bestemmingsplan

Houtens Hart

Gemeente Houten

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0321.0630KORTESCHAFT-VSBP*
Datum:	*2022-12-05*
Contactpersoon Buro SRO:	*dhr. J.J. van Nuland | dhr. T.J. Oostrom*
Kenmerk Buro SRO:	*SR190085*
Opdrachtgever:	*Sullivan's Meubelmakerij*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging van het plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

2 Planbeschrijving 8

2.1 Bestaande situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 8

3 Beleidskader 10

3.1 Rijksbeleid 10
3.2 Provinciaal beleid 11
3.3 Gemeentelijk beleid 13

4 Uitvoerbaarheid 18

4.1 Milieueffectrapportage 18
4.2 Bodem 19
4.3 Geluid 19
4.4 Bedrijven en milieuzonering 20
4.5 Luchtkwaliteit 23
4.6 Externe veiligheid 24
4.7 Ecologie 27
4.8 Archeologie 28
4.9 Water 28
4.10 Verkeer en parkeren 29

5 Juridische planbeschrijving 31

5.1 Algemeen 31
5.2 Verbeelding 31
5.3 Planregels 31
5.4 Wijze van bestemmen 32

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 34

6.1 Economische uitvoerbaarheid 34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens op de tweede bouwlaag van de bedrijfsgebouwen 'Houtens Hart' bedrijfswoningen te realiseren. Dit is een voornemen dat alle gebruikers van de bedrijfspanden met initiatiefnemer delen. Deze locatie, gelegen aan de Korte Schaft 21 en 23 te Houten, op bedrijventerrein De Schaft, vormt een blok van 14 bedrijfspanden die een hoogwaardige en moderne uitstraling kennen. Het gaat om twee rijen, beide bestaande uit zeven bedrijfsgebouwen, waar tussenin parkeerplaatsen aanwezig zijn. De gebouwen bestaan uit twee bouwlagen.

In het geldende bestemmingsplan 'Koppeling-De Schaft' is wonen in de gebouwen niet toegestaan. Er bestaan geen mogelijkheden voor afwijking. Om wonen planologisch mogelijk te maken is dus een herziening van het geldende bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro noodzakelijk. Ten behoeve van de beoogde gebruikswijziging is derhalve voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen aan de Korte Schaft 21 en 23 te Houten. Het plangebied ligt in de kadastrale gemeente Houten, Sectie A en kent een totale oppervlakte van ca. 3.042 m^2. Binnen het plangebied zijn de volgende perceelnummers aanwezig:

11953	11958	11963	12873
11954	11959	11965	12974
11955	11960	12682	13036
11957	11961	12683	13037

Het plangebied is gelegen in het midden van Houten, op bedrijventerrein De Schaft. Dit bedrijventerrein is het oudste bedrijventerrein van Houten. Op dit bedrijventerrein zijn voornamelijk bedrijven, kantoren en detailhandel gevestigd. Sinds de oprichting, ongeveer 40 jaar geleden, fungeert het bedrijventerrein als belangrijke pijler van de Houtense economie. Vanaf het midden van de jaren negentig kwam het terrein, door de verdere groei van Houten, meer en meer binnen het Houtense woongebied te liggen. De planlocatie is gelegen in de noordzijde van het bedrijventerrein.

Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en globale begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied (rood omcirkeld, bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Koppeling-De Schaft', vastgesteld op 15 mei 2009. In de huidige situatie hebben de gebouwen van de planlocatie de bestemming 'Bedrijventerrein'. Voor de gronden met deze bestemming is het toegestaan om de bebouwing te gebruiken voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Voor de Korte Schaft 23 geldt echter een afwijking van deze bepaling. Hier zijn immers activiteiten van categorie 3.2 geoorloofd. Verder zijn naast bedrijfsactiviteiten ook kantooractiviteiten, grootschalige en productiegebonden detailhandel, horeca-

activiteiten en een kinderdagverblijf toegestaan. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven:



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Koppeling-De Schaft' (plangebied rood omkaderd)

Het in gebruik nemen van bedrijfswoningen is onder het vigerende bestemmingsplan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' niet toegestaan. Derhalve wordt de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Houtens Hart beschikt over twee rijen van acht en zes bedrijfspanden, die bestaan uit twee bouwlagen. De bedrijfspanden zijn tevens voorzien van een inpandige garage. De panden hebben de huisnummers 21a t/m j en 23a t/m j. Alle panden zijn momenteel in gebruik. Verder zijn in het plangebied parkeervoorzieningen en een doorgangsweg, die aansluit op de Korte Schaft en De Bouw, aanwezig.

Navolgende afbeeldingen geven de huidige situatie weer.



Huidige situatie plangebied (Bron: Google Maps)



Huidige situatie plangebied gezien vanaf Korte Schaft (Bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

Met de beoogde wijziging worden in totaal 14 bedrijfswoningen van ca. 100 m² bvo op de eerste verdieping (bovenste etage) van de bedrijfspanden mogelijk gemaakt. Deze gedeeltelijke herbestemming van de

bedrijfspanden naar bedrijfswoonruimte sluit aan bij de beleidsnota 'Ontwikkeling De Schaft'. In deze beleidsnota is terug te lezen dat de gemeente voorzichtig wil omgaan met wonen op De Schaft, maar het toch mogelijk wil maken. Daarbij ligt het voor de hand dat woningen een relatie met werken hebben, zoals woon-werkunits. Bij onderhavig plan is er een duidelijke relatie tussen het wonen en werken, en kunnen de panden daarmee bestempeld worden als woon-werkunits. Op bedrijventerrein De Schaft zijn reeds meerdere voorbeelden te vinden van vergunde bedrijfswoningen. Verdere motivatie van deze beleidsnota komt terug in toelichting paragraaf 3.3.5. Dit plan maakt verder geen ingrepen aan de panden mogelijk. Als onderhavige herziening van het bestemmingsplan vastgesteld is zullen voor de inpandige verbouwing van de bedrijfswoningen te zijner tijd bouwvergunningen aangevraagd worden.

