

Omgevingsvergunning

BOPA Beverakker te Houten

Gemeente Houten

Motivering

Inhoudsopgave

Motivering	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Vergunningsprocedure omgevingsplanactiviteit	8
1.3 Het omgevingsplan	8
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en nieuwe situatie	11
2.1 Beschrijving huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid	16
3.1 Toetsing rijksbeleid	16
3.2 Toetsing provinciaal beleid/provinciale verordening	19
3.3 Toetsing regionaal beleid	21
3.4 Toetsing beleid waterschap	22
3.5 Toetsing gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	27
4.1 M.e.r.- beoordeling	27
4.2 Ladder duurzame verstedelijking	28
4.3 Duurzaamheid	28
4.4 Gezondheid	29
4.5 Water en watersystemen	30
4.6 Inrichting Openbare ruimte en afvoer huishoudelijk afvalwater op gemeentelijke riolering	33
4.7 Klimaatadaptatie	34
4.8 Groen en biodiversiteit	34
4.9 Mobiliteit en parkeren	35
4.10 Ecologie	41
4.11 Landschap	43
4.12 Stikstof (AERIUS)	44
4.13 Luchtkwaliteit	45
4.14 Geluid	47
4.15 Geur	49
4.16 Omgevingsveiligheid	50
4.17 Archeologie, cultuurhistorie en erfgoed	51
4.18 Bodem	52
Hoofdstuk 5 Participatie	54
5.1 Leidraad omgevingsinitiatieven	54
5.2 Impactmeter	54
5.3 Participatie omgeving	54
Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid	56

6.1	Financieel economische uitvoerbaarheid	56
Hoofdstuk 7	Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties	57

Hoofdstuk1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Beverakker 19 te Houten bevindt zich het voormalige schoolgebouw De Velduil. De gemeente Houten is voornemens het pand rond augustus 2026 te slopen, inclusief fundering en leidingen.

Het voorliggende initiatief ziet toe op de herontwikkeling van het terrein na sloop van het gebouw. Op de locatie wordt een woongebouw met drie bouwlagen gerealiseerd, bestaande uit 40 woningen en een gemeenschappelijke ruimte. De gemeenschappelijke ruimte is bedoeld voor intern gebruik, maar wordt tevens toegankelijk voor bewoners van de omliggende wijk.

Voor het projectgebied geldt het 'Omgevingsplan gemeente Houten'. Op grond van de planologische regels zijn de gronden bestemd als 'Maatschappelijk 1'. Binnen deze planologische kaders is het plan niet toegestaan, omdat er voor de nieuwbouw sprake is van een overschrijding van het bouwvlak en bouwhoogte.

Om de realisatie van het plan mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) verleend. Ter onderbouwing van het besluit is een motivering noodzakelijk, waarbij wordt aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze motivering toont aan dat het plan hieraan voldoet.

Het projectgebied bestaat uit een deel van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Houten, sectie A, nummer 11622. Op de navolgende afbeeldingen staat globaal de ligging en begrenzing van het projectgebied met een blauwe markering aangegeven.



Globale ligging projectgebied



Globale begrenzing projectgebied

1.2 Vergunningsprocedureomgevingsplanactiviteit

Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

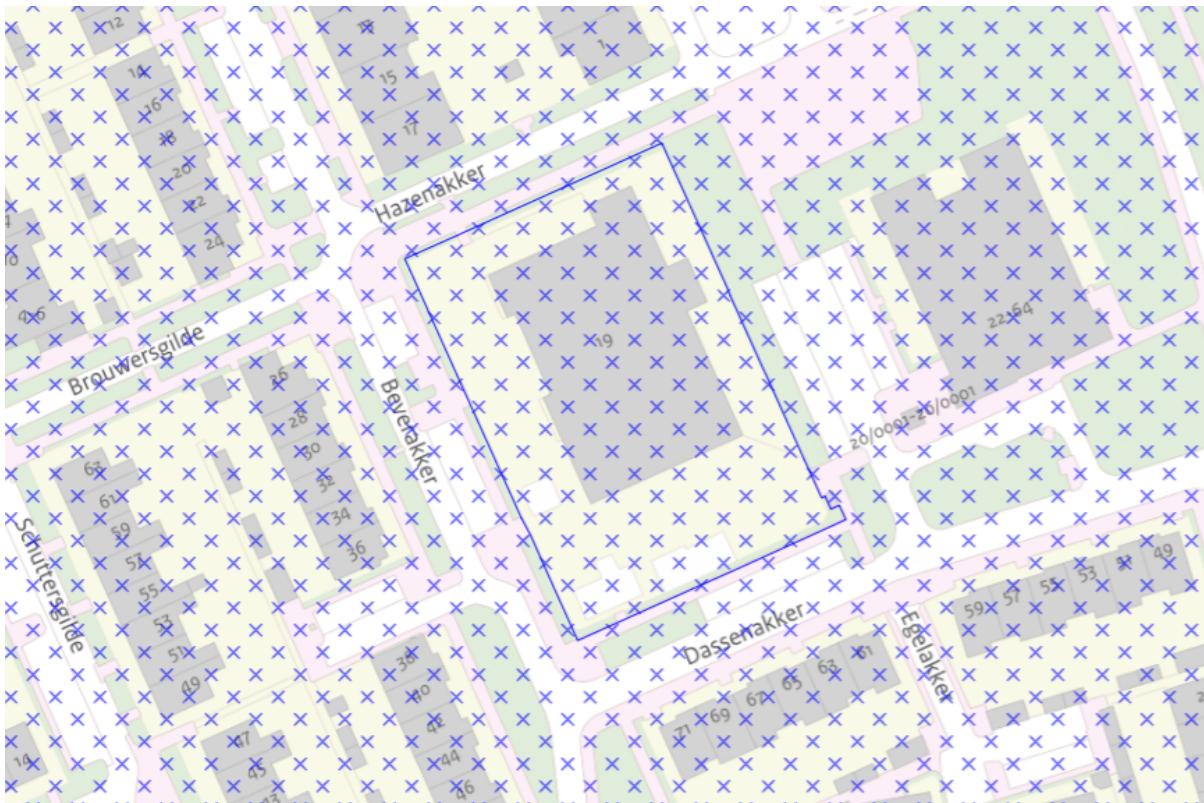
- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid Bkl);
- b. als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden voor de BOPA.

1.3 Het omgevingsplan

Voor het projectgebied geldt het 'Omgevingsplan gemeente Houten'. Onderdeel van dit omgevingsplan zijn de bruidsschatregels en de bestaande bestemmingsplannen. De bruidsschatregels zijn voormalige rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn overgenomen in het gemeentelijke omgevingsplan. Alle tot en met 31 december 2023 geldende bestemmingsplannen zijn per 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het 'Omgevingsplan gemeente Houten'.

Ter plaatse van het projectgebied zijn nog geen specifieke regelingen opgenomen in het omgevingsplan, daarom geldt de beheersverordening 'Houten Noord en Zuid' vastgesteld op 20 juni 2013 (verder 'de

beheersverordening', tenzij anders vermeld). Navolgend een uitsnede van de verbeelding van de beheersverordening.



Uitsnede van de beheersverordening

Op grond van de beheersverordening gelden de onderstaande bestemmingen en aanduidingen binnen het projectgebied:

- Maatschappelijk 1;
- Besluitvlak (blauwe lijnen);

Op basis van artikel 3.1 van de beheersverordening mogen de gronden en bestaande bouwwerken uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Bestaande bouwwerken mogen alleen worden vervangen door nieuwe bouwwerken met dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. Uitbreiding van het bouwvolume of verplaatsing van de bebouwing is niet toegestaan. Daarnaast is nieuwe verkamering van woningen uitgesloten.

In aanvulling hierop bepaalt artikel 3.2 dat op het besluitsubvlak Maatschappelijk-1 gebruik is toegestaan voor maatschappelijke voorzieningen, gestapelde woningen en horeca-activiteiten categorie 4, met een maximale vloeroppervlakte van 150 m².

Hoewel gestapelde woningen binnen deze bestemming zijn toegestaan, is nieuwe bebouwing uitsluitend toegestaan binnen het bestaande afmetingen en op dezelfde locatie als de bestaande bebouwing. Het plan aan de Beverakker 19 voorziet in 40 gestapelde woningen met een uitbreiding van het bestaande bouwvlak en een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte. Hiermee wordt afgeweken van artikel 3.1, waarin uitbreiding of verplaatsing van bebouwing niet is toegestaan. Het plan is op basis van de geldende beheersverordening daarom niet toegestaan.

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt het project beschreven en de inpassing van de toekomstige situatie. In Hoofdstuk 3 komen de relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau aan bod. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten en de toelaatbaarheid van het voornemen. Hoofdstuk 5 gaat over de gevolgde participatie. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van het projectvoornemen. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 7 geconcludeerd of wordt voldaan aan de voorwaarden voor de verlening van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

Hoofdstuk2 Huidige situatie en nieuwe situatie

In dit hoofdstuk wordt het plan omschreven. Hierbij wordt als eerste ingegaan op de bestaande situatie binnen het projectgebied, waarna het plan nader wordt toegelicht.

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het projectgebied bevindt zich aan de Beverakker 19 te Houten en betreft het terrein van de voormalige basisschool 'De Velduil'. De huidige bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een bestraat schoolplein en een kleine groenstrook langs de oostelijke perceelgrens. In de zuidoosthoek van het projectgebied bevindt zich daarnaast een gasreductiestation. De totale oppervlakte van het terrein bedraagt circa 3.000 m².

De directe omgeving wordt gekenmerkt door woonbebouwing, voornamelijk bestaande uit eengezinswoningen in twee bouwlagen met kap en enkele kleinschalige appartementencomplexen. Aan de noordzijde bevinden zich woningen aan de Hazenakker, terwijl aan de oostzijde appartementen en de Dassenakker zijn gelegen. Aan de zuidzijde ligt eveneens de Dassenakker met aangrenzende woningen en aan de westzijde bevinden zich woningen aan de Beverakker.

De locatie ligt op korte afstand van diverse voorzieningen, zoals winkels, een huisartsenpraktijk en andere zorgvoorzieningen. Daarnaast ligt de locatie op loopafstand (circa 800 meter) van NS-station 'Houten' en op circa 400 meter afstand van een oprit naar de hoofdweg 'Rondweg'. Zie de onderstaande afbeeldingen voor een luchtfoto en het aanzicht van het projectgebied in de huidige situatie.



Luchtfoto huidige situatie



Aanzicht vanaf Hazenakker van schoolgebouw in de huidige situatie.



Aanzicht vanaf Dassenakker van parkeerplaatsen met erachter het schoolgebouw in de huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

Na de sloop van de bestaande bebouwing wordt het terrein herontwikkeld tot een woongebouw met maximaal drie bouwlagen. Het plan omvat de realisatie van 40 woningen, een gezamenlijke binnentuin en een gemeenschappelijke ruimte. Daarnaast worden alle overige woonvoorzieningen gerealiseerd, zoals parkeerplaatsen, een fietsenstalling en bergingen.

De woningen zijn voornamelijk bedoeld voor senioren vanaf 55 jaar die zelfstandig willen wonen, met de mogelijkheid tot onderlinge ondersteuning en gebruik van gedeelde voorzieningen. De gemeenschappelijke ruimte is bestemd voor gezamenlijke activiteiten, informele zorginitiatieven en ontmoetingen, en is tevens toegankelijk voor omwonenden.

Het gebouw wordt gesitueerd in het midden en noordelijke deel van het perceel, grotendeels binnen de contouren van de voormalige bebouwing. Er is een beperkte overschreiding voorzien aan de west- en noordwestzijde. De massa bestaat uit drie bouwlagen met een plat dak. Hiermee sluit het gebouw qua hoogte en schaal aansluit op de omliggende bebouwing. De omliggende woningen bestaan voornamelijk uit rijtjeswoningen met twee of drie bouwlagen en een dakkapel of schuindak. Daarnaast is aan de Dassenakker (ten oosten van het projectgebied) een woongebouw met appartementen gelegen van drie lagen met een schuindak.

De buitenruimte en gemeenschappelijke binnentuin krijgen een groene en open inrichting. De binnentuin vormt een ontmoetingsplek voor bewoners en bezoekers en wordt ingericht met beplanting, halfverharding en enkele bomen voor schaduw en verkoeling. Aan de noord- en zuidzijde van het terrein worden groenstroken aangebracht om de overgang naar de aangrenzende wegen te verzachten en de privacy van omwonenden te waarborgen.

Op de navolgende tekening is een indicatieve tekening weergegeven van hoe de ontwikkeling er in de toekomstige situatie uit zal komen te zien. De tekening is georiënteerd op het oosten.



Situatie tekening in relatie omliggende bebouwing

indicatieve tekening nieuwbouw en buitenruimte, georiënteerd op het oosten.

Bij de inrichting is tevens aandacht besteed aan groen en klimaatadaptatie. De binnentuin krijgt een mix van beplanting en struiken. Op verschillende plekken worden bomen geplaatst voor schaduw, zodat minimaal 50% van het woongebied schaduw heeft. Op en rondom het gebouw worden voorzieningen aangebracht ter bevordering van biodiversiteit, waaronder nestkasten en insectenhôtels. Op het dak van de gemeenschappelijke ruimte komt een groendak.

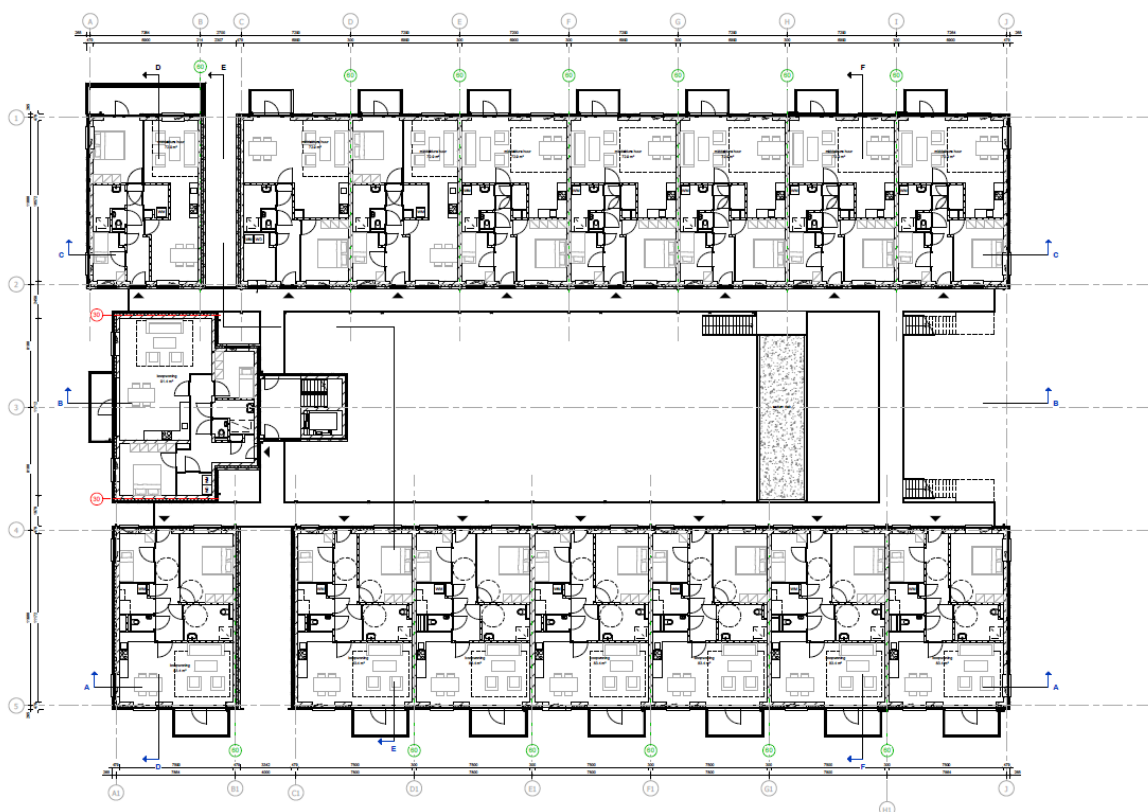
Het woonprogramma bestaat uit een mix van sociale huur-, middenhuur- en koopwoningen:

- 13 sociale huur appartementen van maximaal 74 m² gbo;
- 8 middenhuur appartementen, waarvan 6 van maximaal 74 m² gbo en 2 van maximaal 99 m² gbo;
- 19 vrije sector koop appartementen, waarvan 17 van maximaal 99 m² gbo en 2 van maximaal 124 m² gbo.

