervlak. Daarnaast moet de bouwpeilhoogte van het gebouw 300mm boven het wegpeil gelegen zijn.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden schrijft voor dat een toename van meer dan 500 m<sup>2</sup> dient te worden gecompenseerd in de vorm van open water of infiltratie binnen het peilgebied waarin de toename aan verharding plaatsvindt. Het Hoogheemraadschap hanteert echter een strengere compensatieplicht dan de gemeente Houten. Het te compenseren oppervlaktewater dient 15% van de toename aan verhard oppervlak te zijn. Wanneer gecompenseerd wordt door middel van infiltratie geldt dat er 45 mm per vierkante meter verhard oppervlak geborgen dient te worden.

In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg volledig verhard. In de nieuwe situatie neemt de hoeveelheid verharding af. Vooral op het achterliggende parkeerterrein wordt meer groen toegevoegd. Watercompensatie is daarmee niet vereist

Wel dient er conform de regeling van de gemeente Houten per m<sup>2</sup> verhard oppervlak 15 mm water opgevangen te worden met een ondergronds infiltratiesysteem. Voor de beoogde ontwikkeling komt dit neer op ca. 0,65 m<sup>3</sup> (0,015 m \* 43 m<sup>2</sup>). Dit zou neerkomen op 2 infiltratiekraten van 325 liter. Als alternatief is een grintkoffer denkbaar. In omvang zal deze groter moeten zijn gezien het beperkte bergend vermogen.

#### *Waterafvoer*

Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Afvalwater kan worden afgevoerd naar vuilwaterriool. Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van uitlopende bouwmaterialen. Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel.

#### *Watergangen*

In het plangebied of in de directe nabijheid daarvan komen geen watergangen voor.

#### *Conclusie*

Het aspect water vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

## **4.11 Verkeer en parkeren**

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuwe project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

### **4.11.1 Parkeren**

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

De gemeenteraad van Houten heeft in december 2021 de Nota Parkeernormen Houten 2021 vastgesteld. Met de nota wordt de vraag en het aanbod van parkeerplaatsen (in de openbare ruimte) bij ontwikkelingen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd en worden parkeerproblemen voorkomen. De planlocatie behoort tot de categorie 'kleine kernen en buitengebied'.

#### **Planspecifiek**

Voor de beoogde ontwikkeling zijn normen opgesteld voor de volgende woningen:

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| 2 stadswoningen: | Parkeernorm 1,7 pp/woning |
| 2 appartementen: | Parkeernorm 1,5 pp/woning |
| 4 hofwoningen:   | Parkeernorm 1,0 pp/woning |

Hiermee is de parkeerbehoefte 10,4 parkeerplaatsen, dat zijn afgerond 11 parkeerplaatsen. Parkeren wordt opgelost op het bestaande parkeerterrein achter de woningen. In de huidige situatie zijn er 66 parkeerplaatsen aanwezig (zie ook inrichtingstekening bestaande situatie). Minimaal 3 parkeerplaatsen, tegen de Passage, noordzijde, voldoen niet aan de norm waar het betreft breedte en diepte. In de nieuwe situatie worden 63 parkeerplaatsen aangelegd welke qua maatvoering wel allemaal voldoen aan de landelijke norm.

In april 2021 is er door Goudappel een parkeeronderzoek uitgevoerd, dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij deze plantoelichting, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 6. In dit onderzoek is gekeken naar de bezetting van het parkeerterrein en de zogenaamde restcapaciteit. Uit de twee metingen is gebleken dat er op vrijdagavond (parkeeronderzoek 2019) 80,6% van alle parkeerplaatsen waren bezet. Op zaterdagmiddag 14.00u (onderzoek 2018) was minder dan 60% bezet. Op piekmomenten zijn er nog circa 13 parkeerplaatsen vrij. De huidige parkeerbehoefte voor winkelend publiek en omwonenden is circa 54 parkeerplaatsen (gebaseerd op eerdere parkeeronderzoeken). De parkeerbehoefte inclusief de ontwikkeling is  $54 + 10,4 = 64,4$  parkeerplaatsen. Met de geschetste inrichting (63 parkeerplaatsen) is er een beperkt tekort van 1 à 2 parkeerplaatsen. Dit tekort doet zich slechts op één moment in de week voor. Daarmee is geeft dit niet direct een probleem. In de directe omgeving zijn, binnen loopafstand, alternatieven voorhanden. Hierbij zal in praktijk uitgeweken worden naar het parkeerterrein op het Plein of bij de Albert Heijn.