Omdat de planlocatie zich bevindt op een bedrijventerrein is de omgeving niet ingericht op de beoogde woonfunctie. Echter is het voorzieningenniveau acceptabel genoeg om geen afbreuk te doen aan het woon- en leefklimaat. Zo blijkt uit toelichting paragraaf 4.10.2 dat er sprake is van voldoende parkeerplaatsen bij de panden. De panden beschikken ieder over een buitenlamp en rondom het plangebied staan meerdere straatlantaarns, waardoor verlichting afdoende is. Verder is het plangebied gesitueerd in de buurt van verschillende woonwijken en openbaar groen, waar voldoende speelmogelijkheden voor kinderen te vinden zijn. Tevens is op de hoek van de Albers Pistoriusweg en het Spoorwachterspad een speelveld aangelegd. Deze bevindt zich nog geen 75 m van het plangebied.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

Planspecifiek
Het plan is lokaal van aard, waardoor het geen landelijke impact heeft. Wel wordt rekening gehouden met de ambities die de Rijksoverheid heeft met betrekking tot duurzame ontwikkeling en een goede fysieke leefomgeving, doordat de panden verduurzaamd worden en voorzien worden van klimaatadaptieve maatregelen, zoals beschreven in toelichting paragraaf 3.3.3. Daarnaast voorzien de woningen in een behoefte, wat aansluit op de ambitie van het Rijk te voorzien in een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Het plan is in lijn met de ambities die geformuleerd zijn in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe

stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

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

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

Planspecifiek
Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Onderhavig plan voorziet in het mogelijk maken van 14 bedrijfswoningen. Het mogelijk maken van woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Echter, een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2, Bro (ECLI:NL:RVS:2016:1075, 20 april 2016). Hiervan is bij onderhavig plan sprake, waarmee het dus niet aan te merken is als stedelijke ontwikkeling; toetsing aan de Ladder is niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

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

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

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

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

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

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling heeft met name betrekking op de pijler 'vitale steden en dorpen'. Een uitwerking van deze pijler is de bijdrage aan de regionale economie. Deze moet qua ontwikkeling vooral zijn gericht op vitaliteit en innovatie, aansluitend bij de economische kracht van de regio. Het aanbod aan vestigingsmilieus sluit hier bij aan. Bestaande bedrijventerreinen worden aantrekkelijk en duurzaam door herstructurering. In onderhavig plan is sprake van het vergroten van de vitaliteit van een bedrijventerrein. Door bedrijfswoningen toe te voegen neemt de levendigheid op De Schaft toe. Tevens stelt het de bewoners in staat hun wonende en werkende leven beter te combineren. Deze unieke kwaliteit, waar wonen en werken zo dicht bij elkaar staan, is aantrekkelijk voor verschillende vakgebieden. Dit draagt bij aan de toekomstbestendigheid van De Schaft, een terrein dat gezien wordt als één van de belangrijkste dragers van de Houtense economie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

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

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

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

Programma's
Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar

hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie inneemt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

Planspecifiek
Uit de kaart 'Wonen, werken en recreëren' blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het 'stedelijk gebied'. De grens van de aanduiding ' stedelijk gebied' wordt ook wel de 'rode contour' genoemd. In artikel 9.15 'Stedelijke functies in stedelijk gebied' staat dat een ruimtelijk plan in een dergelijk gebied bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking. Het realiseren van 14 bedrijfswoningen kan volgens de Interim Omgevingsverordening worden aangemerkt als een stedelijke functie. Daarmee is er sprake van een verdere verstedelijking van het stedelijke gebied.

Er kan gesteld worden dat er wordt voldaan aan het gestelde in de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Programma Ruimte Houten 2017-2019

Het Programma Ruimte 2017-2019 is vastgesteld op 19 september 2017. Binnen de gemeente Houten vindt een groot aantal ontwikkelingen plaats. Het programma Ruimte zorgt voor samenhang tussen al deze ontwikkelingen. Daarnaast draagt het programma Ruimte ook bij aan het ontwikkelen en implementeren van de nieuwe werkwijze van de overheid in gebiedsontwikkeling. Anders dan vroeger is de gemeente veel meer ondersteunend aan de initiatieven in Houten. Het programma Ruimte geeft richting aan ontwikkellocaties in Houten. De locaties kunnen ingezet worden voor wonen en zorg, sociale woningbouw maar ook voor nieuwe woningbouwconcepten. In het programma Ruimte zijn ook publieke belangen gedefinieerd die het inhoudelijk kader bepalen voor specifieke herontwikkelingen:

- programma;
- financiën;
- kwaliteit openbare ruimte;
- maatschappelijke betrokkenheid.

Koppeling/De Schaft
Bedrijventerrein Koppeling/De Schaft is circa 40 jaar oud. Door de realisatie van de (tweede) groeitaak voor Houten is het bedrijventerrein volledig onderdeel geworden van de kern Houten. Het terrein is nagenoeg uitgegeven. De Schaft wordt fysiek begrensd door de Koppeling aan de noordzijde, de weg de Bouw aan de oostzijde, de spoorlijn Utrecht-Den Bosch aan de westzijde en de Vijfwal aan de zuidzijde. Op 12 mei 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Koppeling/De Schaft vastgesteld. Dit ging gelijktijdig op met de revitalisatie van het terrein De Schaft. Daarbij is o.a. de infrastructuur en ontsluiting van het terrein aangepast. Hierbij is ook het karakter van De Schaft voor een deel verschoven naar kantoren. Hieronder staat de uitkomsten van een analyse die de gemeente heeft uitgevoerd voor het gebied.

Sterktes	Zwaktes
• Centrale ligging • Open structuur • Herstructureringsbeleid • Relatief jonge bebouwing • Goede ontsluiting en bereikbaarheid (auto, OV en fiets) • Kansen voor startende ondernemers	• Enkele oudere bedrijfspanden • Leegstand • Monofunctionele invulling • Weinig groen • Inklemming tussen woongebieden (milieuregels, langs Rondweg is aantrekkelijker voor traditionele bedrijvigheid) • Veel vraag van ondernemers om zich te vestigen, maar past niet in bestemmingsplan

Kansen	Bedreigingen
• Aantal vrije kavels nog te vergeven • Transformatie van kantoorbestemming naar woningen • Ontwikkeling van publieksfuncties • Vergroening van de openbare ruimte • Bestemmingsplan aanpassen om ontwikkelingsmogelijkheden te verruimen • Verbreding type bedrijvigheid (beautysalons, horeca, etc.) • Kansen voor nieuwe economie vanwege kleinschalig karakter Verbinding Houten-Noord en Zuid	• Verrommeling • Aanwezige bedrijvigheid beperkt ontwikkelingsmogelijkheden • Parkeeroverlast • Ontbreken terreinorganisatie • Beperkte openbare ruimte voor realisatie van bijvoorbeeld speelvoorzieningen, recreatie en vergroening

De Schaft is een multifunctioneel gebied voor alle inwoners van de gemeente Houten. Naast consumentengerichte en gedreven ondernemingen, wordt er volop gewoond en gewerkt. Het binnenstedelijk karakter van het terrein is door zijn groene aanzicht een prettig verblijfsgebied.

Planspecifiek
Voorliggend bestemmingsplan speelt in op enkele zwaktes en kansen die naar voren komen uit de gemeentelijke analyse. Zo geeft de gemeente aan dat het terrein een monofunctionele invulling heeft, wat gezien wordt als zwakte. Doordat dit plan woningen mogelijk maakt doet dit een bijdrage aan grotere multifunctionaliteit. Met de komst van bewoners op De Schaft worden er immers kansen geboden voor horeca of detailhandel. Hiervoor moet het wel mogelijk zijn om ondernemers op het terrein te laten wonen, wat onder het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan is. Met voorliggend bestemmingsplan wordt getracht wonen mogelijk te maken. De gemeente ziet al kansen om kantoorbestemmingen te transformeren naar woningen.