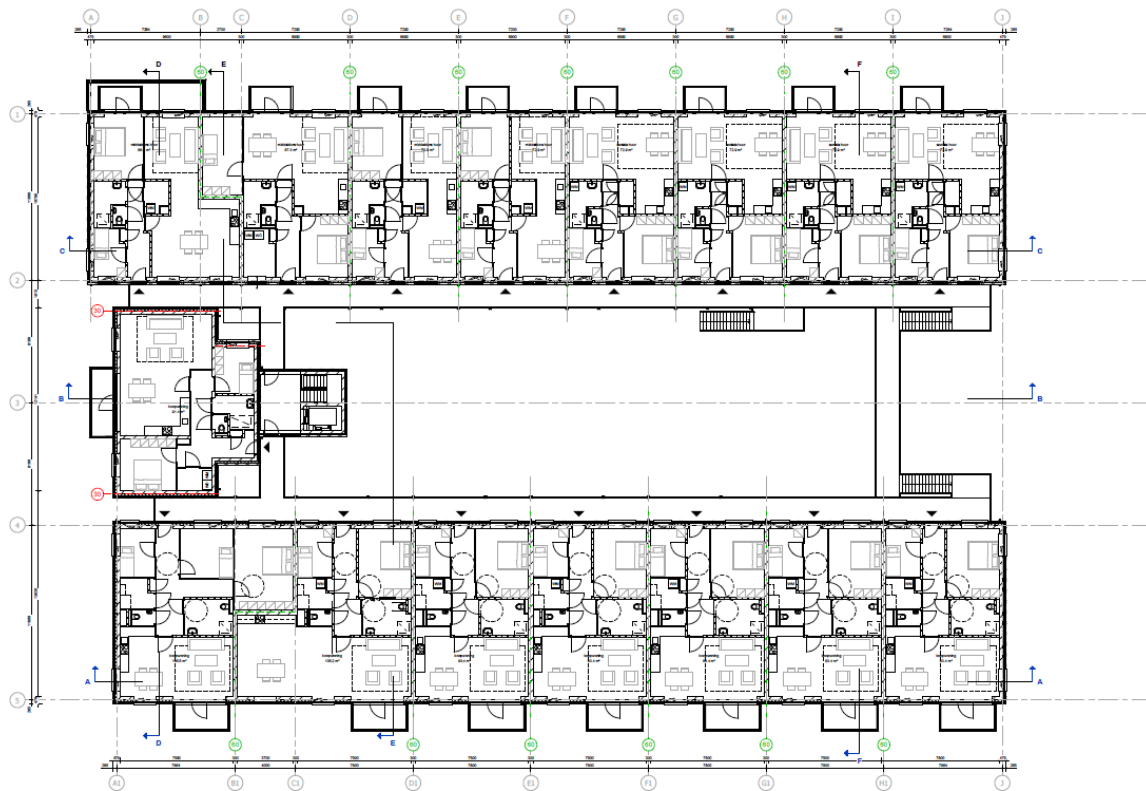
Alle woningen beschikken over een eigen buitenruimte in de vorm van een balkon/ achtertuin en berging. De woningen worden WMO-proof gerealiseerd. Deuren en galerijen zijn bijvoorbeeld breed en obstakelvrij, er zijn automatische deuren, geen drempels, één lift en een wandconstructie geschikt voor beugels, etc.

Op de begane grond, aan de noordoostzijde van het gebouw, wordt een ontmoetingsruimte van circa 90 m² gbo gerealiseerd. Deze locatie is gekozen vanwege de goede aansluiting op het naastgelegen appartementencomplex De Dassenburg en de wijk. Bij De Dassenburg is een woonconcept tevens van toepassing voor mensen vanaf 55 jaar. Daarnaast beschikt het appartementencomplex over een overdekte binnentuin die fungeert als centrale ontmoetingsplek voor de bewoners.

De gemeenschappelijke ruimte op de Beverakker 19 dient als gedeelde voorziening voor bewoners en is toegankelijk voor de buurt. De ruimte kan worden gebruikt voor gezamenlijke activiteiten, informele zorginitiatieven en ontmoetingen, en draagt zo bij aan de sociale samenhang in de wijk.



Indicatieve tekening eerste verdieping, georiënteerd op het oosten.



Indicatieve tekening tweede verdieping, georiënteerd op het oosten.

Hoofdstuk3 Toetsing aan beleid

Wat is het geldend beleid dat van toepassing is op de beoogde locatie van de ontwikkeling en is de gewenste situatie voor deze locatie zoals deze geschetst is in Hoofdstuk 2 passend in dit beleid? Er moet worden voldaan aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

Ook mag het plan niet in strijd zijn met de waterschapsverordening van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Tot slot moet het plan passen binnen het gemeentelijke beleid. In dit hoofdstuk worden deze aspecten afgewogen en waar nodig gemotiveerd.

3.1 Toetsing rijksbeleid

3.1.1 Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)

In hoofdstuk 5 van het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreft de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer:

- het waarborgen van de veiligheid;
- het beschermen van de waterbelangen;
- het beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

De voor iedere aanvraag relevante instructieregels zijn nader uitgewerkt, zoals in de paragrafen van hoofdstuk 4 van dit format. Daarnaast zijn er instructieregels die van toepassing zijn afhankelijk van het project en/of de locatie.

Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf Motivering
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	4.2
Water en watersystemen	5.1.3	4.5
Inrichting openbare ruimte en afvoer huishoudelijk afvalwater op gemeentelijke riolering	5.162	4.6
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	4.13
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	4.14
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	4.14
Geur	5.1.4.6	4.15
Omgevingsveiligheid	5.1.2	4.16
Archeologie, cultuurhistorie en erfgoed	5.1.5.5	4.17
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	4.18
Locatie- of projectgebonden instructieregels		
Thema	Paragraaf Bkl	
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	
Landsverdediging	5.1.7.2	
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6	

Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.163	
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.165	
Bebouwingscontour houtkap	5.165b	

Beoordeling initiatief

Voor het plan zijn, anders dan de instructieregels die in Hoofdstuk 4 van deze motivering aan bod komen, geen specifieke instructieregels van toepassing. De mogelijke belemmeringen vanuit de instructieregels op het plan, worden in de verschillende milieuparagrafen in Hoofdstuk 4 afzonderlijk getoetst. Op basis van deze paragrafen wordt geconcludeerd dat de instructieregels geen belemmering op het plan vormen.

3.1.2 Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan:

- periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval;
- de zeespiegelstijging;
- de overgang naar duurzame energie;
- de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen;
- de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen;
- de groei en het bereikbaar houden van steden;
- plekken voor distributiecentra;
- het versterken van de natuur en biodiversiteit;
- het behoud van het landschap;
- de vitaliteit van de landbouw.

Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Houten maakt deel uit van het NOVEX-gebied Utrecht–Amersfoort. Het doel van dit NOVEX-gebied is 165.000 nieuwe woningen te bouwen en 10.000 extra werkplekken te creëren. Deze groei moet plaatsvinden onder het motto ‘Gezond groeien in nabijheid’, volgens drie uitgangspunten:

- Een groenblauw raamwerk dat meegroeit en goed bereikbaar is.
- Verstedelijking in 3 typen milieus: metropoolpoorten (in Utrecht en Amersfoort), regiopoorten en in vitale kernen.
- Een systeemsprong voor een samenhangend multimodaal mobiliteitssysteem, gericht op nabijheid, een toename in fietsgebruik en verbeterd openbaar vervoer.

Beoordeling initiatief

De ontwikkeling aan de Beverakker 19 betreft een herinvulling van bestaand stedelijk gebied. Het plan voorziet in de realisatie van 40 woningen en een gemeenschappelijke ruimte op een locatie waar voorheen een basisschool was gevestigd. Daarmee wordt voorzien in stedelijke verdichting binnen de bestaande bebouwingscontouren van Houten.

Houten wordt binnen de NOVEX-regio Utrecht–Amersfoort beschouwd als een vitale kern, een bestaande stedelijke kern met een sterke identiteit, goed bereikbare voorzieningen en een hoogwaardige fiets- en OV-infrastructuur. Nieuwe woningbouw, zoals de ontwikkeling aan de Beverakker 19, past in deze strategie omdat het binnengemeentelijke groei mogelijk maakt zonder uitbreiding in het buitengebied.

Gezien de aard en omvang van het plan wordt geen nationaal belang geschaad. Het rijksbeleid dat is opgenomen in de NOVI vormt geen belemmering voor het plan. Tevens raakt het initiatief niet de doelen zoals deze gesteld zijn in de NOVEX.

3.1.3 Beleid: Nationale woon- en bouwagenda

In de Nationale woon- en bouwagenda (11 maart 2022) worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale woon- en bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

De afgelopen jaren heeft de Rijksoverheid zijn eigen rol voor het grondrecht wonen te klein gemaakt. Te veel is gedacht dat de markt als vanzelf en alleen een oplossing zou bieden voor de woningnood. Te lang is geloofd dat de optelsom van alle gedecentraliseerde keuzes zou leiden tot de oplossing. Regie is nu des te gewenster, omdat er – mede als gevolg van de bevolkingstoename – een enorme schaarste aan huizen is. Die maakt dat de overheid nu met meer tempo en meer regie aan de slag moet.

De huidige situatie vergt de bouw van veel meer huizen. De ambitie gaat omhoog naar 100.000 nieuwe woningen per jaar. De Rijksoverheid wil ook duidelijk kunnen sturen op voor wie er wordt gebouwd, op het bouwen van goede en betaalbare woningen op de plek waar ze gewenst zijn.

Beoordeling initiatief

Het initiatief aan de Beverakker 19 voorziet in de ontwikkeling van een bestaand bebouwd perceel tot een woongebouw met 40 woningen. De toevoeging van deze 40 woningen draagt bij aan de nationale ambitie om jaarlijks 100.000 nieuwe woningen te realiseren. Van de in totaal 40 woningen wordt circa 33% gerealiseerd in de categorie sociale huur. Daarnaast valt circa 53% binnen de categorie betaalbaar (waaronder de eerder genoemde sociale huur en midden huur). Deze verhouding is in overeenstemming met de afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer en komt voort uit het feit dat op de locatie een specifiek woonconcept wordt toegepast. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee op zorgvuldige wijze invulling wordt gegeven aan het principe van efficiënt ruimtegebruik.

De nieuwbouw biedt ruimte aan een woonconcept waarin met name senioren vanaf 55 jaar zelfstandig kunnen wonen, met de mogelijkheid tot onderlinge ondersteuning en het gebruik van gedeelde voorzieningen. Door de toevoeging van gemeenschappelijke ruimtes wordt ontmoeting gestimuleerd en sociale verbinding bevorderd.

Het plan is in lijn met het beleid dat is opgesteld in de Nationale woon- en bouwagenda.

3.2 Toetsing provinciaalbeleid/provincialeverordening

3.2.1 Beleid: Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de Omgevingsvisie worden integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie zijn zeven thema's uitgewerkt. Per thema zijn belangrijke keuzes gemaakt. Hieronder worden de zeven thema's benoemd.

1. Stad en land gezond;
2. klimaatbestendig en waterrobuust;
3. duurzame energie;
4. vitale steden en dorpen;
5. duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. toekomstbestendige natuur en landbouw.

Voor het projectgebied is voornamelijk het thema 'vitale steden en dorpen' van belang. Binnen dit thema focust de provincie op:

- Het bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling;
- Voldoende ruimte bieden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen;
- Voldoende ruimte bieden voor het functioneren en versterken van een vitale, circulaire en innovatieve regionale economie;
- Voldoende ruimte bieden voor behoud en versterking van een goede retailstructuur.

Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien, en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. De provincie beziet de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid, en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in deze visie verwoord. Daarom hanteert de provincie bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot in 2040 in totaal ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin verwacht de provincie dat er op de langere termijn een of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn.

Beoordeling initiatief

De ontwikkeling betreft de realisatie van 40 woningen voor de doelgroep 55+ binnen bestaand stedelijk

gebied. Daarmee past de ontwikkeling binnen de provinciale voorkeur voor woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt door de herontwikkeling van een oud schoolgebouw naar een zorgvuldig ingepast woongebouw met aandacht voor groen, klimaatadaptatie en sociale ontmoeting. Ook voorziet de toevoeging van WMO-proof woningen in de behoefte voor geschikte woonruimte voor senioren, waarmee wordt bijgedragen aan de provinciale doelstelling om te voorzien in een gevarieerd woningaanbod.

Hiernaast ligt de locatie op korte afstand van voorzieningen zoals winkels, zorgvoorzieningen en het NS-station 'Houten', waardoor de ontwikkeling bijdraagt aan een duurzame, goed bereikbare woonomgeving.

Het plan is in lijn met het beleid dat is opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht.

3.2.2 Regels: Omgevingsverordening provincie Utrecht

De Omgevingsvisie komt juridisch tot uitdrukking in een Omgevingsverordening met regels voor de leefomgeving. Zo'n 20 verordeningen, regelingen en besluiten zijn samengevoegd in één provinciale Omgevingsverordening. De regels zijn herschreven, samengevoegd, vereenvoudigd en op elkaar afgestemd. Deze verordening is op 1 januari 2024 samen met de Omgevingswet in werking getreden.

Om de Omgevingsverordening actueel te houden, wordt de verordening op regelmatige basis gewijzigd. Op 7 februari 2024 hebben Provinciale Staten de eerste wijziging Omgevingsverordening vastgesteld. Op 13 oktober 2025 is de laatste wijziging in werking getreden.

De regels die specifiek betrekking hebben tot de gronden van het projectgebied zijn navolgend opgesomd:

Artikel 9.15 'Instructieregel uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk '

1. zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
2. daarnaast in overig stedelijk gebied;
3. eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors;
 - a. worden afspraken vastgelegd om te borgen dat binnen het programma voldoende woningen worden gebouwd in het sociale en -middensegment waarbij wordt uitgegaan van de afspraken uit de regionale woondeals; en
 - b. worden afspraken gemaakt over energieneutrale, circulaire, klimaatadaptieve woningbouw, evenredige groenontwikkeling en efficiënt ruimtegebruik.

Beoordeling initiatief

Het projectgebied aan de Beverakker 19 ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Houten en betreft de ontwikkeling van een reeds bebouwd perceel. De ontwikkeling ligt hiernaast in een goed ontsloten gebied, nabij voorzieningen en openbaar vervoer. Deze twee aspecten passen binnen de provinciale voorkeursvolgorde voor binnenstedelijk uitbreiden van woningbouw en aansluiting op openbaar vervoer en knooppunten. Daarnaast wordt ruim de helft van de woningen gebouwd in het sociale en -middensegment. Het initiatief voldoet aan de bepalingen van de Omgevingsverordening en ligt binnen de door de provincie gestelde kaders voor ruimtelijke ontwikkeling en woningbouw.

Het projectgebied aan de Beverakker 19 ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Houten en betreft de ontwikkeling van een reeds bebouwd perceel. De locatie is goed ontsloten en ligt nabij voorzieningen en openbaar vervoervoorzieningen. Hiermee wordt voldaan aan de instructie regel van de provinciale om woningbouw primair binnenstedelijk te realiseren en aan te sluiten op openbaar vervoer en knooppunten.

Daarnaast wordt ruim de helft van de woningen gerealiseerd in het sociale en middensegment. Het initiatief voldoet aan de bepalingen van de Omgevingsverordening en ligt binnen de door de provincie gestelde kaders voor ruimtelijke ontwikkeling en woningbouw.

3.3 Toetsing regionaal beleid

3.3.1 Beleid: De Woondeal regio U10 2022-2030

In de Woondeal regio U10 (verder woondeal) wordt gesteld dat in heel Nederland tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig zijn. Circa 61.000 van deze woningen moeten worden gerealiseerd in de regio U10. De regio U10 bestaat uit 16 gemeenten in de stedelijke omgeving van Utrecht. De regio U10 kampt met een bovengemiddelde druk op de woningmarkt. Hoge woningprijzen en lange wachttijden voor sociale huur maken het urgent om snel en effectief bij te bouwen.