In navolging op de participatie-bijeenkomst en op verzoek van de gemeente Houten is door Goudappel nog een nieuwe parkeertelling uitgevoerd. Deze telling is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 7. De uitgevoerde telling laat vergelijkbare uitkomsten zien als de eerdere tellingen uit 2018 en 2019. Uit de laatste telling blijkt dat binnen loopafstand geen van de aanwezige parkeervoorzieningen voor meer 85% bezet is gedurende werkdagen of op zaterdagen. Het tekort aan parkeerplaatsen kan goed opgevangen worden in de directe omgeving.

Voor fietsparkeren wordt in het inrichtingsplan voorzien in een passende locatie. Wel dient opgemerkt te worden dat fietsparkeerders veelal gebruik maken van de bestaande voorzieningen op het Oude Dorp. De ligging van het parkeerterrein voor de fietser ligt op een dusdanige afstand dat daar voorzieningen naar verwachting niet door het winkelende publiek worden gebruikt. Voor de bewoners van de beoogde woningen wordt op eigen terrein voorzien in fietsparken. Fietsen kunnen uiteraard ook gestald worden in de bergingen behorende bij de woningen.

#### 4.11.2 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

##### Planspecifiek

##### Beoogde ontwikkeling

De navolgende tabel geeft de bijbehorende verkeersgeneratie weer, gebaseerd op de CROW-normering. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid wordt aangesloten op de categorieën 'centrum' en 'sterk stedelijk'.

| Soort woning       | Aantal | Verkeersgeneratie | Totaal aantal |
|--------------------|--------|-------------------|---------------|
| Twee-onder-een-kap | 6      | 6,7               | 40,2          |
| Appartementen      | 2      | 6,2               | 12,2          |
| -                  | -      | -                 | <b>52,4</b>   |

Uit de tabel volgt dat de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie gemiddeld 52,4 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. Deze toename van het aantal verkeersbewegingen is goed op te vangen binnen de bestaande verkeersstructuur.

##### Conclusie

Het aspect 'verkeer' vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruikgemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch-bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc. Voor de analoge verbeelding is gebruikgemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

### 5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

## 5.4 Wijze van bestemmen

Bij het opstellen van de regels is aangesloten op de methodiek van het vigerend. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

### *Centrum*

Deze bestemming is opgenomen voor het bestaande woonhuis (boerderij) met twee woningen. De bestemming maakt de herbouw van twee woningen mogelijk. Met het opnemen van deze bestemming blijft het mogelijk het pand eventueel in te zetten ten behoeve van een andere centrumfunctie. Hoewel dit niet het voornemen is volgt uit de ligging van het pand aan het Plein dat deze mogelijkheid wel wordt open gehouden.

### *Verkeer - Wegverkeer*

Deze bestemming is opgenomen voor de 'gronden' die aan het parkeerterrein worden toegevoegd. In het geldende bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming 'Centrum'. Om duidelijk te maken dat het parkeerterrein in oppervlakte toeneemt is de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' toegekend.

### *Wonen - Gestapeld*

Voor de twee appartementen aan het Plein is de bestemming Wonen - Gestapeld toegekend. Deze bestemming laat de (her)bouw toe van deze twee woningen die boven elkaar gesitueerd worden. De bestemming is overeenkomstig de 'Houtense standaard' en behoeft daarmee geen verder toelichting.

### *Wonen - Twee-aaneen*

Voor zowel de hofwoningen als de twee-onder-een-kapwoning is de bestemming Wonen - Twee-aaneen opgenomen. In typologie zijn de woningen te typeren als twee-aaneen. Derhalve is deze bestemming opgenomen. De hofwoningen zijn in omvang, logischerwijs, kleiner. Dit is vastgelegd door het bouwvlak op de verbeelding en de opgenomen maximale bouwhoogte.