Er kan gesteld worden dat onderhavig plan in lijn is met het Programma Ruimte.

3.3.2 Woonvisie 2016 - 2025

De Woonvisie Houten 2016 - 2025 is vastgesteld op 8 maart 2016. Om tot gefundeerde uitspraken te komen over de woningmarkt en prognoses te doen voor de toekomst is een woonbehoefteonderzoek (Wbo) gedaan. Het Wbo heeft een scope, parallel aan de woonvisie, tot 2025. Houten maakt onderdeel uit van een gewilde (Utrechtse) woonregio. Het Wbo vertaalt dat onder andere in het feit dat Houten de komende tien jaar een woonbehoefte heeft van ongeveer 1.800 woningen. Daarvan is ongeveer driekwart autonoom, dat wil zeggen uit Houten zelf. Indicatief komt dat neer op ongeveer 1.100 eengezinswoningen en 700 gelijkvloerse woningen. Na 2025 zal Houten fors vergrijzen. De verwachting is dat Houten iets meer huishoudens krijgt, maar dat deze kleiner zullen zijn. Houten wil graag zo veel als mogelijk binnen vastgestelde kaders aan deze behoefte tegemoet komen.

De woonvisie bestaat uit vier centrale thema's:

1. diversiteit, keuzevrijheid en duurzame woonwens;
2. focus op huisvesting van gezinnen en ouderen;
3. voldoende omvang en betaalbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad;
4. wonen en zorg in samenhang bezien.

Diversiteit, keuzevrijheid en duurzame woonwens
De gemeente Houten hecht aan diversiteit en waardeert verschillen. Ze wil die diversiteit behouden en inspelen op de veranderingen die gaan komen (zoals vergrijzing). Dat betekent in ieder geval het (blijvend)

creëren van een divers woonaanbod. Voor alle inwoners moet het mogelijk zijn om stappen te zetten in de wooncarrière of om hun (duurzame) woonwens. Bij diversiteit gaat het niet alleen om prijsklasse en het onderscheid eengezins-meergezinswoningen, maar ook om variatie daarbinnen. Denk aan woonwerkwoningen, meergeneratiewoningen, groeiwoningen, cascowoningen, vrije kavels, kangoeroewoningen et cetera.

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling is een uitwerking van thema 1. Houten wil zo veel mogelijk tegemoet komen aan de realisering van de woonwens van haar bewoners mits het bijdraagt aan toekomstbestendigheid, verhoging van de kwaliteit en de duurzame ambities. Voorliggend plan voorziet voornamelijk in het vergroten van de diversiteit aan woningen. Er worden immers woon-werkunits mogelijk gemaakt. Dit kan gezien worden als speciale woonvorm, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de diversiteit van het woningaanbod.

Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met het gestelde in de woonvisie 2016-2025.

3.3.3 Programma Duurzaam Houten 2016-2018

Het meenemen van duurzaamheid in projecten wordt door steeds meer partijen en gemeenten belangrijk gevonden. Zo ook vormt duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente Houten. Op 5 juli 2016 heeft de gemeenteraad met grote meerderheid het nieuwe Programma Duurzaam Houten 2016-2018 goedgekeurd. Het programma Duurzaam Houten bouwt voort op de doelen en aanpak uit het milieubeleidsplan 2010 - 2015 en de toekomstvisie Proeftuin Houten 2025. In het programma Duurzaam Houten staan de doelen voor en inspanningen tot 2018. Het programma is verdeeld over 4 thema's: Energie, Groen & klimaatproof, Kringlopen en Duurzame mobiliteit.

Wat betreft doelstellingen op het gebied van Energie wordt de focus gelegd op het bevorderen van duurzame energieproductie en op het besparen van energie (energieverbruik).

Energieprestatie - EPC
Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De bepaling van de EPC ligt vast in de norm NEN 7120 Energieprestatie van gebouwen (EPG). Deze norm geldt voor zowel nieuwbouw van woningen als utiliteitsbouw.

Per 1 januari 2015 is de EPC-eis aan de energieprestatie van gebouwen aangescherpt en aangepast in het Bouwbesluit. Voor woningen geldt een EPC-eis van 0,4.

Bijna energieneutrale gebouwen (BENG)
Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen. BENG vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. De voorgenomen BENG-eisen gelden alleen voor nieuwbouw.

Planspecifiek
Omdat het gaat om panden die opgericht zijn voor 1 januari 2015 zijn de aangescherpte EPC-eisen niet van toepassing. De panden hebben energielabel A, wat betekent dat de panden reeds een goede energieprestatie behalen. Desalniettemin zijn de eigenaren voornemens de mogelijkheden voor verduurzaming te verkennen. Hierbij wordt gedacht aan het verder isoleren van de gevels, het plaatsen van zonnepanelen en het opwekken van energie uit warmte. Niet alleen energie krijgt aandacht, maar ook wordt rekening gehouden met klimaatbestendigheid. Hierbij wordt het verbeteren van de waterberging van de daken in ogenschouw genomen, door water vast te houden in bijvoorbeeld plantenbakken. Tevens zijn enkele eigenaren van plan onderzoek te doen naar het plaatsen van vogelhuisjes en vleermuiskasten.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de doelstellingen van Duurzaam Houten en het aspect duurzaamheid daarmee geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

3.3.4 Visie groen en biodiversiteit Houten

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

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

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

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

Planspecifiek
Bij voorliggend plan gaat het om bestaande panden, waardoor de mogelijkheden voor maatregelen op het gebied van groen en biodiversiteit beperkter zijn dan bij een nieuwe ontwikkeling. Desalniettemin zijn de eigenaren van de panden voornemens om het plangebied te vergroenen. Daarbij wordt gedacht aan het plaatsen van plantenbakken bij de entrees van de bedrijfspanden. Ook zullen de toekomstige bewoners groen aanbrengen op hun daken, om zo de biodiversiteit te bevorderen, maar voor vertraagde afvoer van hemelwater. Zo draagt het plan bij het toevoegen van groen en is het in lijn met de visie groen en biodiversiteit.

3.3.5 Beleidsnota ontwikkeling De Schaft

In deze beleidsnota, vastgesteld op 11 oktober 2016, geeft de gemeente een visie op de ontwikkeling van bedrijventerrein De Schaft. De nota was wenselijk om alle initiatieven van buiten op een transparante en consequente wijze te kunnen beoordelen en faciliteren. Heldere grenzen zijn in dat kader van belang. De nota is een stip op de horizon, waarbij de stip niet is vastgezet op een einddatum.