Een belangrijk uitgangspunt is dat vanaf 2025 minimaal twee derde van de nieuwbouw moet vallen binnen het betaalbare segment: sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Woningcorporaties nemen hierin een centrale rol. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het verduurzamen van de woningvoorraad, het huisvesten van aandachtsgroepen (zoals statushouders en ouderen), en het verbeteren van de leefomgeving. De woondeal is gekoppeld aan andere beleidsinstrumenten zoals de Ruimtelijke Economische Koers (REK), het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP) en het Programma Woningbouw, waarmee de regio inzet op een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling.

De haalbaarheid van de woondeal hangt af van het oplossen van een aantal knelpunten. Zo is er sprake van netcongestie, waardoor het elektriciteitsnet de groei soms niet aan kan. Ook de stikstofproblematiek, capaciteitstekorten bij gemeenten en bouwsector, en financiële beperkingen kunnen woningbouw vertragen. De regio U10 heeft daarom versnellingsafspraken gemaakt en sleutelprojecten benoemd die prioriteit krijgen. Monitoring en bijsturing zijn ingebouwd om de voortgang te bewaken en waar nodig bij te sturen.

Voor de gemeente Houten betekent dit dat projecten gericht moeten zijn op het realiseren van betaalbare woningen, het versnellen van procedures en het afstemmen met regionale partners. Daarnaast moet rekening worden gehouden met lokale uitdagingen zoals netcapaciteit, mobiliteit en ruimtelijke inpassing.

Beoordeling initiatief

Het initiatief aan de Beverakker 19 in Houten voorziet in de realisatie van 40 woningen binnen bestaand stedelijk gebied, waarvan 13 sociale huurwoningen, 8 midden huurwoningen en 19 koopwoningen.

Daarmee valt dus ruim de helft van de woningen binnen het betaalbare segment. In overeenstemming met de gemeente Houten wijkt het woonprogramma van de ontwikkeling af van de norm gesteld in de woondeal. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats op reeds bebouwd gebied en sluit daarmee aan bij de regionale ambitie om ruimte efficiënt te benutten via herstructurering en transformatie. Tot slot draagt het plan bij aan de kwalitatieve opgave uit de woondeal door te voorzien in levensloopbestendige woningen met gemeenschappelijke voorzieningen voor senioren, een doelgroep waarvoor regionaal een groeiende behoefte bestaat. Het plan is in lijn met de Woondeal regio U10.

3.4 Toetsing beleid waterschap

3.4.1 Waterschapsverordening

De eerste versie van de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2024 ontstaat van rechtswege bij inwerkingtreding van de Omgevingswet. Die Waterschapsverordening bevat (op basis van artikel 22.14 van de Omgevingswet en artikel 4.7 van de Invoeringswet Omgevingswet) de regels van het waterschap over de waterstaatswerken, zoals waterkeringen en watergangen, en de zorgplicht voor het watersysteem. De kern van de waterschapsverordening bestaat uit regels over activiteiten van burgers, bedrijven en mede-overheden die van invloed zijn op het watersysteem, de waterveiligheid en de zuiveringstechnische werken (rioolwaterzuiveringsinstallaties, RWZI). Het waterschap kan via de waterschapsverordening bepalen dat een initiatiefnemer voor een activiteit een omgevingsvergunning moet aanvragen of een melding moet doen.

Beoordeling initiatief

In het voorliggend initiatief worden maatregelen getroffen die bijdragen aan optimale waterberging op het eigen perceel. Daarmee wordt invulling gegeven aan de ambities om het watersysteem in het rivierengebied veerkrachtig en toekomstbestendig in te richten.

Een uitgebreidere toelichting op de bevindingen en resultaten van de uitgevoerde watertoets zijn opgenomen in paragraaf 4.5 en 4.6.

3.4.2 Waterbeheerprogramma 'Stroomopwaarts samen voor de toekomst'

Op 22 december 2021 heeft het algemeen bestuur het waterbeheerprogramma 2022 - 2027 'Stroomopwaarts samen voor de toekomst' vastgesteld. Het programma beschrijft de ambities en inzet van het waterschap voor schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied. Met dit programma geeft het waterschap partners en bewoners inzicht in waar het waterschap voor staat. Het programma bevat de volgende doelen:

- Schoon en gezond water: Het programma beschrijft de ambities en inzet voor schoon en gezond water;
- Duurzaamheid: Ze streven naar duurzaamheid in hun waterbeheer;
- Waterveilig en klimaatbestendig gebied: Ze werken aan een waterveilig en klimaatbestendig gebied;
- Samenwerking: Ze willen samen met hun partners werken aan de uitdagingen van de toekomst, zoals klimaatverandering, bodemdaling en energietransitie;
- Sturende rol in ruimtelijke ordening: Ze willen als waterschap meer aan het roer zitten om water een sturende rol in de ruimtelijke ordening te geven;
- Energietransitie: Ze zien kansen in de energietransitie, zoals aquathermie, warmte uit water.

Beoordeling initiatief

Voor de herontwikkeling aan de Beverakker 19 worden geen specifieke waterschapsbelangen geraakt. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het regionale watersysteem en is niet gelegen binnen een waterbergingsgebied of beschermingszone. Nadere toetsing aan het waterbeheerprogramma is daarom niet noodzakelijk. Wel zijn de thema's water en klimaatadaptatie integraal meegenomen in het ontwerp. Hierbij is aandacht besteed aan infiltratie en vertraagde afvoer van regenwater, het beperken van hittestress en de toepassing van groene en waterdoorlatende verharding. Zie hiervoor de paragrafen 4.5, 4.6 en 4.7 van deze motivering.

3.5 Toetsing gemeentelijk beleid

3.5.1 Beleid: Houtens DNA

Op 1 juni 2023 is door de gemeenteraad het Houtens DNA vastgesteld. Het Houtens DNA vormt de basis voor ontwikkelingen, plannen, visie en beleid binnen het fysieke domein in de komende jaren. Met als doel dat Houten een fijne en herkenbare gemeente blijft om te wonen, te werken en te recreëren. Om tot dit doel te komen zijn tien kernwaarden geformuleerd.

1. Groen omarmd en groen omringd – omgekeerd ontwerpen. Houten is opgebouwd rondom groene structuren die wijken, kernen en buitengebied verbinden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat groen en water het uitgangspunt zijn voor de inrichting (omgekeerd ontwerpen). Nieuwe bouwprojecten dienen de bestaande groenstructuur te behouden, te versterken en bij te dragen aan klimaatadaptatie en biodiversiteit.
2. Houtense fietsstructuur – gezonde mobiliteit. Houten beschikt over een uniek fietspadennetwerk, dat samen met de groenstructuur een van de belangrijkste inrichtingsprincipes vormt. De woonwijken, voorzieningen en kernen zijn per fiets veilig en goed bereikbaar. Ontwikkelingen sluiten aan bij dit principe en dragen bij aan gezonde mobiliteit, veiligheid en ontmoeting.
3. Auto anders - trein prominent aanwezig. Het principe 'auto anders' is typerend voor Houten. Er is geen doorgaand autoverkeer tussen de wijken; autoverkeer wordt geleid via de Rondweg. Langzaam verkeer heeft voorrang. Deze structuur blijft behouden en vormt ook in nieuwe ontwikkelingen het uitgangspunt. Tegelijkertijd wordt ingezet op de goede bereikbaarheid per trein, waarmee Houten aantrekkelijk blijft voor verschillende doelgroepen.
4. Buurten met eigen identiteit – menselijke maat. Houten kent buurten met een eigen identiteit, gebaseerd op cultuurhistorie, landschap en de menselijke maat. In Houten is stedenbouw het vertellen van een verhaal. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij de karakteristieke schaal, de overzichtelijke opzet en de herkenbare architectuur. Er wordt gestreefd naar een rijk woonaanbod met een mix van gezinswoningen, appartementen en sociale huur, passend bij de gevarieerde bevolkingssamenstelling.
5. Dorps karakter – bouwen aan gemeenschappen. Houten heeft een dorps karakter met rust, veiligheid en betrokkenheid. Ontwikkelingen dragen bij aan gemeenschapsvorming en ontmoeting. Er wordt niet alleen gebouwd, maar 'aan gemeenschappen gewerkt'. Ontmoetingsruimtes, gezamenlijke woonvormen en kleinschalige voorzieningen dragen bij aan de sociale samenhang.
6. Krachtige betrokken samenleving – inwonersparticipatie. De Houtense samenleving is betrokken en actief. Inwoners, ondernemers en organisaties dragen bij aan de gemeenschap. Nieuwe opgaven worden in samenspraak met inwoners vormgegeven, met nadruk op diversiteit, inclusiviteit en kansengelijkheid. Zo blijft Houten zich aanpassen aan veranderingen in de tijdgeest.
7. Voorzieningen – sociaal en stedelijk. Houten combineert een dorps karakter met een breed aanbod aan stedelijke voorzieningen. Nieuwe ontwikkelingen houden rekening met een passend voorzieningenniveau voor verschillende doelgroepen en dragen bij aan de leefbaarheid van de wijken. Ook wordt ruimte geboden aan (culturele) ontmoetingsplekken, met name voor jongeren.
8. Ondernemerschap – inventief en duurzaam. Houten is naast woongemeente ook een werkgemeente met groeiend en duurzaam ondernemerschap. Er is ruimte voor initiatief, innovatie en lokale bedrijvigheid. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt slim omgegaan met schaarse ruimte en worden kansen benut voor circulaire economie en energietransitie.
9. Multidisciplinair ontwerpen – van begin tot eind. Bij de ontwikkeling van Houten is van oudsher multidisciplinair samengewerkt. Deze werkwijze zorgt voor integrale plannen met ruimtelijke en sociale kwaliteit. Ontwikkelingen worden in samenwerking met verschillende disciplines en inwoners uitgewerkt om zorgvuldige en samenhangende plannen te realiseren.
10. Regie nemen – samen optrekken. De gemeente Houten voert actief regie op kwaliteit, samenhang en tempo van ontwikkeling. Er wordt tijd genomen voor reflectie en discussie om

toekomstbestendige plannen te maken. Samen met de gemeenschap wordt opgetrokken om het Houtens DNA te koesteren en blijvend in te zetten als leidraad.

Beoordeling initiatief

Het initiatief aan de Beverakker 19 sluit aan bij de kernwaarden van het Houtens DNA. De ontwikkeling draagt bij aan het dorps karakter van Houten door de realisatie van kleinschalige woningbouw binnen de bestaande wijkstructuur. Met de toevoeging van een gemeenschappelijke ruimte en gedeelde binnentuin wordt ontmoeting gestimuleerd tussen bewoners en mensen uit de buurt, in lijn met de kernwaarde 'dorps karakter'.

In het ontwerp van het woongebouw en omgeving is rekening gehouden met groen en klimaatadaptatie, in lijn met het principe 'groen omarmd en groen omringd'. De binnentuin voegt een grote hoeveelheid groen toe aan de omgeving en biedt ruimte voor verschillende beplantingen en biodiversiteit. De aanleg van het groene dak op de ontmoetingsruimte draagt bij aan klimaatbestendigheid en een prettig woonmilieu. Het plan sluit tevens aan bij het Houtense mobiliteitsconcept. Doordat alle parkeerplekken op korte afstand van de woningen worden gesitueerd en er slechts één hoofdtoegang voor auto's is, vanaf de Dassenakker, is het woonerf grotendeels autoluw. Tevens is het projectgebied gelegen op loopafstand van het NS-station 'Houten' en meerdere bushaltes.

Tot slot is de ontwikkeling tot stand gekomen in overleg met omwonenden en maatschappelijke partners, waarmee invulling wordt gegeven aan de kernwaarde 'krachtige betrokken samenleving'.

Het plan is in lijn met Houtens DNA.

3.5.2 Beleid: 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. De nieuw toe te voegen woningen moeten vooral beschikbaar komen voor startende bewoners, ouderen en specifieke doelgroepen. Hiermee wil de gemeente de doorstroming voor startende gezinnen ondersteunen. 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 woning behoefte onderzoek blijkt ook dat er voldoende rijwoningen zijn boven € 350.000 maar onvoldoende tweekappers en vrijstaande woningen.

De Woonvisie 2021-2030 'Naar een ruimer woningaanbod' is op 14 december 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. In de nieuwe woonvisie wordt de Woonvisie 2016-2025 herzien. De woonvisie bevat 12 ambities, die samengevat kunnen worden in vier speerpunten. De speerpunten zijn:

1. Toevoegen van 4.750 woningen in de periode tot 2040.

Vanuit wonen en zorg is er een toenemende zorgvraag en behoefte aan een groot aantal woningen zoals geclusterde, toegankelijke woonzorgvormen en vormen voor de specifieke doelgroepen. Een deel daarvan heeft 24- uurszorg in de nabijheid nodig. Appartementen kunnen in die woningbehoefte voorzien. De lokale woningbehoefte tot 2040 bestaat voor circa 2/3^e deel uit appartementen huur en koop in verschillende prijscategorieën (3.150), met name in de betaalbare categorie, zorgwoningen (450) en grondgebonden woningen (1.150) en voornamelijk in de prijscategorie tot € 350.000.

Autonome woningbehoefte gemeente Houten				
	2019-2030	2030-2040	Totaal	
Sociale huurappartementen	1.100	-	23%	1.100
Intensieve zorg (sociale huur)	250	200	9%	450
Sociale grondgebonden huurwoningen	-	-	0%	-
Vrije sector huurappartementen	350	50	8%	400
Grondgebonden koopwoningen tot € 350.000 v.o.n.	500	500	21%	1.000
Grondgebonden koopwoningen tot € 350.000-450.000	-	-	0%	-
Grondgebonden koopwoningen vanaf € 450.000	100	50	3%	150
Koopappartementen tot € 250.000	900	350	26%	1.250
Koopappartementen vanaf € 250.000	350	50	8%	400
TOTAAL	3.550	1.200	100%	4.750

Overzicht woningbehoefte Houten

2. Actieve sturing op een wijziging in de woningvoorraad van Houten

Er dient te worden ingespeeld op de wijziging van de woningvoorraad, vooral door het toevoegen van vooral diverse soorten gelijkvloerse woningen. Te denken valt aan:

- Appartementen voor kleine huishoudens (starters, herstarters) met lagere inkomens.
- Kwalitatief hoogwaardige appartementen om doorstroming te bereiken van huishoudens die gelijkvloers willen wonen (met name ouderen, al dan niet met hogere inkomens/vermogens).

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

3. Een Thuis voor iedereen

Wonen is een eerste levensbehoefte voor iedereen. Voor jongeren, gezinnen en ouderen, maar ook voor mensen met een zorgvraag, statushouders of zij die uitstromen uit de maatschappelijke omvang of beschermd wonen. Daarom wilt de gemeente Houten extra woningen toevoegen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen met het doel om zelfstandig te kunnen wonen in de wijk. Deze woonvisie is een belangrijk hulpmiddel om de samenhang tussen de beleidsvelden wonen en wonen & zorg te versterken.

4. Opgave duurzaamheid en Wonen

Houten wil voor 2040 Klimaatneutraal en circulair zijn. Zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen kunnen aan deze ambities op de thema's energie, aardgasvrij, klimaatadaptatie en de circulaire economie bijdragen. Om woningen duurzaam te realiseren is landelijke wet- en regelgeving gemaakt, bijvoorbeeld de BENG normen. Om de duurzaamheidsambities van de gemeente te realiseren gaat de gemeente in gesprek met initiatiefnemers en projectontwikkelaars. Per situatie wordt bekeken hoe de hoogst haalbare duurzaamheidsmaatregel gerealiseerd kunnen worden. Viveste speelt een belangrijke rol in het verduurzamen van de woningvoorraad. Middels prestatieafspraken met de gemeente wordt dit proces vormgegeven.

Beoordeling initiatief

Het plan aan de Beverakker 19 draagt bij aan de uitvoering van de gemeentelijke Woonvisie 2021–2030. De ontwikkeling voorziet in de toevoeging van 40 woningen binnen bestaand stedelijk gebied, hiervan valt het merendeel binnen het segment betaalbaar.