### *Waarde - Archeologie 1*

De gebieden met een hoge archeologische (verwachtings)waarde hebben een dubbelbestemming gekregen. Wanneer hier een ingreep in de bodem plaatsvindt met een in de regels bepaalde omvang en diepte, dan kan een omgevingsvergunning nodig zijn.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

#### Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij behorende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### *Participatie*

Op 24 mei 2022 is een inloopavond gehouden in De Engel te Houten. Voor deze avond waren alle omwonenden persoonlijk uitgenodigd. Bij deze avond was vertegenwoordiging van de ontwikkelaar en de gemeente Houten aanwezig. Door alle omwonenden is kennis genomen van de plannen. De plannen zijn goed door de buurt ontvangen. Het beoogde programma en de planopzet kon bij iedereen zijn goedkeuring vinden. Ook de herinrichting van het parkeerterrein werd goed ontvangen. Wel werd melding gemaakt van een relatief grootte parkeerdruk. Uitgelegd is dat op basis van de parkeerdrukmeting blijkt dat er sprake is van een restcapaciteit die ingezet kan worden voor het bewonersparkeren. Door de omwonenden werd hierop aangevuld dat op het terrein ook nu al veel bewoners parkeren. Van de bijeenkomst is een zogenaamde 'participatie logboek' opgesteld. Dit stuk is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 8.

#### **6.2.2 Wettelijk vooroverleg**

Er zijn vooroverlegreacties ingediend door de provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en de Veiligheidsregio Utrecht.

##### **Vooroverlegreactie 1; Provincie Utrecht**

Per brief mail van 1 juli 2022

#### *Inhoud reactie*

Gezien aard en omvang van de ontwikkeling, namelijk beperkt en binnenstedelijk, kan geconcludeerd worden dat er geen provinciale belangen uit de interim omgevingsverordening door deze ontwikkeling in het geding komen.

#### *Beantwoording reactie*

De reactie behoeft geen beantwoording.

##### **Vooroverlegreactie 2; Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden**

Per mail van 1 juli 2022

#### *Inhoud reactie*

Het voorliggende bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen.

#### *Beantwoording reactie*

De reactie behoeft geen beantwoording.

##### **Vooroverlegreactie 3; Veiligheidsregio Utrecht**

Per brief van 8 september 2022, zonder kenmerk

#### *Inhoud reactie*

Er dient voor wat betreft de bereikbaarheid rekening gehouden te worden met de onderstaande afmetingen van erftoegangswegen:

- Wegbreedte 4,5 meter
- Bochtstraal R10 (buitenzijde) R5,5 (binnenzijde)
- Doorganghoogte 4,2 meter
- De weg dient een minimale asbelasting van 11,5 ton te kunnen dragen.

Op de prins Bernhardweg ter hoogte van huis nummer 14 ligt een ondergrondse brandkraan. Deze is toereikend voor de opstelplaats op de parkeerplaats Oude Dorp. Op het Plein bevindt zich geen ondergrondse brandkraan. Wel bevindt zich ter hoogte van huisnummer 15 op ongeveer 45 meter afstand een geboorde put. In de regel dient een bluswatervoorziening binnen 3 minuten gereed en aangesloten aan het voertuig te zijn. Dit is met een geboorde put niet mogelijk. Volgens het bouwbesluit dient dit binnen 40 meter van het object te zijn. De aanwezige bluswatervoorzieningen voldoen voor de woningen

ter hoogte van Plein 10 en 10a niet aan het bouwbesluit. Het advies van de VRU is om ter hoogte van Plein 9 een ondergrondse brandkraan op het leiding netwerk van Vitens bij te plaatsen.

#### *Beantwoording van de reactie*

Bij de herinrichting van het parkeerterrein worden de aangegeven afmetingen van de erftoegangswegen meegenomen. Alleen bij de inrit De Passage en het steegje van Plein naar het parkeerterrein kan niet voldoen aan de afmetingen, omdat deze door omliggende bebouwing niet breder kan worden gemaakt. De gemeente heeft dit teruggekoppeld aan de VRU. De VRU heeft aangegeven dat als de inrit richting de Prins Bernhardweg voldoet aan de gestelde eisen, de bereikbaarheid voldoende is voor de woningen W1-6 voldoende is. Er wordt een bluswatervoorziening aangelegd om te voldoen aan de bluswatervoorziening voor woningen B1 en B2. De aanleg van deze voorziening is privaatrechtelijk geborgd.

#### **6.2.3 Verslag zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Plein 10a, Houten' heeft van 16 november 2023 tot en met 27 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er geen zienswijze ingediend. Buiten de termijn is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is niet ontvankelijk. In de Nota van zienswijzen (bijlage 9 bij de plantoelichting) is dit nader gemotiveerd.