De Schaft is circa 40 jaar oud. Het bedrijventerrein is volledig onderdeel geworden van de kern Houten. Het gebied is daardoor aan alle kanten omgeven door bebouwing, waarvan woningen het overgrote deel vormt. Dit maakt het terrein minder geschikt als traditioneel bedrijventerrein. Dit heeft te maken met milieubeperkingen, maar ook dat terreinen buiten de rondweg aantrekkelijker gevonden worden voor meer traditionele bedrijvigheid. De ligging in combinatie met het monofunctionele karakter vormt een onderbreking in de kern van Houten tussen het noordelijke en zuidelijke gedeelte. Anno 2014 was een deel van het bedrijventerrein nog niet in gebruik en waren die kavels dus nog te vergeven. Prioriteit wordt gegeven aan de invulling van leegstaande kantoorpanden vóór nieuwbouw van kantoorpanden. De huidige kantorenmarkt vraagt om meer flexibiliteit en mogelijkheden. Een aantal ontwikkelingen zou prima kunnen passen op een terrein dat omgeven is door woongebieden. Tevens biedt het kansen voor bedrijfslocaties die niet bij uitstek op een bedrijventerrein passen of in een centrum, maar die ook weer te veel impact hebben om in een woongebied ingepast te kunnen worden. Het toestaan van meer van dit soort functies kan bovendien bijdragen aan een verlevendiging van het gebied, waardoor de verbindende werking tussen het noorden en zuiden van Houten versterkt kan worden. Daarbij komt dat tal van voorzieningen qua functie wel

op een voorzieningengebied zouden kunnen, maar de schaal van de gebouwen op de voorzieningengebieden kan te groot zijn. Op De Schaft daarentegen zijn bedrijfsverzamelgebouwen aanwezig en in ontwikkeling, met daarin ruimte voor kleinschaligere bedrijvigheid.

Wonen
Het bestemmingsplan 'Koppeling-De Schaft' maakte wonen op het terrein in eerste instantie mogelijk. De ABRvS heeft echter de regeling voor wonen uit het bestemmingsplan verwijderd. Burgerwoningen, maar ook bedrijfswoningen zijn daarom niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Gegeven de impact die woningen hebben op bedrijven dient hier ook zorgvuldig mee omgegaan te worden. De uitspraak van de ABRvS betekent echter niet dat er beleidsmatig geen woningen mogelijk zijn; de wijze waarop het in het vastgestelde plan was opgenomen, bleek echter onvoldoende zorgvuldig te zijn opgenomen. Het is evenwel goed denkbaar dat vormen van wonen op De Schaft toch mogelijk zouden moeten kunnen zijn. Recent nog heeft op de voormalige kavel van carrosseriebedrijf Mulder de ontwikkeling van een aantal werk-units gerealiseerd met de toekomstige wens daar woon-werk units van te kunnen maken. Ook elders op De Schaft zou een dergelijke ontwikkeling mogelijk moeten kunnen zijn. Voor dergelijke functies zou het een meerwaarde zijn als deze qua ligging in de nabijheid van de woningen rondom de Albers Pistoriusweg worden gerealiseerd. De werk-units op de voormalige kavel van Mulder zijn daar reeds aanwezig en nabij het fietspad (Spoorwachterspad) worden nieuwe –kleinschalige- starterswoningen voorzien. De gronden rondom de Albers Pistoriusweg lenen zich dan ook het meest voor ontwikkelingen op het gebied van wonen. Daarbij ligt het voor de hand dat de woningen een relatie met werken hebben, zoals woon-werkunits. Ook andere vormen van woningen (burgerwoningen) zijn echter bespreekbaar. Specifiek voor wonen geldt daarom dat ontwikkelingen mogelijk zijn op de gronden in het oosten van De Schaft, tegen de Koppeling en het Spoorwachterspad aan. Daarmee kan een mooie verbinding ontstaan tussen het noorden en zuiden van Houten, doordat de woongebieden functioneel meer aan elkaar gekoppeld worden.

Planspecifiek
Met onderhavig plan bestaat het voornemen om van de bovenste etages van de bedrijfspanden aan de Korte Schaft 21 en 23 bedrijfswoningen te maken. Volgens de gemeente heeft het een meerwaarde als woon-werkunits gerealiseerd worden in de nabijheid van de woningen rondom de Albers Pistoriusweg. Hier is bij onderhavig plan sprake van; de bedrijfspanden liggen naast deze woningen. Tevens ligt het daarbij voor de hand dat de woningen een relatie hebben met werken. Ook hier is sprake van: de woningen komen boven de bedrijven te liggen. Daarmee kunnen de panden als woon-werkunits aangemerkt worden. Voorliggend plan is in lijn met de ambities van de beleidsnota 'Ontwikkeling De Schaft'.

4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieueffectrapportage

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

a. het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 ‘plannen’ geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

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

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

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

Planspecifiek
Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vergunningverlening voor deze buitenplanse afwijking valt onder mogelijkheid d. Uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt

van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Aangezien er in de huidige situatie een bedrijfsfunctie is toegestaan in de panden, is de functiewijziging ten behoeve van een bedrijfswoning niet aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. De milieugevolgen nemen als gevolg van de functiewijziging van bedrijf naar wonen naar aard en omvang immers niet toe. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.2 Bodem

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

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

Planspecifiek
Het mogelijk maken van bedrijfswoningen op de bovenste etage van de bedrijfspanden vereist geen bodemroeringen. Daarnaast blijft de bestaande vloer intact en vindt het strengere bodemgebruik plaats op de eerste verdieping, waardoor de woonfunctie niet in aanraking komt met de bodem. Er kan geconcludeerd worden dat bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

4.3 Geluid

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

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

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

Planspecifiek
Woningen zijn geluidsgevoelig objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Enkele wegen in de omgeving van het plangebied, bestaande uit de Korte Schaft, Hoge Schaft en Albers Pistoriusweg, zijn wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur. Deze wegen zijn niet onderzoeksplichtig. De Koppeling en De Bouw zijn wel onderzoeksplichtig. Daarbij komt dat de woningen op 85 m afstand van de spoorlijn Utrecht - 's-Hertogenbosch liggen, binnen de geluidzone van deze spoorlijn. Om die reden is een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeer is uitgevoerd (Adviesburo VanderBoom, 19-121, d.d. 2 juli 2019, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1).

Uit dit onderzoek blijkt dat railverkeer ten hoogste een geluidbelasting van 53dB op hoogst geluidbelaste gevels veroorzaakt. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet overschreden en vormt railverkeer geen belemmering voor onderhavig plan. De geluidbelasting door wegverkeer op De Koppeling bedraagt op de noordgevel ten hoogste 41 dB na aftrek van 2 dB ex art. 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de woningen niet overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op De Bouw bedraagt op de zuidgevels (rekenpunten 17 – 20) ten hoogste 58 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de woningen overschreden. De maximale hogere waarde voor De Bouw bedraagt 63 dB. Deze waarde wordt niet overschreden.