Het plan voorziet in de bouw van gelijkvloerse appartementen die geschikt zijn voor kleine huishoudens en senioren. De woningen zijn levensloopbestendig ontworpen en voldoen aan de WMO-eisen. Hiermee sluit het plan aan bij de wens van de gemeente om de woningvoorraad beter af te stemmen op de veranderende demografische samenstelling en de toenemende vraag naar toegankelijke woonvormen.

De ontwikkeling richt zich op ouderen die zelfstandig willen blijven wonen in een omgeving waar informele zorg en sociale interactie mogelijk zijn. De gemeenschappelijke ruimte binnen het

woongebouw fungeert als ontmoetingsplek en draagt bij aan gemeenschapsvorming. Tevens is deze ruimte toegankelijk voor bewoners uit de omliggende wijk, wat de sociale samenhang in de buurt versterkt.

In het plan is ook rekening gehouden met duurzaamheid. De woningen voldoen aan de BENG-eisen en worden aardgasvrij uitgevoerd. Bij de inrichting van de binnentuin wordt gebruikgemaakt van waterdoorlatende verharding en verschillende soorten beplanting, hiernaast wordt een groen dak aangelegd op het dak van de gemeenschappelijke ruimte.

Het plan is in lijn met de woonvisie 2021 - 2030.

3.5.3 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

Beoordeling initiatief

Het initiatief aan de Beverakker 19 betreft de ontwikkeling van 40 woningen met een gemeenschappelijke binnentuin en groenstroken langs de randen van het perceel. Hierdoor neemt de hoeveelheid groen toe binnen het projectgebied ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast verbetert ook de kwaliteit van het groen door het toepassen van een gevarieerde beplanting en het plaatsen van nestkasten voor vogels en vleermuizen. Hiernaast wordt ook nog een groen dak toegepast op het dak van de gemeenschappelijke ruimte.

Het plan is in lijn met de visie groen en biodiversiteit Houten.

Hoofdstuk4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk worden de gevolgen van de ontwikkeling voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving omschreven. Dit heeft betrekking op een brede kijk op de leefomgeving, onder meer vanuit het oogpunt van milieu, duurzaamheid en gezondheid. Deze aspecten moeten zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er moet rekening worden gehouden met de instructieregels over een evenwichtige toedeling van functies aan locaties die het Rijk in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft opgenomen en de provincie in haar omgevingsverordening. Indien noodzakelijk worden deze aspecten nader gemotiveerd met een onderzoek.

4.1 M.e.r.- beoordeling

Toetsingskader

De verplichting voor het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) is geïntegreerd in artikel 16.43 van de Omgevingswet (verder: Ow) en in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit (verder: Ob). Bijlage V bij het Ob maakt onderscheid tussen projecten waarvoor direct een mer-plicht geldt en projecten waar het bevoegd gezag moet beoordelen of een mer-procedure moet worden doorlopen.

De initiatiefnemer benoemt of hier sprake van is in deze motivering. Als er sprake is van een project-mer-beoordelingsplicht moet de initiatiefnemer een aanmeldnotitie opstellen. Deze kan toegevoegd worden aan deze motivering. De aanmeldnotitie is vormvrij, maar moet minimaal voldoen aan de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn mer. Op basis van de aanmeldnotitie neemt het college van B&W een mer-beoordelingsbesluit waarin zij bepalen of er sprake is van een mer-plicht

Onderzoek en motivering

De onderbouwing fysieke leefomgeving moet voor het aspect mer de volgende punten bevatten:

- of een mer-beoordelingsplicht of mer-plicht aan de orde is op basis van Bijlage V van het Omgevingsbesluit;
- een toelichting waarom de ontwikkeling wel/niet hieronder valt.

Als er sprake is van een mer-beoordelingsplicht:

- een aanvulling op de toelichting met een aanmeldnotitie die voldoet aan de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn mer. Een aanmeldnotitie kan ook los van de onderbouwing van de fysieke leefomgeving worden aangeleverd.

De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een "Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen", zoals opgenomen onder nr. J11 in Bijlage V bij het Ob. Voor het plan is een project-mer-beoordeling uitgevoerd, de rapportage hiervan is in Bijlage 1 (projectnummer: 4475.01, d.d. 15 februari 2026) van deze motivering opgenomen. In deze project-mer-beoordeling wordt geconcludeerd dat mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het initiatief kunnen worden uitgesloten. Voor het initiatief hoeft geen mer-procedure te worden doorlopen.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

4.2 Ladder duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Toetsingskader

Het Bkl houdt rekening met de behoefte aan stedelijke ontwikkeling met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.

Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen in en buiten stedelijk gebied, dan wel buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Onderzoek en motivering

Het plan betreft de ontwikkeling van woningbouw. Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. Dit artikel geeft geen concrete ondergrens voor wat voldoende substantieel wordt geacht, in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Uit deze jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat er bij woningbouw al vanaf 12 (nieuwbouw) woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

Het plan voorziet in 40 woningen, daarmee betreft het een nieuwe stedelijke ontwikkeling welke voldoende substantieel is om ladderplichtig te zijn. Gezien de beoogde ontwikkeling is de 'Toets Ladder voor duurzame verstedelijking' opgesteld. Dit document (projectnummer: 4475.01, d.d. 04 december 2025) is opgenomen als Bijlage 2 bij voorliggende motivering. De laddertoets concludeert dat met het plan binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de (her)ontwikkellocatie. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl).

Conclusie

Uit de voor het plan uitgevoerde laddertoets blijkt dat het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Duurzaamheid

Toetsingskader

Duurzaamheid is een integraal aspect onder de Omgevingswet en maakt onderdeel uit van de afweging bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 en 8.0a Bkl). Hierbij wordt onder andere gekeken naar energiegebruik, materiaaltoepassing, klimaatadaptatie en circulaire principes.

Onderzoek en motivering

Het gebouw wordt aardgasvrij gerealiseerd en voldoet aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De woningen worden voorzien van energiezuinige installaties en waar mogelijk van zonnepanelen. Het dak boven op de gemeenschappelijk ruimte krijgt een groen dak, wat bijdraagt aan de opvang van hemelwater en verkoeling in de zomer. De inrichting van de buitenruimte is klimaatadaptief vormgegeven met waterdoorlatende verharding en beplanting. Hiermee wordt zowel invulling gegeven aan de doelstellingen van de gemeente Houten om in 2040 klimaatneutraal te zijn als aan de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid voor groen en biodiversiteit.

Conclusie

Het plan sluit aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Houten en draagt bij aan een energiezuinige en klimaatbestendige leefomgeving.

4.4 Gezondheid

Eén van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow). In artikel 2.1 lid 4 Ow staat dat bij een evenwichtige toedeling van functies in ieder geval rekening wordt gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Toetsingskader

In de onderbouwing fysieke leefomgeving moet voor het aspect gezondheid integraal worden toegelicht in hoeverre gezondheid wordt beschermd bij de ontwikkeling van het initiatief. Dit kan aan de hand van onderstaande milieuthema's:

- kwaliteit van de buitenlucht;
- geluid door activiteiten;
- geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen;
- geluid rond luchthavens;
- trillingen;
- slagschaduw van windturbines;
- bodemkwaliteit;
- geur;
- spuitzones

Wanneer een gevoelige functie nabij agrarische gronden ligt, moet er sprake zijn van 50 meter afstand tot de agrarische grond of tot een planologisch vastgelegde grens tot waar de toepassing van gewasbestrijdingsmiddelen zijn toegestaan (spuitzone).

Als er geen spuitzone is vastgelegd en de afstand tot de agrarische grond is kleiner dan 50 meter, moet het plangebied verder weg worden ingepast, of moet alsnog een spuitzone worden vastgelegd op het agrarisch perceel in het omgevingsplan.

Voor overige functies met langdurig verblijf van mensen op locatie moet worden afgewogen op basis van de doelgroep en de duur van blootstelling aan gewasbestrijdingsmiddelen.

De onderbouwing fysieke leefomgeving moet voor het aspect spuitzones de volgende punten bevatten:

- ligt de (gevoelige) functie nabij agrarische gronden?
- zo ja: Kan de ontwikkeling worden gerealiseerd op 50 meter afstand van de agrarische gronden? Of zal er in overleg met de gemeente en de agrariër een spuitzone vastgelegd moeten worden in het omgevingsplan?

Onderzoek en motivering

Gezondheidsbescherming

De ontwikkeling aan de Beverakker 19 betreft de realisatie van een woongebouw met 40 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie ligt op ruime afstand van agrarische gronden of bedrijventerreinen. Er is geen sprake van agrarische percelen binnen 50 meter van het projectgebied

een spuitzone is daarom ook niet aan de orde.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde woonfunctie. Er zijn geen verontreinigingen aanwezig die de gezondheid van toekomstige bewoners kunnen schaden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering: de ontwikkeling valt ruim onder de drempelwaarden vanuit de wettelijke regelgeving en WHO-advieswaarden van 2005 en leidt niet tot verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Ten aanzien van geluid zijn in en rond het projectgebied geen bronnen aanwezig die leiden tot een onaanvaardbare geluidsbelasting. De geluidsniveaus blijven binnen aanvaardbare waarden voor een woonfunctie. Het project veroorzaakt of ondervindt geen relevante hinder van geur, trillingen of slagschaduw. In de omgeving van de ontwikkeling bevinden zich geen bronnen of transportroutes met een plaatsgebonden risico, aandachtsgebied of activiteiten met gevaarlijke stoffen die invloed hebben op het projectgebied.

De wijk waar het projectgebied in is gelegen (Houten Noord-Oost) ervaart +1,1°C zomerhitte ten opzichte van het landelijk gebied. In het plan is hiermee omgegaan middels de groeninrichting en schaduwrijke bomen zodat minimaal 50% van het woongebied schaduw heeft.

Gezondheidsbevordering

De wijk Houten Noord-Oost waar het projectgebied in is gelegen heeft bovengemiddeld veel sport- en beweeg mogelijkheden, basisvoorzieningen en gezonde mobiliteit opties ten opzichte van andere wijken in Houten. Binnen een straal van 800 meter bevinden zich een huisarts, supermarkt, basisschool, kinderdagverblijf en treinstation, waarmee een goed voorzieningsniveau op korte loop- en fietsafstand aanwezig is. Parkeren vindt hiernaast alleen plaats op twee geconcentreerde plekken aan de zuidzijde en oostzijde. Daardoor blijft de binnentuin rustig en veilig, en kunnen mensen er zonder overlast verblijven. Tot slot ligt het projectgebied nabij het fietsnet van Houten.

In de planuitwerking is daarnaast de bevordering van gezondheid ook meegenomen. De inrichting draagt bij aan een gezonde leefstijl door de toevoeging van een groene binnentuin, moestuin, jeu de boules baan en schaduwrijke verblijfsplekken. Er is gekozen voor een klimaatadaptieve inrichting met waterdoorlatende verharding, beplanting en voldoende bomen, waarmee hittestress wordt beperkt en de biodiversiteit wordt versterkt.

Het woonconcept richt zich op senioren die zelfstandig willen wonen met de mogelijkheid tot onderlinge ondersteuning. De aanwezigheid van een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, die tevens toegankelijk is voor omwonenden, bevordert contact, samenwerking en betrokkenheid binnen de buurt. Dit draagt bij aan mentale gezondheid, sociale cohesie en een gevoel van veiligheid.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect gezondheid er geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Water en watersystemen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water.

Toetsingskader

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het vasthouden en verwerken van regenwater binnen de perceelgrens en het vertraagd afvoeren zijn vastgestelde uitgangspunten. Het gemeentelijke water en rioleringsplan (WRP) 2024-2027, de hemelwaterverordening, rioolverordening zijn de kaders onder het gemeentelijk beleid.

Denk bijvoorbeeld ook aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels.

Onderzoek en motivering

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in november 2025 een quickscan water uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 3 bijgevoegd.

Huidige situatie

In de huidige situatie is het projectgebied bebouwd en verhard. In onderstaande tabel is een overzicht van de verharde en onverharde oppervlaktes van het gehele projectgebied in de huidige situatie opgenomen.

Huidige situatie	Oppervlakte (m ²)
Bebouwing	Circa 1.125 m ²
Overige verharding	Circa 1.321 m ²
<i>Subtotaal verhard</i>	<i>Circa 2.446 m²</i>
Groen	Circa 500 m ²
Oppervlaktewater	Circa 0 m ²
<i>Subtotaal onverhard</i>	<i>Circa 500 m²</i>
Totaal oppervlak projectgebied	Circa 2.946 m ²

Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van veertig woningen en een openbare ontmoetingsruimte. Daarnaast zijn enkele groenstroken/bomen opgenomen in het ontwerp. In de toekomstige situatie zal de verharding op basis van het ontwerp circa 2.720 m² betreffen, zie onderstaande . Hieruit blijkt dat verharding met circa 226 m² toeneemt.

Toekomstige situatie	Oppervlakte (m ²)
Bebouwing incl. bergingen (daken)	Circa 1.428 m ²
Parkeerplaatsen	Circa 450 m ²
Overige verharding	Circa 842 m ²
<i>Subtotaal verhard</i>	<i>Circa 2.720 m²</i>
Groen	Circa 226 m ²
Oppervlaktewater	0
<i>Subtotaal onverhard</i>	<i>Circa 226 m²</i>
Totaal oppervlak projectgebied	Circa 2.946 m ²

Uitgangspunten

In de navolgende tabel worden de uitgangspunten die van toepassing zijn op de waterhuishouding in het projectgebied weergegeven.

		Uitgangspunt	Eenheid	Bron
Maaiveldhoogte		Overwegend 2,6 Plaatselijk 2,9	m +NAP	Onderhavige analyse
Infiltratiecapaciteit onverzadigde zone mvv niet kleihoudend zand (0-2,0 m-mv)		< 1,0	m/dag	Onderhavige analyse
Infiltratiecapaciteit onverzadigde zone zeer plaatselijk aanwezig niet kleihoudend zand (0-2,0 m-mv)		5,3	m/dag	Onderhavige analyse
Infiltratiecapaciteit verzadigde zone (>2 m-mv)		>10	m/dag	Onderhavige analyse
GHG*		1,13 m +NAP (circa 1,47m-mv)	m +NAP	Onderhavige analyse
Huidig verhard oppervlak		2.446	m ²	Onderhavige analyse
Verhard oppervlakte na ontwikkeling		2.720	m ²	Onderhavige analyse
Bergingseis gemeente toekomstig verhard opp.		40	mm	Gemeente
Bergingseis hoogheemraadschap toekomstig verhard opp.		45	mm	hoogheemraadschap
Drooglegging		1-1,2	m tov normaal waterpeil	Gemeente
Ontwatering	Bebouwing met kruipruimte **	0,7 1,0	m-mv m-vloerpeil	Gemeente
	Bebouwing zonder kruipruimte **	0,3 0,5	m-mv m-vloerpeil	Gemeente
	Groen	0,5	m-mv	Gemeente
	Straten	0,7	m-mv	Gemeente
	Hoofdwegen	1,0	m-mv	Gemeente
* bepaald op basis van literatuur. Er zijn geen veldmetingen uitgevoerd.				
** aanbevolen wordt het vloerpeil (drempelpeil) van minimaal 0,3 meter boven de as weg aan te leggen.				
Het toepassen van materialen die uitloggen (lood, koper of zink) is niet toegestaan				

Uitgangspunten water

Benodigde waterberging

Op basis van de voorgenomen ontwikkeling zal er circa 2.720 m² verhard oppervlak gerealiseerd worden. Dit is een geringe toename ten opzichte van de huidige situatie. Voor de toekomstige verharding is de bergingseis van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden leidend met een bergingseis van minimaal 45 mm. Dit resulteert in een bergingsopgave van 122 m³.

Binnen het projectgebied is geen ruimte om oppervlaktewater aan te leggen. Voor een groot deel van de berging dient derhalve gezocht te worden naar oplossingen om het water te bergen, te infiltreren in de ondergrond en/of vertraagd af te voeren.

Mogelijke oplossingen binnen het projectgebied kunnen zijn:

- Het toepassen van een groendak;
- Realiseren van verlagingen in het maaiveld of een 'raingarden' ter plaatse van de binnentuin;
- Berging onder de parkeerkoffer;
- Berging in kratten of rockwool.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat ondergrondse infiltratie voorzieningen enkel mogen worden aangelegd als het aanleggen van oppervlakkige infiltratie vanwege ruimtelijke, technische en/of financiële aspecten niet mogelijk is. De mogelijke oplossingen 1 en 2 zullen dus in principe eerst uitgevoerd dienen te worden waarbij voor het 'restant' van de benodigde berging gekozen kan worden voor oplossing 3 of 4.

Op basis van bovengenoemde oplossingen kan voldoende berging worden gerealiseerd.

De uiteindelijke wijze van berging dient afgestemd te worden met de gemeente en het waterschap. Het

hemelwatersysteem dient in een latere fase verder gedimensioneerd en civieltechnisch uitgewerkt te worden.

Gezien de resultaten van de analyse worden er met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het projectgebied geen negatieve gevolgen verwacht voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Overige aandachtspunten

Het huidige maaiveld is gelegen op circa 2,6 m +NAP. Hiermee wordt ruim voldaan aan de ontwateringseis. Geadviseerd wordt echter om het vloerpeil van de bebouwing op minimaal 0,3 meter boven het niveau van het de omliggende infrastructuur te realiseren. Het vloerpeil zal dan op circa 3,0 m +NAP liggen. Aanbevolen wordt dan ook het maaiveld te egaliseren en aan te leggen op een hoogte van 2,7 m +NAP. Op basis van deze hoogtes van het projectgebied en de naastgelegen gebieden is er geen overlast te verwachten ten tijde van hevige neerslag.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.6 Inrichting Openbare ruimte en afvoer huishoudelijkafvalwater op gemeentelijke riolering

Toetsingskader

De onderbouwing fysieke leefomgeving moet voor het aspect inrichting openbare ruimte en afvoer huishoudelijk afvalwater op gemeentelijke riolering de volgende punten bevatten:

- zijn de uitgangspunten rioolverordening en hemelwaterverordening gevolgd;
- is er een rioleringsplan eigen terrein opgesteld waarop de afvoer van grondwater, regenwater en huishoudelijk afvalwater is uitgewerkt;
- het BIOR is van toepassing;
- de effecten op de gemeentelijke beheerkosten van nieuwe object(en) moet worden uitgewerkt.

Onderzoek en motivering

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in november 2025 een quickscan water uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 3 (projectnummer: 4475.01, d.d. 27 november 2025) bijgevoegd. Een onderdeel van deze quickscan is het aspect vuilwater

In overleg met de gemeente zal bekeken moeten worden of en hoe de te realiseren woningen op het bestaande rioolsysteem aangesloten kunnen worden. Gezien in de huidige situatie een al een rioolaansluiting aanwezig is wordt aangenomen wordt dat het appartementencomplex ook onder vrijverval op het riool kan worden aangesloten.

De huidige basisschool heeft circa 280 leerlingen. Volgens de richtlijnen van Stichting RIONED is de maatgevende belasting voor scholen 2-3 liter/uur/leerling. Dit resulteert in een maximale DWA productie van circa 840 liter/uur of te wel 0,84 m³/uur.

De toename van de DWA (droogweerafvoer) wordt bepaald door de piekafvoer en het (gemiddeld) aantal bewoners.

- Piekafvoer afvalwater: 10 liter per uur en 120 liter per dag per inwoner (alleen overdag wordt berekend);
- Gemiddelde bezetting per woning: 2,5 inwoners.

De verwachte toename in het DWA bij een piekbelasting betreft circa: Aantal woningen x 2,5 inwoner/woning x 0,01 m³/uur/inw.

In de toekomstige situatie is sprake van een DWA piekbelasting van circa 1 m³/uur bij een bezetting van

2,5 inwoners per woning. In de praktijk zullen waarschijnlijk minder inwoners per woning aanwezig zijn. In totaal zal er naar verwachting een maximale toename van 0,16 m³/uur in afvalwaterafvoer plaatsvinden.

Conclusie

Het aspect huishoudelijk afvalwater vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.7 Klimaatadaptatie

Toetsingskader

De onderbouwing fysieke leefomgeving moet voor het aspect klimaatadaptatie aangeven hoe de speerpunten van het gemeentelijke klimaatadaptatieplan verwerkt zijn in de ontwikkeling:

- beperken hittestress door schaduwwerking van gebouwen/reflectie van glas;
- beperken hittestress door extra bomen of beplanting te plaatsen;
- toepassen bodemenergie (afhankelijk van de locatie, behoefte, etc.). WKO, restwarmte, geothermie, individuele toepassing (luchtwarmtepompen), etc.;
- toepassen van blauwgroene daken / groene gevels: het bergen van water, voorkomen van verhitting van de gevel;
- voorkomen van verdroging, vertraagd afvoeren van regenwater en voorkomen van wateroverlast via een regenwaterinfiltratie in de bodem;
- hoogte bouwpeil moet minimaal 300 mm boven de as van de weg voor het bouwwerk liggen;
- waterberging op het eigen terrein van 40-70 mm per verharde m².

Onderzoek en motivering

Binnen het ontwerp van de ontwikkeling aan de Beverakker 19 is meegenomen hoe hittestress kan worden beperkt, water vastgehouden en groen(structuren) kan worden verbeterd.

In de binnentuin en de overige buitenruimte worden bomen en andere beplanting toegepast die zorgen voor natuurlijke schaduwwerking en verkoeling. Het aandeel verhard oppervlak is beperkt en waar mogelijk uitgevoerd met waterdoorlatende verharding. Op het dak van de gemeenschappelijke ruimte wordt een groen dak toegepast, waarmee water wordt geborgen en opwarming van het gebouw wordt tegengegaan.

Binnen het projectgebied worden maatregelen toegepast om hemelwater op eigen terrein te kunnen opvangen, infiltreren en vertraagd af te voeren. Door onder andere groene daken en andere waterbergende voorzieningen wordt het gebied beter voorbereid op piekbuien en langdurige droogte. Deze aanpak draagt bij aan een klimaatbestendige inrichting van het terrein.

Conclusie

Het aspect klimaatadaptatie is geen belemmering voor dit project.

4.8 Groen en biodiversiteit

Toetsingskader

Wettelijk kader is de voormalige Wet natuurbescherming (nb), die onderdeel geworden is van de Omgevingswet. Hierin wordt o.a. de bescherming van soorten geregeld. Diverse soorten zijn strikt beschermd, soms op basis van Europese afspraken. De Provincie Utrecht is hiervoor het bevoegd gezag. Bij een ontwikkeling moet beschreven worden wat de impact is op flora en fauna. Vaak moet hiervoor een quickscan gedaan worden en soms ook ecologisch vervolgonderzoek. Op basis hiervan kan beoordeeld worden of een ontwikkeling mogelijk is en of er mitigerende en/of compenserende maatregelen moeten worden genomen.

De gemeente Houten heeft een visie Groen en Biodiversiteit. In deze visie wordt beschreven wat bij een ontwikkeling de mogelijkheden zijn om de biodiversiteit te verhogen. Aan de initiatiefnemer wordt een inrichtingsplan gevraagd: wat moet er eventueel aan groen verdwijnen voor de ontwikkeling en hoe wordt het gebied verder ingericht qua beplanting, soorten e.d.

Ook vraagt de gemeente Houten aandacht te hebben voor natuurinclusief bouwen.

Onderzoek en motivering

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn er diverse ecologische onderzoeken uitgevoerd. Hiertoe wordt verwezen naar paragraaf 4.10 Ecologie van deze motivering.

In het ontwerp wordt aandacht besteed aan het versterken van de biodiversiteit en het groene karakter van de omgeving. Zo worden er insectenhôtels geplaatst en nestkasten voor zwaluwen in het gebouw geïntegreerd. Hiernaast wordt er een groen dak toegepast op de gemeenschappelijke ruimte en een binnentuin gerealiseerd met een rijke beplanting.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect groen en biodiversiteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Mobiliteit en parkeren

4.9.1 Toetsingskader

De gemeente Houten streeft naar een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem en investeert in het behoud en de ontwikkeling van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit. Nieuwe functies brengen extra verkeer met zich mee. Bij de toelating van een (nieuwe) functie moet daarom worden aangetoond welk effect dit heeft op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Ook de verkeersontsluiting moet duidelijk worden gemaakt. Daarnaast moet worden onderzocht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en scooters en hoe deze wordt ingevuld. Eventuele effecten mogen niet onaanvaardbaar zijn en moeten binnen het eigen terrein worden opgevangen. De ontwikkelingen worden getoetst aan de Nota Parkeernormen Houten.

4.9.2 Onderzoek en motivering

Verkeer

Om de verkeersgeneratie te berekenen is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW (Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, publicatie 744). Volgens de richtlijnen van het CROW en de Parkeernota van de gemeente Houten (2021) valt het projectgebied onder het gebiedstype 'rest bebouwde kom', aangezien het is gelegen in een woonwijk nabij het centrum van de kern Houten. De gemeente Houten wordt door het CBS aangemerkt als een 'sterk stedelijke gemeente'.

Huidige situatie

In de huidige situatie is binnen het projectgebied een basisschool gevestigd met een oppervlakte van circa 1.150 m². De basisschool kan worden getypeerd als 'basisonderwijs'. Voor een basisschool zijn geen kencijfers door het CROW bepaald. Wel kan gesteld worden dat de medewerkers van de school die met de auto komen, zorgen voor twee voertuigbewegingen per medewerker, per dag ('s ochtends bij aankomst en 's middags bij vertrek). Uitgaande van gemiddeld 4 medewerkers die met de auto naar werk gaan, levert dit 8 voertuigbewegingen per etmaal op.

Voor het halen en brengen van leerlingen van de basisschool is gekeken naar de hoeveelheid leerlingen die op de locatie zijn gehuisvest. De basisschool biedt onderwijs aan 141 leerlingen uit de onderbouw (groep 1 tot en met 4. Voor de berekening van de voertuigbewegingen is een worst-casebenadering

gehanteerd, waarbij wordt uitgegaan van de situatie dat 25% van de leerlingen met de auto naar school wordt gebracht en gehaald op twee momenten ('s ochtends en 's middags). Uitgaande van 141 leerlingen betekent dit ($141 \cdot 0,25 \cdot 4 =$) 141 voertuigbewegingen per etmaal.

Alles bij elkaar wordt er voor de basisschool uitgegaan van een verkeersgeneratie van $(141+8)=149$ voertuigbewegingen per etmaal.

Toekomstige situatie

Alle bebouwing die in de huidige situatie aanwezig is, wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt in de toekomstige situatie een woongebouw gerealiseerd. Dit woongebouw bestaat uit 40 appartementen. De 40 appartementen zijn bestemd voor koop en huur en hebben verschillende afmetingen.

Volgens het CROW kunnen 13 appartementen worden getypeerd als 'Huur, appartement, sociale huur, 50-75 m² bvo', 6 appartementen als 'Huur, appartement, vrije sector, < 75 m² bvo', 2 appartementen als 'Huur, appartement, vrije sector, 75-100 m² bvo', 17 appartementen als 'Koop, appartement, 75-100 m² bvo' en 2 appartementen als 'Koop, appartement, >100 m² bvo'. Zie navolgende tabel voor de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie.

Verkeer woningen			
Categorie (op basis van kengetallen CROW)	Aantal	Verkeersgeneratie per woning	Totaal
Huur, appartement, sociale huur, < 75m ² bvo	13	2,6	33,8
Huur, appartement, vrije sector, < 75m ² bvo	6	3,0	18,0
Huur, appartement, vrije sector, 75-100m ² bvo	2	3,3	6,6
Koop, appartement, 75-100m ² bvo	17	5,6	95,2
Koop, appartement, >100m ² bvo	2	7,1	14,2
Totaal aantal verkeersbewegingen			167,8

Tabel verkeersgeneratie van de toekomstige situatie

Dit komt voor de toekomstige situatie uitgaande van 40 appartementen neer op gemiddeld 167,8 voertuigbewegingen per etmaal, afgerond 168.

Dit betekent dat met het initiatief sprake is van een kleine toename van het aantal voertuigbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. De toename bedraagt $(168-149 =)$ 19 voertuigbewegingen per etmaal.

Deze toename is gezien de aard en omvang van de ontwikkeling beperkt. Hiernaast zullen de verkeersbewegingen van de toekomstige situatie meer gespreid over de dag plaatsvinden, dit in tegenstelling tot de huidige situatie, waarbij sprake is van piekmomenten in de ochtend en in de middag.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het initiatief voorziet. Om te kunnen achterhalen wat de passende parkeersituatie is door Goudappel een Parkeeronderzoek en -telling (kenmerk : 022950.20260224.R1.02, d.d. 26 februari 2026) uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4.

Aanleiding voor dit onderzoek is dat het huidige parkeerbeleid (vastgesteld in 2021) hogere parkeernormen hanteert dan in de praktijk nodig blijkt. Om die reden heeft Goudappel onderzocht wat een passende parkeernormen zijn voor de ontwikkeling, gebaseerd op daadwerkelijk autobezit en de parkeerdruk in de omgeving van het projectgebied. Als eerste zal worden toegelicht hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, waarna de parkeerbehoefte en het parkeren in de openbare ruimte aan bod komen. Voor deze laatste twee aspecten is het onderzoek van Goudappel als onderbouwing gebruikt.

Parkeren op eigen terrein

De invulling van de parkeerbehoefte gebeurt op naast in de openbare ruimte ook op eigen terrein. Op eigen terrein worden 29 plaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zullen openbaar of semi-openbaar worden aangeboden en zijn daarmee geschikt voor dubbelgebruik.



Indicatieve tekening situering parkeerplaatsen op eigen terrein (afbeelding is georiënteerd op het oosten)

Parkeerbehoefte

Uitgaande van het woonprogramma (40 appartementen in diverse woningcategorieën en een ontmoetingsruimte van 90 m²) is er conform gemeentelijk beleid een 58 parkeerplaatsen, waarvan 46 parkeerplaatsen voor bewoners en 12 parkeerplaatsen voor bezoekers. Zie navolgende tabel voor de parkeernorm per woningtype.

functieprogramma	omvang	parkeernorm bewoners	parkeernorm bezoekers	parkeerbehoefte bewoners	parkeerbehoefte bezoekers
appartement, sociale huur, max. 74 m ² gbo	13 woningen	1,0 pp/woning	0,3 pp/woning	13,0	3,9
appartement, middenhuur, max 74 m ² gbo	6 woningen	1,2 pp/woning	0,3 pp/woning	7,2	1,8
appartement, middenhuur, max 99 m ² gbo	2 woningen	1,2 pp/woning	0,3 pp/woning	2,4	0,6
appartement, koop, max 99 m ² gbo	17 woningen	1,2 pp/woning	0,3 pp/woning	20,4	5,1
appartement, koop, max 124 m ² gbo	2 woningen	1,4 pp/woning	0,3 pp/woning	2,8	0,6
totaal voor woonfunctie	40 woningen			(45,8) 46 pp	(12,0) 12 pp

Ongewogen parkeerbehoefte

Openbare parkeerplaatsen kunnen door verschillende doelgroepen worden gebruikt, dit heet dubbelgebruik. Aan de hand van aanwezigheidspercentages (de mate waarin verschillende doelgroepen een parkeerbehoefte hebben) kan rekening worden gehouden met dit effect. In het gemeentelijke parkeerbeleid (gebaseerd op CROW-publicatie 381) zijn dergelijke aanwezigheidspercentages opgenomen. Deze zijn weergegeven in de navolgende tabel. Het gearceerde moment, de vrijdagavond, betreft het maatgevende moment van de week (met moment met de hoogste parkeerbehoefte).

functie	werkdag				vrijdag	zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag
woningen bewoners	23	23	41	46	37	27	37	32
woningen bezoekers	1	2	10	0	8	7	12	8
totaal incl. eigen terrein	24	25	51	46	45	35	49	40
parkeerdruk openbare ruimte*	0	0	22	17	16	6	20	11

Gewogen parkeerbehoefte (inclusief dubbelgebruik) conform gemeentelijk beleid; * Parkeerdruk openbaar na bezetting 29 parkeerplaatsen eigen terrein

De gewogen parkeerbehoefte bedraagt 51 parkeerplaatsen, waarbij de werkdagavond het maatgevende moment vormt. De parkeerdruk op openbaar terrein, na de toepassing van 29 parkeerplaatsen op eigen terrein, komt daarmee uit op 22 parkeerplaatsen.