Om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde kunnen maatregelen getroffen worden. De woningen kunnen in principe van de wegen worden afgeschermd door het aanbrengen van een verdiepinghoge afscherming (geluidscherm) op het eigen terrein aan de zuidzijde. Hiervoor is gezien de ligging fysiek echter onvoldoende ruimte. Bovendien is een dergelijke afscherming stedenbouwkundig ongewenst.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron ligt niet voor de hand uit financiële en civieltechnische overwegingen. Afscherming van alle woonlagen is stedenbouwkundig ongewenst en fysiek niet mogelijk Voor de woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 58 dB voor wegverkeer op De Bouw. De woningen hebben een geluidluwe noordzijde en een geluidluwe buitenruimte aan de noordgevel.

Geconcludeerd dient te worden dat railverkeer geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. Voor de geluidbelasting door wegverkeer op De Bouw dient door het college een besluit hogere waarde genomen te worden. Dit volgt uit artikel 110a, lid 1, van de Wgh.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de

publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

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

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

Planspecifiek
De bedrijfswoningen worden mogelijk gemaakt op de etage boven de bestaande bedrijven aan de Korte Schaft 21 en 23. Dit betekent dat de woningen zich binnen de zonering van de betreffende bedrijven bevinden. Tevens zijn er in de omgeving verschillende bedrijven met een milieucategorie aanwezig. De inpandige zonering en de zonering van omliggende bedrijven worden hieronder behandeld.

Inpandige zonering
In de bedrijfspanden zijn diverse bedrijven gevestigd met variërende bedrijfsactiviteiten. Deze zijn overwegend kleinschalig van aard. Er zijn verschillende bedrijven die niet onder te brengen zijn in een bedrijfscategorie zoals opgenomen in de VNG uitgave 'bedrijven en milieuzonering'. Dit zijn bedrijven in de financiële dienstverlening en bedrijven in de ICT. Ook zijn er enkele bedrijven op locatie gevestigd die onder te brengen zijn in een bedrijfscategorie wanneer deze bedrijven in bedrijfsomvang groter zouden zijn. Deze staan hieronder weergegeven met argumentatie waarom ze niet tot de milieucategorie behoren.

- Meubelmakerij: deze meubelmaker maakt meubels op een ambachtelijke wijze. De werkzaamheden zijn te kleinschalig om als 'Meubelfabriek' aangemerkt te worden.
- Reinigingsbedrijf: dit is een reinigingsbedrijf dat zich richt op het midden- en klein bedrijf. Het bedrijfspand wordt slechts gebruikt als kantoor en om enkele spullen op te slaan. Er staan geen zware reinigingsmiddelen opgeslagen, zoals bedoeld bij 'Reinigingsbedrijven voor gebouwen', waarbij geur maatgevend is.
- Machineleverancier: de bedrijfsactiviteiten zijn te kleinschalig om als groothandel in machines aangemerkt te kunnen worden. De bedrijfsruimte fungeert voornamelijk als opslag voor de machines.
- Timmerbedrijf: gebruikt de bedrijfsruimte als opslag voor gereedschappen en materialen. De werkzaamheden worden voornamelijk bij de klanten uitgevoerd. Daarom wordt aansluiting gezocht bij de SBI

In onderstaande tabel zijn de bedrijven die gevestigd zijn aan de Korte Schaft 21 en 23 weergegeven.

Bedrijven aan de Korte Schaft:

Bedrijf met huisnummer	Soort bedrijf	SBI	Milieucategorie
21a Labourlink Houten	Arbeidsbemiddeling	n.v.t.	n.v.t.
21b MKB Schoon!	Reinigingsbedrijf gebouwen	n.v.t.	n.v.t.
21c Agracom	Handelsbemiddeling	n.v.t.	n.v.t.
21d Fietsservice Houten	Fietsenmaker	952	1
21e Dot Kite	Softwareontwikkelaar	n.v.t.	n.v.t.
21g Houtens Hart hair en beauty	Kapsalon en schoonheidsinstituut	9602	1
21h AtControl	Administratiekantoor	n.v.t.	n.v.t.
21j Colijn Managementonderneming	Financiële holding	n.v.t.	n.v.t.
23a-b Offices XL/Greenfresh Holding/W2P	Verhuur en beheer onroerend goed	n.v.t.	n.v.t.
23c-d Kotraco Plastic Machinery	Machineleverancier	466	n.v.t.

23e Geopoints	Informatietechnologie	n.v.t.	n.v.t.
23g De Camp	Boekhoudkantoor	n.v.t.	n.v.t.
23h Bouwbedrijf Rijnbeek	Timmerbedrijf	162	n.v.t.
23j Sullivan's Meubelmakerij	Meubelmakerij	n.v.t.	n.v.t.

Wanneer meerdere woningen en bedrijven zich in een klein gebied door elkaar heen bevinden is er sprake van functiemenging. Het gaat bij dusdanige gebieden om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. In de lijst voor functiemenging is door de VNG gekozen om een andere categorieaanduiding aan te houden dan in de algemene lijst. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C. De bedrijven van onderhavig plangebied vallen niet in één van deze categorieën.

Wel moeten de bedrijven voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
b. productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
c. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
d. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdstructuur.

De bedrijven van onderhavig plan voldoen ook aan deze vereisten. Het gaat namelijk om kleinschalige en/of ambachtelijke bedrijven, met dagwerkzaamheden, die inpandig worden uitgevoerd. Verder beschikt Houtens Hart over een goede aansluiting op de hoofdstructuur: de weg die tussen de panden door loopt is aangesloten op De Bouw, van waaruit De Koppeling, Rondweg en vervolgens de A27 makkelijk bereikt kunnen worden.

Wanneer de bedrijven aan de voorgaande vereisten voldoen, is het mogelijk om inpandig woningen te realiseren, mits deze bouwkundig voldoende afgescheiden zijn van de werkzaamheden. Gezien de bouwkundige kenmerken van de panden (verdiepingsvloer van kanaalplaat, ommuurd trappenhuis) bestaat er voldoende afscheiding van de werkzaamheden.

Omliggende bedrijven
Niet alleen dienen de woningen bescherming te genieten ten opzichte van de inpandige bedrijven, maar ook tegen omliggende bedrijven. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende bedrijven te vinden. Hiervoor dient door de 'Staat van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen' aangehouden te worden. De betreffende bedrijven staan in onderstaande tabel weergegeven:

Bedrijf	Omschrijving	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand	Voldoende
Tango Houten	Benzinestation	2	10 m	62 m	Ja
Van Hengstum	Constructie	3.2	50 m	23 m	Nee
Van Wijngaarden	Constructie	3.2	50 m	92 m	Ja
De Schouw	Tuincentrum	2	10 m	17 m	Ja

Enkele van de beoogde bedrijfswoningen zijn gelegen binnen de milieuzonering van Staal- en Aluminiumbedrijf Van Hengstum. Bij dit bedrijf is geluid maatgevend. Om inzichtelijk te maken of er voldaan wordt aan de richtwaarden uit de VNG-brochure is een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd (Adviesburo VanderBoom, 19-102, d.d. 23 september 2019, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).

Uit het onderzoek blijkt dat de maximale geluidsniveaus ten gevolge van alle activiteiten bij Van Hengstum in de verschillende imissiepunten bij de nieuwe woningen hooguit 65 dB(A) overdag, 49 dB(A) in de avond en 49 dB(A) in de nacht bedragen. Daarmee worden de richtwaarden niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van het bedrijf ligt in alle punten bij de nieuwe woningen onder de richtwaarden uit de VNG-brochure. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. De woningen leiden niet tot een beperking van de geluidruimte van het bedrijf.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

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

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM2,5. De grenswaarde voor PM2,5 bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM10 niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM2,5 zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

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

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

Planspecifiek

De realisatie van 14 bedrijfswoningen kan gezien de beperkte omvang aangemerkt worden als een NIBM-project. Het aantal verkeersbewegingen dat door de woningen veroorzaakt zal worden zal 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarbij komt dat de gebruikers van de woningen de eigenaren van de bedrijfspanden zijn er daarmee al in het pand aanwezig zijn voor werkzaamheden. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Desalniettemin is in het kader van een goede ruimtelijke ordening met behulp van Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie Î&M en RIVM) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2017 geven de volgende waarden: 20,46 µg/m³ NO2, 18,67 µg/m³ PM10 en 11,46 µg/m³ PM2,5. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden en wordt voldaan aan de door de WHO (Wereldgezondheidsorganisatie) en GGD bepaalde advieswaarden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.6 Externe veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar
Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m^2). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico
Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10-6 als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10-6 contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10-5 contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.
Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

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

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

Planspecifiek
Met behulp van de risicokaart is gekeken of in de directe omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart.



Fragment risicokaart met globale aanduiding plangebied (zwarte cirkel, bron: Risicokaart.nl)

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in de directe nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Wel is er een risicovolle transportroute aanwezig, namelijk de spoorlijn traject Breukelen -

Betuweroute Meteren. Deze transportroute kent geen plaatsgebonden risico en ook geen plasbrandaandachtsgebied. Tevens valt de planlocatie buiten het GR-plafond 10-7. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van het spoortraject. Ingevolgde artikel 7 en 8 van het Bevt is daarom een verantwoording van het groepsrisico vereist.

Er is ter plaatse reeds onderzoek gedaan naar het groepsrisico voor het traject Utrecht - 's-Hertogenbosch (Windmill, P17.088.01-01, 21 maart 2017, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3). Dit onderzoek had betrekking op de realisatie van 25 woningen aan de Hoge Schaft, ca. 60 m ten noorden van Korte Schaft 21. Een deel van deze woningen ligt op slechts 15 meter van het spoor. Windmill concludeerde dat zowel vóór als ná planrealisatie sprake is van een groepsrisico dat ligt tussen 0,1 keer de oriëntatiewaarde en de oriëntatiewaarde. Daarmee wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden. Als gevolg van de realisatie van 25 woningen wijzigt de personendichtheid binnen het invloedsgebied van het spoor. Aangetoond is dat deze wijziging geen toename van de hoogte van het groepsrisico veroorzaakt.

Naar alle waarschijnlijkheid neemt ook door onderhavig plan het groepsrisico niet toe. Dit volgt uit een aantal factoren:

- Het plan ligt op een grotere afstand (78 m) van het spoor dan het plan aan de Hoge Schaft (15 m).
- Dit plan maakt minder woningen mogelijk (16 ten opzichte van 25).
- Alleen 's nachts neemt het risico toe; overdag zijn de eigenaren reeds aanwezig.
- De meeste eigenaren zullen niet iedere nacht aanwezig zijn.

Gezien het voorgaande heeft het plan geen toename van de hoogte van het groepsrisico tot gevolg. Echter dient niet alleen inzichtelijk te worden gemaakt of het initiatief gevolgen heeft voor de hoogte van het groepsrisico, maar er dient ook beschouwd te worden of het binnen het invloedsgebied van de transportroute ligt ingeval van een ongeval met toxische vloeistoffen. In het geval van de spoorlijn Breukelen - Betuweroute Meteren bedraagt het invloedsgebied meer dan 4 km, waardoor een beperkte verantwoording van het groepsrisico vereist is. Deze verantwoording is gedaan door de Veiligheidsregio Utrecht (kenmerk: 2022-004119). Navolgend is de verantwoording weergegeven.

Relevante scenario's
Op het spoor kan een ongeval plaatsvinden waarbij brandbare gassen een explosie kunnen veroorzaken. De effecten van een explosie kunnen tot op een afstand van 460 meter dodelijk zijn. Ook vindt er over het spoor vervoer van zeer toxische vloeistoffen plaats die een toxische wolk kunnen veroorzaken. De effecten van een toxische wolk kunnen tot een afstand van meer dan 4000 meter dodelijk zijn.

Bereikbaarheid
Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het plangebied is hierbij van essentieel belang. Het plangebied is tweezijdig bereikbaar voor hulpdiensten.

Daarnaast dient de brandweer snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater om een incident adequaat te kunnen bestrijden. Het plan voldoet aan art. 6.30 van het Bouwbesluit 2012. Dit artikel eist dat op maximaal 40 m van het bouwwerk bluswater onttrokken kan worden met een capaciteit van ten minste 30 m^3/h.

Zelfredzaamheid
Aangezien het om bedrijfswoningen gaat wordt de zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners voldoende geacht om zichzelf, eventueel met hulp van gezinsleden, in geval van een ramp in veiligheid te kunnen brengen. Bij een toxische wolk is het advies om binnen te blijven en de bedrijfswoningen te voorzien van afsluitbare ventilatie. Het is daarom belangrijk om de toekomstige bewoners te informeren over eventuele risico's en hoe te handelen bij een toxische wolk.

De mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een explosie zijn beperkt omdat de ontwikkeltijd gering is en de mensen in het plangebied binnenhuis onvoldoende veilig zijn. Voor een explosie is het advies om de bedrijfswoningen te voorzien van voldoende vluchtmogelijkheden om van de risicobronnen af te kunnen

vluchten. Verder is het belangrijk dat de toekomstige bewoners geïnformeerd moeten worden hoe ze moeten handelen bij een explosie.

Conclusie
Gezien het voornoemde dient er geconcludeerd te worden dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan niet in de weg staat.