Hiernaast is op basis van niet openbare CBS-microdata onderzocht wat het daadwerkelijke autobezit is bij woningen binnen de bebouwde kom van Houten. Gebaseerd op het autobezit voor vergelijkbare woonwijken in Houten en op de bezoekersnorm uit CROW-publicatie 744 blijkt dat de ongewogen parkeerbehoefte op basis van het autobezit 47 parkeerplaatsen bedraagt. Zie navolgende tabel.

Functieprogramma	aantal/ omvang	parkeerbehoefte bewoners	parkeerbehoefte bezoekers
appartement, sociale huur, max. 74 m ² gbo	13	9,10	1,95
appartement, middenhuur, max 74 m ² gbo	6	6,00	0,90
appartement, middenhuur, max 99 m ² gbo	2	2,20	0,30
appartement, koop, max 99 m ² gbo	17	20,40	2,55
appartement, koop, max 124 m ² gbo	2	2,80	0,30
totaal voor woonfunctie		(40,5) 41	(6,0) 6

Ongewogen parkeerbehoefte op basis van CBS-microdata

Wanneer deze behoefte wordt gewogen (op basis van de aanwezigheidspercentages), komt deze uit op 41 parkeerplaatsen, waarbij de werkdagavond en -nacht als maatgevend moment worden beschouwd. Zie navolgende tabel.

functie	werkdag				vrijdag	zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag
woningen bewoners	24,3	24,3	36,5	40,5	32,4	30,4	32,4	30,4
woningen bezoekers	2,4	3,0	4,5	0,0	4,2	6,0	6,0	5,4
totaal incl. eigen terrein	27	27	41	41	37	36	38	36
parkeerdruk openbare ruimte*	0	0	12	12	8	7	9	7

Gewogen parkeerbehoefte op basis van CBS-microdata (en op basis van aanwezigheidspercentages) * Parkeerdruk op de openbare ruimte na gebruik van 29 parkeerplaatsen op eigen terrein

De resultaten vallen aanzienlijk lager uit dan de parkeerbehoefteberekeningen conform het vigerende gemeentelijke beleid. Volgens dit beleid bedraagt de gewogen parkeerbehoefte een maximale bezetting van 22 auto's in de openbare ruimte, terwijl dit op basis van de microdata-analyse slechts 12 auto's blijkt te zijn.

Zowel de parkeerbehoefte op basis van het feitelijke autobezit als de herijkte bezoekersnorm leiden tot

reducties ten opzichte van de standaard parkeernormering. Hierdoor is het zeer aannemelijk dat sprake zal zijn van een parkeeroverschot wanneer het aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd conform het gemeentelijk beleid.

Deze bevindingen zijn gebruikt om verdere conclusies te kunnen stellen op basis van de parkeerdrukmetingen.

Parkeren in de openbare ruimte

Ten behoeve van dit onderzoek is een parkeerdrukmeting uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn noodzakelijk om de parkeerbehoefte van de ontwikkeling af te zetten tegen de feitelijke bezetting van de openbare parkeercapaciteit. In de parkeernormennota is vastgelegd dat voor de functie wonen buiten het centrum een acceptabele loopafstand van 150 meter geldt. Deze afstand is daarom als uitgangspunt gehanteerd bij het bepalen van het relevante zoekgebied tussen de parkeerplaatsen en de ontwikkeling.

Het gemeentelijk beleid hanteert maximale bezettingsgraden voor parkeren in de openbare ruimte. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat de parkeerdruk als gevolg van de ontwikkeling niet hoger mag worden dan 85%.

Om te beoordelen hoe de huidige parkeersituatie functioneert en of sprake is van restcapaciteit, is gekeken naar de daadwerkelijke bezetting van het parkeeraanbod in de omgeving. Hiervoor is een parkeeronderzoek uitgevoerd in de vorm van een parkeerdrukmeting.

In totaal zijn zes metingen uitgevoerd op drie verschillende momenten:

Werkdagmiddag (2 metingen)

Werkdagavond (2 metingen)

Weekenddagmiddag (2 metingen)

Binnen de gehanteerde loopafstand van 150 meter is het openbare parkeeraanbod vastgesteld op 254 parkeerplaatsen. Dit aanbod is bepaald door gemarkeerde parkeerplaatsen te tellen en waar nodig locaties voor straatparkeren te inventariseren.

Zie de navolgende tabel voor de resultaten van de parkeerdrukmeting op de maatgevende momenten.

onderzoeksdag	meetmoment	bezettingspercentage	vrije parkeerplaatsen
donderdag 22 januari	20.00u	56%	111
	>23.00u	61%	100
zaterdag 24 januari	15.00u	49%	130
donderdag 29 januari	20.00u	56%	111
	>23.00u	59%	104
zaterdag 31 januari	15.00u	49%	129

Resultaten parkeerdrukmeting

Uit de tabel blijkt dat de donderdag nacht van 22 januari het drukst gemeten moment was. Op dit moment was circa 61% van de parkeerplaatsen bezet, wat resulteert in een totaal van 154 bezette parkeerplaatsen en 100 vrije parkeerplaatsen.

In de navolgende tabel is het planeffect van de ontwikkeling bepaald op de openbare parkeerdruk. Dit wordt gedaan door de parkeerbehoefte aan de hand van de CBS-microdata uit te zetten tegen de vrije parkeerplaatsen voor elk gegeven moment. Op basis van deze waarden is een toekomstige parkeerdruk berekent.

	werkdag		zaterdag
	avond	nacht	middag
<i>parkeeraanbod</i>	254	254	254
huidige situatie			
parkeerdruk	143	154	125
vrij parkeeraanbod	111	100	129
<i>bezettingspercentage</i>	56%	61%	49%
planeffect			
parkeerbehoefte openbare ruimte*	+12	+12	+7
toekomstige situatie			
parkeerdruk	155	166	132
vrij parkeeraanbod	99	88	122
<i>bezettingspercentage</i>	61%	65%	52%

Planeffect op de parkeerdruk in de openbare ruimte (conform CBS-microdata) * Parkeerdruk op de openbare ruimte na gebruik van 29 parkeerplaatsen op eigen terrein

Hieruit blijkt dat er op het drukste gemeten moment (de werkdag nacht) een toename ontstaat in de parkeerbehoefte van de omgeving van 12 parkeerplaatsen. Dit resulteert in een parkeerdruk van 166 auto's en daarbij 88 parkeerplaatsen die ongebruikt zijn. De bezetting op dat moment betreft 65% inclusief de parkeerbehoefte van de ontwikkeling. Dit is een sluitende balans waarbij de grenswaarde uit het gemeentelijke beleid van 85% bezetting niet wordt overschreden.

Fiets parkeren

Volgens Bijlage C van de 'Nota Parkeernormen Houten' dient bij woonfuncties een afsluitbare, goed bereikbare en genummerde fietsenberging te worden gerealiseerd, waarbij het aantal fietsparkeerplaatsen afhankelijk is van de gebruiksoppervlakte van de woningen. Voor woningen met een gebruiksoppervlakte van 50 tot 75m² geldt een norm van 3 fietsparkeerplaatsen per woning, voor woningen met een gebruiksoppervlakte van 75 tot 100 m² geldt een norm van 4 fietsparkeerplaatsen per woning en voor woningen met een gebruiksoppervlakte van 100 tot 125 m² geldt een norm van 5 fietsparkeerplaatsen per woning. Binnen het projectgebied worden 15 appartementen met een gebruiksoppervlakte tussen 50 en 75, 23 appartementen met een gebruiksoppervlakte tussen 75 en 100² en 2 appartementen met een gebruiksoppervlakte tussen 100 en 125m². Dit resulteert in een totale fietsparkeerbehoefte van $(15 \times 3) + (23 \times 4) + (2 \times 5) = 162$ fietsparkeerplaatsen. Deze fietsparkeerbehoefte wordt opgelost in de bergingen die bij elke woning wordt gerealiseerd. Per woning wordt een berging gerealiseerd van minimaal 5m². Ten aanzien van fietsparkeren voor bezoekers worden 20

parkeerplaatsen gerealiseerd op straatniveau.

4.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Ecologie

Toetsingskader

Als de gewenste ontwikkeling effecten kan hebben op de ecologische situatie in het plangebied, moet de initiatiefnemer voor een BOPA-procedure inzichtelijk maken wat deze effecten inhouden. Dit met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan en of het voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Hierbij wordt gekeken naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. Daarnaast moet worden gemotiveerd of het plan aan het gemeentelijk ecologiebeleid voldoet. De initiatiefnemer kan ecologie onderbouwen met een Quickscan flora en fauna en mogelijk vervolgonderzoek.

Voor soortenbescherming moeten daarin naast de bekende beschermde soorten ook rode lijstsoorten worden meegenomen.

Voor gebiedsbescherming wordt met name gekeken naar de stikstofdepositie in een Natura 2000-gebied. De stikstofdepositie kan verder worden toegelicht in de paragraaf waarin AERIUS berekeningen worden toegelicht.

Daarnaast moet worden gekeken of de ontwikkeling in een Natuurnetwerk Nederland (NNN) gebied ligt of binnen de Groene contour. Als dit het geval is, moet worden voldaan aan de eisen die worden gesteld hierover van de omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

Het Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van op elkaar aangesloten natuurgebieden in ons land. De gebieden binnen de Groene Contour zijn zones waar de provincie nog geen natuur ontwikkelt, maar waar wel kansen liggen voor natuurontwikkeling. De gebieden maken geen deel uit van het NNN, maar sluiten daarbij aan en kunnen deze versterken.

De onderbouwing fysieke leefomgeving moet voor het aspect soortenbescherming de volgende punten bevatten:

Soortenbescherming

- een toelichting van de resultaten van de QuickScan;
- een toelichting welke maatregelen worden genomen om de flora en fauna te beschermen

Gebiedsbescherming

- een beschrijving van de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (zie verder paragraaf 4.12 stikstof), NNN gebieden en de Groene contour;
- indien het plangebied ligt binnen een NNN gebied of de Groene contour, in hoeverre het initiatief voldoet aan de provinciale verordening.

Gemeentelijk beleid

- een motivering in hoeverre het initiatief voldoet aan het landschapsontwikkelingsplan Houten.

Onderzoek en motivering

QuickScan ecologie

Door ecologisch adviesbureau Els & Linde B.V. is de QuickScan ecologie (projectnummer: 23.005, d.d. 1 maart 2023) uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 5 bij deze motivering.

In de uitgevoerde QuickScan is door ecooloog beoordeeld of er een kans is op aanwezigheid van beschermde soorten. Daarbij wordt gelet op de structuur van de omgeving, aanwezige habitats en landschapselementen. Tevens wordt gezocht naar sporen van beschermde soorten.

De uitgevoerde QuickScan gaat uit van onderstaande activiteiten:

- Een literatuur/bronnenonderzoek met betrekking tot de potentieel aanwezige beschermde soorten binnen de planlocatie;
- Een veldbezoek waarbij de locaties worden beoordeeld op habitatgeschiktheid voor beschermde soorten. Hierbij worden bijvoorbeeld de te kappen bomen beoordeeld op geschiktheid voor vleermuizen en jaarrond beschermde nesten;
- Voor de aangetroffen strikt beschermde soorten wordt, door een beschrijving van de ecologische functionaliteit van het gebied (foerageergebied, migratieroute, voortplantingsgebied of winterverblijf, enz.), aangegeven hoe het gebied door iedere soort wordt gebruikt;
- Een schatting van de impact van de werkzaamheden op de (potentieel) aanwezige beschermde soorten;
- Een effectbeoordeling gericht op (eventueel) nabij gelegen beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk en Weidevogelleefgebied).

Om een goed oordeel te kunnen geven is op 2 februari 2023 door een ecooloog een bezoek gebracht aan de planlocaties. Tijdens het veldbezoek is onderzocht of er in potentie beschermde planten en dieren aanwezig zijn binnen de planlocaties. Daarvoor is gezocht naar sporen en andere aanwijzingen van planten en dieren. Op basis van de aanwezige herkenbare begroeiing en habitats, is beoordeeld of er leefgebieden aanwezig zijn voor beschermde soorten.

In de uitgevoerde QuickScan ecologie wordt geconcludeerd dat, ter plaatse van de projectlocatie, de aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluw en huismus niet kan worden uitgesloten. Deze soorten kunnen het pand binnendringen via de openingen in het pannendek, en openingen in de gevel van het pand. Hiertoe is een aanvullend ecologisch onderzoek naar deze soorten noodzakelijk.

Aanvullend ecologisch onderzoek huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen

Gezien de resultaten van de ecologische QuickScan is door adviesbureau Els & Linde B.V. is een aanvullend ecologisch onderzoek naar huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen uitgevoerd. Dit onderzoek (projectnummer: 23.098, d.d. 27 oktober 2023) is opgenomen als Bijlage 6 bij deze motivering. In het onderstaande zijn de conclusie van het nader onderzoek kort samengevat.

- Huismus

Het onderzoek naar huismussen is conform de handleidingen voor goede inventarisaties uitgevoerd. Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek naar de huismus blijkt dat er geen nestplekken aanwezig zijn binnen de planlocatie.

- Gierzwaluw

Het onderzoek naar gierzwaluwen is conform de handleidingen voor goede inventarisaties uitgevoerd. Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek naar de gierzwaluw blijkt dat er geen nestplekken aanwezig zijn binnen de planlocatie.

- Vleermuis

Het onderzoek naar vleermuizen is conform het vleermuisprotocol en andere handleidingen voor goede inventarisaties uitgevoerd. Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek blijkt dat er 1 zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis aanwezig binnen de planlocatie.

Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit bij de provincie Utrecht

Gezien de aanwezigheid van 1 zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis is het aanvragen van een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit bij de provincie Utrecht noodzakelijk. Voor de aanvraag is door Blom Ecologie het 'Mitigatieplan sloop/nieuwbouw Beverakker 19 te Houten' opgesteld. Dit

rapport (project: 2026-0106, d.d. 11 februari 2026) is opgenomen als Bijlage 7 bij deze motivering.

In het immigratieplan wordt o.a. ingegaan op de te nemen mitigerende maatregelen zoals installeren van tijdelijke vleermuiskasten en het realiseren van permanente voorzieningen in de nieuwe bebouwing. In de toekomstige situatie zullen in totaal 4 vleermuisinbouwstenen ingebouwd worden. De vleermuisinbouwstenen worden op een voor de vleermuis geschikte plek aangebracht. De aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit bij de provincie Utrecht is medio februari 2026 ingediend.

In het ontwerp wordt eveneens aandacht besteed aan het versterken van de biodiversiteit en het groene karakter van de omgeving. Zo worden er insectenhôtels geplaatst en nestkasten voor zwaluwen in het gebouw geïntegreerd. Hiernaast wordt er een groen dak toegepast op de gemeenschappelijke ruimte en een binnentuin gerealiseerd met een rijke beplanting.

Voortoets stikstofdepositie

Het projectgebied ligt buiten de Natura 2000-gebieden. Aangezien het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op ca. 11,5 km afstand ligt zijn negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten uitgesloten. Door Buro Ontwerp & Omgeving is in November 2025 een voortoets stikstof uitgevoerd. Zie paragraaf 4.12 voor een uitgebreidere toelichting over de uitgevoerde voortoets stikstof.

Bomeneffectanalyse

In de huidige situatie zijn langs de grens van het projectgebied 16 gemeentelijke bomen aanwezig.

Om te bepalen of de bomen bij de uitvoering van het initiatief duurzaam behouden kunnen blijven is door Rooibos Boomverzorging een bomeneffectanalyse (project: 2026-0106, d.d. 2 maart 2026) uitgevoerd. Deze bomeneffectanalyse is als Bijlage 8 opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen aanpassingen nodig zijn om de bomen te behouden, alleen voor de boom nabij de geplande nutsvoorzieningen wordt geadviseerd het tracé op 2 meter afstand aan te leggen.

De invloed van de sloop- en bouwwerkzaamheden op het bomenbestand is beperkt, maar om schade te voorkomen zijn maatregelen noodzakelijk, zoals het aanbrengen van stamommanteling, het afschermen van groeiplaatsen en het zorgvuldig omgaan met wortels en verharding binnen de kroonprojectie. Daarnaast dienen specifieke randvoorwaarden te worden toegepast zodat blootgelegde of te verwijderen wortels correct worden behandeld en zwaar verkeer op onverharde groeiplaatsen wordt vermeden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect groen en biodiversiteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij is het verkrijgen van een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit bij de provincie Utrecht noodzakelijk.