4.7 Ecologie

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

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek
Het voorgenomen plan brengt geen ruimtelijke ingrepen met zich mee. Er zijn geen wettelijke beschermde soorten of gebieden in het geding. Flora- en fauna onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8 Archeologie

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

Planspecifiek
Doordat het beoogde plan slechts een planologische wijziging inhoudt is archeologisch onderzoek niet vereist. Archeologie vormt geen belemmeringen voor voorliggend plan.

4.9 Water

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

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

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

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

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

Planspecifiek
Bij onderhavig plan wordt er geen verharding toegevoegd of water weggenomen. Watercompensatie is niet vereist. Desalniettemin is de Digitale Watertoets ingevuld (d.d. 22 juni 2022) om eventuele waterbelangen te identificeren. Hieruit volgde dat er bij voorliggend plan geen waterbelangen zijn en het plan in het kader van de watertoets uitvoerbaar is.

4.10 Verkeer en parkeren

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

4.10.1 Verkeer

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

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

Planspecifiek
Voorliggend plan maakt bedrijfswoningen mogelijk. Woningen leveren verkeersgeneratie op. Dit dient inzichtelijk gemaakt te worden. Appartementen (sterk stedelijk/rest bebouwde kom) leveren een verkeersgeneratie van 5,6 verkeersbewegingen per etmaal op. Dit leidt voor onderhavig plan tot een toename van 14 * 5,6 = 78,4 verkeersbewegingen per etmaal. In de praktijk zal dit echter lager uitvallen. De hoeveelheid verkeersbewegingen van de bedrijven neemt namelijk af, doordat ze niet meer tussen woning en werk behoeven te pendelen.

Het realiseren van bedrijfswoningen leidt niet tot een significante toename van verkeer.

4.10.2 Parkeren

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

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

Nota Parkeernormen Houten
De gemeente Houten heeft de Nota Parkeernormen Houten vastgesteld (14 december 2021) om de parkeervraag en het parkeeraanbod zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Deze ontwikkeling is al gestart voor vastsstelling van de nieuwe nota parkeernormen en daarom is een overgangsregeling van toepassing waarbij het oude parkeerbeleid (11 februari 2014) nog van toepassing is.

Planspecifiek
In de Nota Parkeernormen Houten is aangegeven dat het plangebied behoort tot de categorieën 'rest bebouwde kom' en 'sterk stedelijk', zoals die gehanteerd worden in CROW-publicatie 381. Uitgaande van 14 middelgrote koopappartementen met een parkeernorm van 1,7 per woning zijn er in totaal (14*1,7)= 24 parkeerplaatsen benodigd.

Als gevolg van de ontwikkeling komt circa 1.400 m2 aan bedrijfsruimte (arbeidsintensief/bezoekers extensief) te vervallen. Daarmee is er een afname van de huidige parkeerbehoefte van 28 parkeerplaatsen (1.400 m2 / 100 m2 * 2,0 pp).

Het aantal parkeerplaatsen dat kan komen te vervallen is groter dan het aantal extra benodigde parkeerplaatsen. Voor deze ontwikkeling hoeven geen extra parkeerplaatsen aangelegd te worden.

De gemeente Houten heeft in de Nota Parkeernormen Houten (2014) ook normen opgenomen voor het parkeren van fietsen.
Voor zowel bedrijven als woningen geldt dat er fietsenstallingen voor bezoekers moeten worden gerealiseerd (CROW, publ 381). In deze nieuwe ontwikkeling moeten fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers van de woningen worden gerealiseerd (0,5-1 per woning en 0,5 per 100 m2 bedrijfsruimte).
Verder is in het (Rijks)bouwbesluit een bepaling over bergruimte bij woningen opgenomen. In de bedrijfsruimtes is ruimte beschikbaar om het bergen van fietsen op te vangen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

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

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

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

5.4 Wijze van bestemmen

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo, het Bor en recente ruimtelijke plannen van de gemeente Houten. Voor de inhoudelijke systematiek is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Koppeling-De Schaft'.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. De bestemmingsregels zijn zoveel als mogelijk overgenomen uit het bestemmingsplan 'Koppeling-De Schaft', aangevuld met regelingen binnen de gemeente Houten. Hierbij zijn de regels waar nodig aangepast of aangevuld, om maatwerk te kunnen leveren voor de onderhavige ontwikkeling. In het voorliggende bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3 Bedrijventerrein

Deze bestemming, die reeds voor het plangebied gold in het bestemmingsplan 'Koppeling-De Schaft', maakt het mogelijk diverse bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 1 en 2 uit te voeren. Daarnaast staat de bestemming kantoren, productiegebonden detailhandel en bezorgdiensten toe. In onderhavig bestemmingsplan staat deze bestemming tevens bedrijfsbewoningen toe op de eerste verdieping van de bedrijfspanden, mits ze akoestisch voldoende afgescheiden zijn van de werkzaamheden in naastgelegen panden, waarbij in totaal maximaal 14 bedrijfswoningen aanwezig mogen zijn in het plangebied. Het gebruik van deze verdieping ten behoeve van een bedrijfswoning is toegestaan onder de voorwaarde dat deze akoestisch voldoende afgescheiden zijn van het bijbehorende bedrijf, in- of uitlaten, ventilatoren of anderszins openingen in de noordelijke gevel geen hinder veroorzaken voor de omwonenden en de gevels ter plaatse van de twee aanduidingen voorzien worden van ondoorzichtige beglazing. Dit is als zodanig vastgelegd om aan de wensen van de omwonenden, die zijn gebleken tijdens het participatieproces, tegemoet te komen. Voorts is er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee het bevoegd gezag een dakterras op de bedrijfspanden kan vergunnen.

Voorts zijn er geen mogelijkheden opgenomen bijbehorende bouwwerken te realiseren, omdat deze niet passend zijn in het plangebied.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels
Hierin is een bepaling opgenomen dat prostitutiebedrijven als strijdig gebruik worden gezien.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels
Deze bepaling heeft betrekking op geringe afwijkingen van maten en bouwgrenzen.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels
In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht
Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Artikel 9 Slotregel
Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

Planspecifiek
De gemeente zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld.

De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

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

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

Participatie
Alle eigenaren hebben een document ondertekend waaruit blijkt dat zij op de hoogte zijn van de plannen en akkoord zijn met de herziening van het bestemmingsplan. De ongetekende versie van deze informatiebrief is toegevoegd aan de bijlagen bij toelichting bijlage 4.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er drie zienswijzen ontvangen, die met de initiatiefnemer zijn afgestemd en hebben geresulteerd in aanpassing van het plan. De zienswijzen met bijbehorende beantwoording zijn opgenomen in een zienswijzennota, die is bijgevoegd als bijlagen bij toelichting bijlage 5. Afgezien van de beantwoording van de zienswijzen is de initiatiefnemer alsnog met de betreffende belanghebbenden in overleg getreden, zodat er overeenstemming kon worden bereikt over de te treffen maatregelen. Van dit proces is een verslag gemaakt, waarin de aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn beschreven (zie bijlagen bij toelichting bijlage 6). Ondanks dat de belanghebbenden hebben ingestemd met de aanpassingen hebben ze ervoor gekozen hun zienswijzen in stand te laten, zodat duidelijk zichtbaar blijft dat dit proces zich heeft afgespeeld. De zienswijzen, de daaropvolgende participatie en daaruit voortkomende aanpassingen leiden ertoe dat het plan gewijzigd wordt vastgesteld.