4.11 Landschap

Toetsingskader

De gemeente Houten volgt hierbij het provinciale beleid, zoals: niet bouwen buiten de rode contour en in het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinies. Ook het landschapsontwikkelingsplan (LOP) en beeldkwaliteitsplan (BKP) geven richtlijnen voor het beoordelen van ontwikkelingen.

Onderzoek en motivering

Het projectgebied aan de Beverakker 19 ligt binnen bestaand stedelijk gebied van Houten en binnen de provinciale rode contour. De locatie maakt geen deel uit van beschermde landschappelijke structuren van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De directe omgeving wordt gekenmerkt door woonbebouwing

met twee bouwlagen (en kap) en enkele kleinschalige appartementencomplexen. De nieuwe bebouwing sluit qua schaal, massa en bouwhoogte aan bij deze bestaande stedelijke context.

Het ontwerp voorziet in een zorgvuldig ingepaste bouwmassa met drie bouwlagen, waarbij de architectuur aansluit bij het dorpse karakter van Houten. De lichte baksteenarchitectuur met witte accenten en horizontale banden sluit aan bij de bestaande bebouwingsstijl in de wijk. In de inrichting van de buitenruimte is aandacht besteed aan het groene en open karakter van de omgeving. De toevoeging van bomen en een gezamenlijke binnentuin versterkt de ruimtelijke samenhang en draagt bij aan een geleidelijke overgang tussen privé- en openbaar gebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect landschap geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Stikstof (AERIUS)

Toetsingskader

Dit is een onderdeel van gebiedsbescherming. Het stikstofbeleid wordt regelmatig aangepast. In december 2024 is bepaald dat intern salderen geen onderdeel meer is van de voortoets, waardoor deze altijd vergunningplichtig is. Wegens het additionaliteitsprincipe is intern salderen op dit moment lastig.

Artikel 6, derde lid van de Habitatrichtlijn bepaalt dat voor plannen die (afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten) significante gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied (Natura 2000-activiteiten), een passende beoordeling wordt gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied.

Om te beoordelen of een plan significante gevolgen kan hebben, wordt eerst een voortoets uitgevoerd. Een voortoets bestaat uit berekeningen van de aanlegfase en de gebruiksfase. Voor de voortoets heeft de overheid het rekenprogramma AERIUS Calculator ontwikkeld. Dit is het wettelijk voorgeschreven rekeninstrument om stikstofdepositie van activiteiten op Natura 2000-gebieden te berekenen.

Wanneer een stikstofbijdrage hoger is dan 0,00 mol/ha/jr op een (bijna) overbelast stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, dan kunnen negatieve effecten niet op voorhand worden uitgesloten. In dat geval is meestal een passende beoordeling nodig en is het plan vergunningplichtig. De provincie wordt in dat geval mede-beoordelaar van de ontwikkeling. Het plan mag dan alleen worden vastgesteld wanneer uit de passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast (artikel 10.24 lid 1 respectievelijk 8.74b lid 1 Bkl).

De onderbouwing fysieke leefomgeving moet voor het aspect stikstofdepositie de volgende punten bevatten:

- een toelichting van de resultaten van de voortoets waarin de realisatiefase en de gebruiksfase zijn berekend middels recente versie van de AERIUS calculator;
- of hieruit volgt dat er sprake is van een passende beoordeling/Natura-2000 activiteit;
- een toelichting van de passende beoordeling/Natura-2000 activiteit, als deze al is uitgevoerd.

Onderzoek en motivering

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van 40 woningen nabij het centrum van Houten. Als gevolg van de ingebruikname van de nieuwe woningen zal het aantal verkeersbewegingen toenemen en door het gebruik van werktuigen kunnen er indirecte gevolgen zijn door stikstofdepositie vanuit de lucht. Om de mogelijke effecten van de voorgenomen woningbouwontwikkeling op nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken is een voortoets stikstofdepositie middels AERIUS-berekening uitgevoerd. De voortoets met AERIUS- berekeningen voor de gebruiksfase en de bouwphase (projectnummer: 4475.01, d.d. 19 februari 2026) is opgenomen in Bijlage 9 bij deze motivering.

Het projectgebied ligt buiten Natura 2000-gebieden en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op

circa 11,5 km afstand. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar plaatsvindt in de gebruiksfase. Er is dus geen significante toename als gevolg van het initiatief. Er is ook voor de realisatiefase een AERIUS-berekening uitgevoerd. Ook in de realisatiefase blijkt dat er geen depositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar plaatsvindt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect stikstof geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

4.13 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Houten ligt binnen een aandachtsgebied voor luchtkwaliteit. Dit betekent dat de omgevingswaarden altijd in acht genomen moeten worden bij plannen in Houten.

In de onderbouwing moet worden aangegeven of:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Naast van het effect van een initiatief op de luchtkwaliteit, beoordeelt de gemeente ook of de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij is extra aandacht voor hoog gevoelige groepen (o.a. zieken, ouderen, kinderen) en emissies vanuit veehouderijen gewenst, daar wordt hieronder nader op ingegaan.

ETFAL

In principe wordt bijna overal in Nederland voldaan aan de rijksomgevingswaarden (§ 2.2.1.1. Bkl). Het is echter afhankelijk van het gemeentelijk beleid of er sprake is van aanvaardbare luchtkwaliteit bij het toelaten van bepaalde functies. Daarnaast worden deze omgevingswaarden naar verwachting in 2030 gehalveerd vanuit Europese wetgeving.

De gemeente kan de initiatiefnemer vragen om berekeningen van de luchtkwaliteit om de aanvaardbaarheid te beoordelen. Wanneer de gemeente niet akkoord gaat met waarden die voldoen aan de rijksomgevingswaarden, dan moeten er wel strengere luchtkwaliteitswaarden vastgesteld zijn waar de gemeente naar streeft.

Een andere manier om ETFAL te borgen is door in het beleid richtlijnen te bepalen tussen functies waar kwetsbare groepen verblijven (denk aan kinderen, mensen met mogelijke longziekten, etc.) en lucht vervuilende bronnen. Vanuit het Schone Lucht Akkoord is hierover een advies geschreven. Ook de GGD heeft hierover advies afstanden bepaald, gebaseerd op wetenschappelijk onderzoek.

Hooggevoelige groepen (Schone Lucht Akkoord)

Het Schone Lucht Akkoord (SLA) is door de gemeente Houten ondertekend. Vanuit het SLA is een advies geschreven, hoe lokale overheden hooggevoelige groepen kunnen beschermen. Hooggevoelige groepen zijn onder andere scholen, kinderopvang en wooncentra voor ouderen. De gemeente kan hooggevoelige groepen ook breder definiëren. In het advies wordt geadviseerd om de volgende minimale afstanden aan het houden voor het toelaten van functies waar hooggevoelige groepen verblijven:

- 150 meter tot snelwegen
 - 25 meter tot drukke binnenstedelijke wegen
- ('druk': meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal)

- 50 meter tot provinciale wegen

Wanneer het niet lukt om de adviesafstanden aan te houden, kunnen per specifieke situatie de volgende stappen worden afgegaan:

- houd ook zo veel mogelijk afstand.
- kies voor de minst ongunstige locatie. (bijvoorbeeld langs de minst drukke weg of een locatie met afscherming)
- neem maatregelen die emissies van de bron beperken.
- neem maatregelen die de blootstelling van hooggevoelige groepen op de locatie beperken. (bijvoorbeeld door te zorgen dat binnen een gebouw verblijfsruimten zoveel mogelijk aan de verkeersluwe zijde zijn. Laat u hierbij adviseren door de GGD.

Emissies vanuit veehouderijen

Verder geldt dat uit onderzoek blijkt dat hoe dichterbij een veehouderij bij woningen ligt, hoe hogere blootstelling aan stofdeeltjes, endotoxinen en micro-organismen. Dit leidt tot een toename van gezondheidsrisico's. Als het gaat om het toelaten van een gevoelige functie (woon-, zorg-, onderwijs- of opvangfunctie) in de buurt van een snelweg of veehouderij moet de plaatselijke luchtkwaliteit mee worden gewogen in de beoordeling of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De GGD heeft hiervoor (advies)richtafstanden bepaald. Er is een kwalitatieve onderbouwing noodzakelijk wanneer de volgende richtafstanden worden overschreden:

- 2 km tussen gevoelige bestemming en geitenhouderijen
- 500 meter tussen gevoelige bestemmingen en pluimveehouderijen

Onderzoek en motivering

Het plan voorziet in de realisatie van 40 woningen. De woningen maken deel uit van een woonconcept gericht op 'jongere' en 'oudere' senioren vanaf 55+, die zelfstandig willen wonen met de mogelijkheid tot onderlinge ondersteuning en gedeelde voorzieningen.

Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het projectgebied is gelegen in het aandachtsgebied 'NO₂ én PM₁₀ - wegverkeer' van de agglomeratie Utrecht. Dit vraagt om een zorgvuldige beoordeling van de luchtkwaliteit, zeker gezien de aanwezigheid van een doelgroep.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. Het CIMLK maakt gebruik van specifieke meetpunten, hoofdzakelijk langs (rijks- en provinciale) wegen. Het meest nabij gelegen meetpunt is op de Rondweg, ter hoogte van het projectgebied (30279619_190066).

Het CIMLK geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) in het projectgebied tot 2030.

De gemeente Houten is één van de gemeenten welke gecommitteerd zijn aan het Schone Lucht Akkoord. Het doel van het Schone Lucht Akkoord is om gezamenlijk de luchtkwaliteit in Nederland permanent te verbeteren. Deelnemende partijen nemen maatregelen om de luchtverontreiniging van binnenlandse bronnen te beperken. Met de aanpak van de binnenlandse bronnen wordt gestreefd naar een gezondheidswinst van minimaal 50 procent in 2030 ten opzichte van 2016. Een andere afspraak uit het Schone Lucht Akkoord is dat partijen toewerken naar de WHO-advieswaarden in 2030. De advieswaarden uit 2005 zijn daarbij uitgangspunt. Hoewel woningbouw geen gevoelige functie is, is bij dit plan sprake van woningen voor senioren vanaf 55+ waarvan de bewoners tot een relatief gevoelige groep kunnen behoren ten aanzien van luchtverontreiniging.

Op 14 oktober 2024 heeft de Europese Raad ingestemd met een herziening van de luchtkwaliteitsrichtlijn waardoor er nieuwe wettelijke grenswaarden gaan gelden binnen enkele jaren. Het rekenpunt dat het dichtst bij het projectgebied ligt kent de volgende gemeten waarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

Stof	Monitoring jaar 2025 (µg/m ³)	Monitoring jaar 2030 (µg/m ³)	Wettelijke grenswaarden (µg/m ³)	WHO-advieswaarden 2005 (µg/m ³)	EU-grenswaarden 2030 (µg/m ³)
NO ₂	15,2	12,7	40	40	20
PM ₁₀	15,2	14,4	40	20	20
PM _{2,5}	8,4	7,5	25	10	10

De monitoringstool maakt duidelijk dat de betreffende concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2025 en 2030 in het projectgebied onder de huidige grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De grenswaarden die zijn bepaald voor vanaf 2030 worden tevens aan voldaan voor het monitoring jaar 2025 en 2030. Tevens blijft de hoeveelheid NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in het projectgebied onder de advieswaarden uit 2005 van het WHO, welke momenteel nog voor het Schone Lucht Akkoord gelden. De recentere WHO-grenswaarden uit 2021, en daarnaast het EU-beleid zero-pollution 2050 worden voor de drie verschillende stoffen alle overschreden. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het plan.

4.14 Geluid

Toetsingskader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen, industrieterreinen en activiteiten en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere bestemmingen waar mensen verblijven tegen geluid.

Geluid door activiteiten

Wanneer een functie met geluid producerende activiteiten wordt ontwikkeld moet worden gemotiveerd of deze ontwikkeling uitvoerbaar is op het gebied van ruimtelijke inpasbaarheid. Wanneer een geluidgevoelig gebouw wordt toegevoegd moet worden gemotiveerd of deze functie de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet inperkt.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (zie artikel 22.57 bruidsschat waar waarden gelden). Wanneer een niet-geluidgevoelig gebouw wordt toegevoegd moet (kwalitatief) worden gemotiveerd dat deze functie wordt gerealiseerd in een aanvaardbaar leefklimaat en op het gebied van aanvaardbaarheid geen omliggende bedrijven inperkt.

In de bruidsschat is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 Bruidsschat);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 Bruidsschat);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 Bruidsschat).

Geluid door (spoor)wegverkeer

Wanneer de ontwikkeling van een geluidgevoelig gebouw plaatsvindt langs een weg met een intensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal, dan moet in het kader van het 'evenwichtig toedelen van functies aan locaties' (ETFAL) een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd of een motivering worden gegeven. Bij lagere intensiteiten kan in afstemming met het bevoegd gezag ook worden gekozen voor een kwalitatieve onderbouwing. In het kader van ETFAL kan in sommige gevallen een intensiteit onder de 1.000 namelijk ook relevant zijn. Dit kan komen door een toename van de verkeersintensiteit in de toekomst of het type wegdek.

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. De gemeente beoordeelt het geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Daarnaast wordt in deze motivering, als de standaardwaarde wordt overschreden, inzichtelijk gemaakt welke maatregelen aan de bron, de overdracht of het gebouw zijn genomen om de geluidsbelasting zo laag mogelijk te laten zijn, en welke maatregelen noodzakelijk zijn om ervoor te zorgen dat sprake is van een geluidsluwe gevel.

De onderbouwing fysieke leefomgeving moet voor het aspect geluid de volgende punten bevatten:

- een toelichting van de ligging van het plangebied ten opzichte van wegen, spoorwegen, industrieterreinen en geluid veroorzakende functies.
- als het gaat om een functie met geluidbelasting op de omgeving, een toelichting van de ligging van het plangebied ten opzichte van andere functies.
- indien van toepassing, een toelichting van de geluidsonderzoeken en een motivering waarom de ontwikkeling voldoet aan ETFAL.
- indien van toepassing een kwalitatieve motivering over de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling op het gebied van geluid.

Onderzoek en motivering

Voor het plan worden woningen (geluidsgevoelige functies) gerealiseerd. Het projectgebied ligt binnen een bestaande woonwijk en wordt omgeven door verschillende wegen. De Dassenakker en de Beverakker zijn beide 30 km/uur-wegen waarop op grond van artikel 17.5 van de Omgevingsregeling een tijdelijk geluidaandachtsgebied van 100 meter van toepassing is. Voor deze wegen is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

De overige relevante omliggende woonstraten, waaronder de Hazenakker, kennen een verkeersintensiteit van minder dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Voor dergelijke wegen geldt op grond van het Bkl geen geluidaandachtsgebied en naar verwachting hebben deze wegen geen relevante invloed op het akoestische klimaat. Akoestisch onderzoek naar deze wegen is daarom niet noodzakelijk.

In november 2025 heeft Buro Ontwerp & Omgeving een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de Dassenakker en de Beverakker. De volledige onderzoeksrapportage (Orojectnummer: 4475.01, d.d. 24 november 2025) is als Bijlage 10 bij deze motivering opgenomen.

De cumulatieve geluidbelasting wordt gebruikt om te bepalen in hoeverre de geluidbelasting toelaatbaar is. Bij het cumulatieve geluid wordt rekening gehouden met de hinderlijkheid ervan. Voor het projectgebied bedraagt de hoogste cumulatieve waarde 53 dB, wat volgens de Miedema-classificatie valt in de categorie 'redelijk'. De cumulatieve geluidbelastingen is hiermee volgens de kaders van het Bkl acceptabel.

Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden. Volgens artikel 3.2 van het Bbl bezit een standaard gevelconstructie een

minimale geluidsisolatie van 20 dB. Wanneer de gevels van de nieuwe woningen conform de geldende Bbl-eisen worden uitgevoerd, wordt daarmee automatisch voldaan aan de benodigde gevelwering en kan de binnenwaarde van 33 dB worden bereikt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.15 Geur

Toetsingskader

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. Als de BOPA de realisatie van een geurgevoelige bestemming inhoudt, moet bij deze ontwikkeling rekening gehouden worden met de geldende geurnormen in de bruidsschat. Als er een niet-geurgevoelige bestemming wordt gerealiseerd dan geldt altijd de aanvaardbaarheidseis.

In de bruidsschat zijn verschillende regels over geur opgenomen. Wanneer een ontwikkeling hier betrekking op heeft moet dit worden gemotiveerd in de onderbouwing.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De initiatiefnemer motiveert, afhankelijk van het voorgenomen plan, kwalitatief of door middel van geuronderzoek dat er wordt voldaan aan de waarden uit de bruidsschat en het Bkl. Als het gaat om de realisatie van een niet-geurgevoelig gebouw zal een kwalitatieve motivering voldoende zijn.

Het toevoegen van een bestemming waar mensen verblijven mag niet de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven inperken.

De onderbouwing fysieke leefomgeving moet voor het aspect geur de volgende punten bevatten:

- indien van toepassing, een toelichting van de ligging van het plangebied ten opzichte van geur veroorzakende functies (veehouderijen, andere landbouwactiviteiten, industrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en andere milieubelastende activiteiten);
- als het gaat om een functie met geurbelasting op de omgeving, een toelichting van de ligging van het plangebied ten opzichte van geurgevoelige functies;
- indien van toepassing, een toelichting van de geuronderzoeken en een motivering waarom de ontwikkeling voldoet aan ETFAL;
- indien van toepassing een kwalitatieve motivering over de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling op het gebied van geur.

Onderzoek en motivering

Het plan voorziet in het toevoegen van woningen. Hiermee is er sprake van de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten. In de relevante omgeving van het projectgebied is geen veehouderij, of andere bedrijvigheid die geurhinder veroorzaakt, gevestigd. Een berekening van mogelijke geurhinder op de geurgevoelige objecten binnen het projectgebied is dan ook niet nodig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het plan.

4.16 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in het Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in het omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl).

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl).

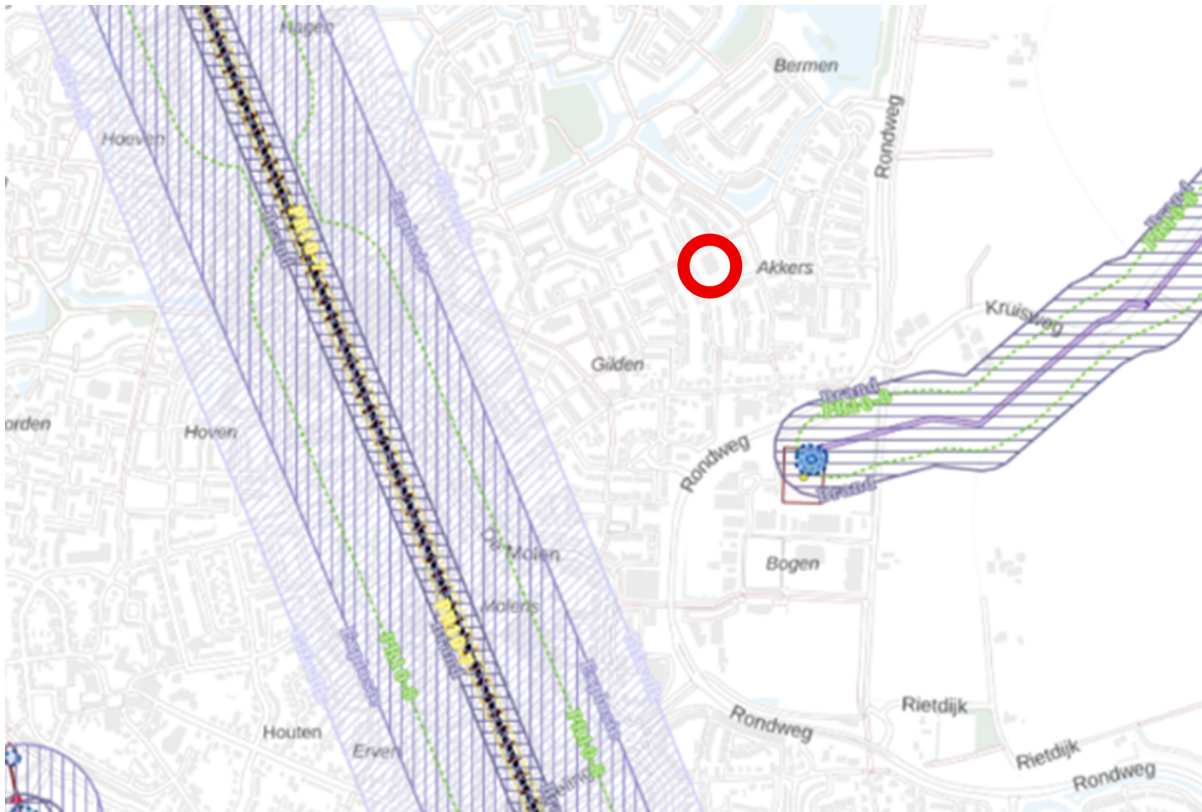
De onderbouwing fysieke leefomgeving moet voor het aspect omgevingsveiligheid de volgende punten bevatten:

- ligging ten opzichte van risicobronnen;
- indien de ontwikkeling een risicovolle activiteit zelf betreft, de ligging ten opzichte van kwetsbare functies;

- in hoeverre wordt voldaan aan de hierboven beschreven regelgeving;
- indien van toepassing, welke maatregelen worden genomen om de veiligheidsrisico's te beperken.

Onderzoek en motivering

Het voorgenomen initiatief voorziet in de ontwikkeling van een woongebouw met 40 appartementen en een ontmoetingsruimte. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de externe veiligheidskaart van Atlas Leefomgeving. De globale ligging van het projectgebied is hierop aangeduid met een rode cirkel.



Externe Veiligheidskaart Atlas Leefomgeving

Het projectgebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} risicocontour afkomstig van stationaire of mobiele risicobronnen. Tevens is het projectgebied niet gelegen in een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied. Er is daarom geen (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect omgevingsveiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het plan.

4.17 Archeologie, cultuurhistorie en erfgoed

Toetsingskader

In het Bkl zijn t.a.v. de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Onderzoek en motivering

Archeologie

Archeologische bescherming zorgt ervoor dat archeologische waarden van gronden worden behouden en beschermd. In de regels horende bij het 'Omgevingsplan gemeente Houten' wordt de bescherming en het gebruik verder geregeld.

Het projectgebied ligt volgens het geldende omgevingsplan, met onderliggend de beheersverordening 'Houten Noord en Zuid' niet op gronden waarbij archeologische waarden wordt verwacht. Om deze reden is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Conform de cultuurhistorische kaart van de gemeente Houten ligt het projectgebied niet in een gebied met cultuurhistorische waarden. Het pand zelf is tevens niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Er zullen dan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast worden door de planrealisatie. Het voorgenomen initiatief heeft eveneens geen negatief effect op eventuele cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving. Om deze reden is verdere toetsing aan het aspect cultuurhistorie niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect archeologie en cultureel erfgoed geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.18 Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Een bodemgevoelig gebouw of bodemgevoelige locatie zijn plekken waar mensen langer dan 2 uur verblijven. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de tuin of terrein behorende bij woningen. De waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het definitieve omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89k Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit is ook het geval voor een gebouwtransformatie. De bodemkwaliteitskaart Houten geeft hiervoor een indicatie.

Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Bij een wijziging naar wonen of een activiteit waar kinderen verblijven is het belangrijk dat de tuin of het bijbehorende omliggend terrein wordt onderzocht.

Vooronderzoek moet uitwijzen of verder onderzoek van bodem en/of grondwater nodig is om vast te kunnen stellen of de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden en/of dat er sprake is van een significante verontreiniging van grondwater. Het vooronderzoek moet worden uitgevoerd volgens de norm NEN 5725. De gemeente kan alsnog een onderzoek vragen om te kunnen bepalen of er sprake is van een uitvoerbaar plan en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Als een

locatie verdacht is op het voorkomen van een bodemverontreiniging en onvoldoende informatie bekend is over de daadwerkelijke kwaliteit van de bodem of het grondwater, dan is vervolgonderzoek conform de norm NEN 5740 noodzakelijk.

Naast de regels uit het Bkl en het Bal moet een activiteit voldoen aan de Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht. Hierin staan onder andere instructieregels over de grondwaterbeschermingsgebieden.

Onderzoek en motivering

Door Grondslag is in november 2024 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (Project: 40251, d.d. 1 november 2024) is bijgevoegd als Bijlage 11. Navolgend de belangrijkste conclusies uit het onderzoek.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat voor de locatie geen afwijking ten opzichte van de bodemkwaliteitskaart zijn. De boven- en ondergrond zijn beoordeeld als kwaliteitsklasse Landbouw/natuur. In het grondwater zijn geen overschrijdingen van de onderzochte parameters gemeten. Ook zijn er geen aanwijzingen voor bodemverontreiniging met asbest aangetroffen, waardoor de locatie als asbestonverdacht wordt beschouwd. Er is daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

Vrijkomende grond kan dus binnen het project worden hergebruikt. Indien afvoer nodig is, kan dit naar een grondbank, voor hergebruik buiten de regio is een partijkeuring vereist conform het Bkl.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het plan

Hoofdstuk5 Participatie

5.1 Leidraad omgevingsinitiatieven

De gemeente Houten hanteert een leidraad voor participatie die van toepassing is op omgevingsinitiatieven. Deze leidraad geeft richting aan de manier waarop initiatiefnemers belanghebbenden tijdig betrekken bij een plan en hoe belangen, ideeën en zorgen in kaart worden gebracht. Voor het initiatief aan de Beverakker is deze leidraad richtinggevend geweest. De ontwikkeling is tot stand gekomen binnen een aanbestedingsprocedure waarbij participatie nadrukkelijk als kwaliteitseis was benoemd.

5.2 Impactmeter

De impactmeter is in dit traject niet formeel doorlopen, omdat het initiatief is gestart binnen een aanbestedingsprocedure waarbij participatie onderdeel was van de beoordeling. In de aanbestedingsleidraad en de uitvoering van participatie was het uitgangspunt om het plan zo veel mogelijk in overleg met de omgeving en met toekomstige bewoners te ontwikkelen. Daarmee was het uitgangspunt van participatie grotendeels al vooraf bepaald.

Gelet op de omvang van de ontwikkeling, de maatschappelijke aandacht en de ruimtelijke impact van de ontwikkeling sluit deze aan op participatieroute 3 van de gemeentelijke leidraad. Hoewel de impactmeter niet formeel is doorlopen, zijn de uitgangspunten ervan wel toegepast. Belanghebbenden zijn geïnventariseerd en op passende wijze betrokken via een intensief participatieproces.

5.3 Participatieomgeving

Voor de ontwikkeling aan de Beverakker is een uitgebreid participatieproces opgesteld, waarbij er is ingezet op twee doelen: het creëren van draagvlak voor het plan en het opbouwen van goodwill voor de te realiseren ontmoetingsruimte of buurtkamer. Participatie is gestart met een kennismakingsavond op 7 mei 2025, waar omwonenden, wijkinitiatieven en toekomstige bewoners waardevolle input gaven voor het schetsontwerp. Na de gunning is dit traject voortgezet met een openbare startbijeenkomst op 9 oktober 2025 en de start van de klankbordgroep op 20 oktober 2025. Tijdens deze bijeenkomsten, evenals de informatieavond van 27 oktober 2025 met ongeveer 100 aanwezigen, is gericht opgehaald wat de buurt en toekomstig bewoners belangrijk vinden. Om wensen en zorgen verder te concretiseren is een woonwensen-enquête verspreid. De resultaten hiervan zijn meegenomen in de bijeenkomsten van 1 en 22 december 2025, waarin het schetsontwerp is besproken en door de klankbordgroep geaccordeerd.

Een belangrijk onderdeel van het participatietraject is het gezamenlijk bespreken van het toewijzingsbeleid, waarbij wordt toegelicht welke bewoners voorrang krijgen en waarom, zodat keuzes transparant zijn en leiden tot groter begrip en draagvlak. Daarnaast hebben omwonenden uitgebreid meegedacht over het stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Zij hebben concrete opmerkingen meegegeven over onder andere uitzicht, de wens voor of tegen een extra bouwlaag, zorgen over inkijk, de positie van de ontmoetingsruimte en voorkeursreferenties voor gevels. Deze input is zorgvuldig verwerkt in de verdere planuitwerking en meerdere keren besproken met de klankbordgroep, die hierin fungeert als ambassadeur richting de wijk.

Op 15 december 2025 vond een informatieavond plaats voor direct omwonenden, waarbij het schetsontwerp werd toegelicht. De reacties waren daarbij overwegend positief, met aandachtspunten over bezonning, inkijk en gevelstijl die direct zijn meegenomen. Op 23 februari 2026 is de klankbordgroep opnieuw bijeen geweest om varianten van de gevel en steenkeuzes te bespreken. De planning is om de klankbordgroep maandelijks te blijven informeren en in april een informatieavond te

organiseren waarin ook de start van de verkoop zal worden aangekondigd.

De participatie heeft tot nu toe veel opgeleverd. Er is breed draagvlak onder direct omwonenden, leden van de klankbordgroep en wijkvereniging De Wakkere Akker voor zowel het proces als de inhoud van het plan. Tijdens de klankbordgroep van 23 februari 2026 werd het ontwerp positief ontvangen en benoemde een lid expliciet dat zij het waardeert dat opmerkingen daadwerkelijk worden verwerkt. Voorbeelden hiervan zijn de uitvoering van een gevraagde zonnestudie, het behouden van bomen langs het fietspad om inkijk te voorkomen, het uitwerken van gevels conform de aangedragen voorkeuren en het in overleg bepalen van de positie van de ontmoetingsruimte op het kavel. Deze elementen zijn verwerkt in het schetsontwerp en vormen de basis voor de volgende stappen in de planontwikkeling. Later in het proces volgt nog participatie over de inrichting van de buitenruimte, waarmee de betrokkenheid van bewoners gedurende het gehele traject wordt geborgd.

Hoofdstuk6 Financiële haalbaarheid

6.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een initiatief dat op grondeigendom van de initiatiefnemer plaatsvindt. Met het plan zijn geen kosten voor de gemeente gemoeid, anders dan kosten die op basis van de gemeentelijke legesverordening in rekening zullen worden gebracht. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking. De economische uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning is hiermee voldoende aangetoond.

Hoofdstuk 7 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In voorgaande hoofdstukken is het voorgenomen initiatief voor de ontwikkeling van een woongebouw met gemeenschappelijke ruimte toegelicht. Het plan voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing. De nieuwbouw bestaat uit een gebouw met drie bouwlagen. In de toekomstige situatie zal het gebouw 40 woningen tellen, waarvan minimaal 30% in de categorie sociaal wordt opgeleverd en de rest als middeldure en dure woningen. Op de begane grond, aan de noordoostzijde van het gebouw, wordt een ontmoetingsruimte van circa 75 m² gbo gerealiseerd. De gemeenschappelijke ruimte dient als gedeelde voorziening voor bewoners en is toegankelijk voor de buurt. In voorliggende motivering is een toets naar relevante beleids-, milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden hier de voornaamste conclusies uitgetrokken.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen voor de doelgroep 55+ binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraad van de gemeente Houten. De herontwikkeling van de voormalige schoollocatie leidt tot een doelmatig en zorgvuldig ruimtegebruik en draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, onder meer door de toevoeging van groen, klimaatadaptieve maatregelen en een samenhangende inrichting van de buitenruimte. Ook worden de woningen worden WMO-proof uitgevoerd, waardoor wordt voorzien in de behoefte aan geschikte en toekomstbestendige huisvesting voor senioren.

Hiernaast ligt de locatie op korte afstand van voorzieningen zoals winkels, zorgvoorzieningen en het NS-station 'Houten', waardoor de ontwikkeling bijdraagt aan een duurzame, goed bereikbare woonomgeving.

Bovendien blijkt uit de toetsing aan de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten dat er voldaan wordt aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de diverse aspecten en er geen nadelige effecten op de bestaande situatie in en rondom de omgeving van het projectgebied te verwachten zijn.

Uit het voorgaande wordt geconcludeerd dat er met het plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