6.2.2 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan aan de relevante vooroverlegpartners toegezonden. Door de VRU en waterschap De Stichtse Rijnlanden is inhoudelijk gereageerd op het bestemmingsplan. Hieruit zijn aanpassingen aan de paragrafen toelichting paragraaf 4.6 en toelichting paragraaf 4.9 voortgekomen.

6.2.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Houtens Hart heeft van 26 augustus 2021 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen, die zijn samengevat en beantwoord in bijlagen bij toelichting bijlage 5. Zoals reeds beschreven in toelichting paragraaf 6.2.1 is de initiatiefnemer naar aanleiding van deze zienswijzen in gesprek gegaan met de betreffende belanghebbenden. Ondanks dat reclamanten hebben ingestemd met de aanpassingen hebben ze ervoor gekozen hun zienswijzen in stand te laten, zodat duidelijk zichtbaar blijft dat dit proces zich heeft afgespeeld. De zienswijzen, de daaropvolgende participatie en daaruit voortkomende aanpassingen leiden ertoe dat het plan gewijzigd wordt vastgesteld.

bestemmingsplan

Houtens Hart

Gemeente Houten

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0321.0630KORTESCHAFT-VSBP*
Datum:	*2022-12-05*
Contactpersoon Buro SRO:	*dhr. J.J. van Nuland | dhr. T.J. Oostrom*
Kenmerk Buro SRO:	*SR190085*
Opdrachtgever:	*Sullivan's Meubelmakerij*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

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

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 10
2 Bestemmingsregels 11
Artikel 3 Bedrijventerrein 11
3 Algemene regels 14
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 14
Artikel 5 Algemene gebruiksregels 14
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels 14
Artikel 7 Algemene wijzigingsregels 14
4 Overgangs- en slotregels 16
Artikel 8 Overgangsrecht 16
Artikel 9 Slotregel 16

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Houtens Hart met identificatienummer NL.IMRO.0321.0630KORTESCHAFT-VSBP van de gemeente Houten;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.6 bebouwingspercentage

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel (danwel bouwvlak of bestemmingsvlak) dat is of mag worden bebouwd;

1.7 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.8 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein waarmee er geen sprake is van een door derden bewoonde woning;

1.9 beroeps- cq. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.10 bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan legaal bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal bestaat;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bezorgdienst

horeca-activiteit die gericht is op het bedrijfsmatig bereiden van dranken en/of etenswaren, niet voor gebruik ter plaatse, die door middel van een persoon bij de eindgebruiker worden bezorgd;

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en gedeeltelijke ondergrondse bouwdelen, maar met uitsluiting van geheel ondergrondse bouwdelen en zolders;

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.18 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegelaten;

1.20 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.21 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.22 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van milieuvergunningplichtige bedrijven en instellingen en een seksinrichting;

1.23 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.24 erf- of terreinafscheiding

een bouwwerk waarmee de grens tussen twee erven of terreinen wordt aangegeven;

1.25 erfbebouwing

bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.26 gebouw

bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.27 gevellijn

de als zodanig aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

1.28 hinder

hinder, zoals bedoeld in artikel 7:22 van het Bouwbesluit, zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, die de normen van het Activiteitenbesluit milieubeheer te boven gaan, door het onthouden van licht of lucht, of door het ontnemen van (bouwkundige-)steun, die onevenredig nadelig is voor derden;

1.29 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.30 horeca-activiteiten

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse verstrekt en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, maar met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.31 kantoor

een voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.32 kantooractiviteiten

de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, technische, organisatorische- en/of zakelijke dienstverlening, niet zijnde detailhandel, al dan niet met een publieksgerichte baliefunctie;

1.33 maaiveld

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

1.34 ondoorzichtige beglazing

beglazing waarbij daglichttoetreding mogelijk is maar waarbij het niet mogelijk is van binnen naar buiten te kijken;

1.35 opslag

het in bewaring houden van goederen;

1.36 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.37 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een (gesloten) dak, zonder eigen wanden;

1.38 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.39 peil

a. niveau van het maaiveld;

of

b. voor zover blijkt uit de betreffende bestemmingsregeling;

1.40 perceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.41 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.42 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.43 prostitutiebedrijf

prostitutie in een daarvoor ingerichte ruimte en in dienstverband (seksclub, bordelen, privé-huizen), niet zijnde sekswinkels, seksbioscopen, sekstheaters en daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen;

1.44 woning

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één zelfstandig huishouden, niet zijnde een woonschip, of -ark;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetmethode

2.1.1 lengte, breedte en diepte van bouwwerken

tussen de verst van elkaar gelegen punten van die werken, horizontaal gemeten;

2.1.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.1.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.1.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.1.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de (fictieve) buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een gebouw of van een overig bouwwerk;

2.1.6 onderlinge afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 Uitzonderingen

2.2.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijfsactiviteiten voor zover deze behoren tot de categorieën 1 en 2 van de van deze voorschriften deel uitmakende "Staat van bedrijfsactiviteiten" met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
b. kantooractiviteiten, ten dienste van de onder a genoemde activiteiten;
c. bedrijfswoningen op de tweede bouwlaag waarbij het maximaal aantal woningen per bedrijf niet meer mag bedragen dan 1 en het totaal aantal bedrijfswoningen maximaal 14 bedraagt;
d. productiegebonden detailhandel;
e. horeca-activiteiten in de vorm van bezorgdiensten;
f. verkeer en verblijf;
g. water;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Ten behoeve van de in artikel 3 lid 1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, met inachtneming van:

a. de in artikel 3 lid 2.2 en artikel 3 lid 2.3 genoemde regels;
b. de aangegeven bouw- en maatvoeringsaanduidingen.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan die door de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
c. de minimale respectievelijk maximale hoogte van gebouwen mag niet minder bedragen dan die door de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte' is aangegeven;
d. de afstand tussen gebouwen bedraagt minimaal 3 meter, tenzij gebouwen aaneen worden gebouwd;
e. de oppervlakte van kantooractiviteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte.

3.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van:

a. licht- en vlaggenmasten ten hoogste 6 meter mag bedragen;
b. erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2 meter mag bedragen;
c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 2 meter mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub d van de Wet ruimtelijke ordening, nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van de afstand van de bebouwing tot de perceelsgrens, indien:

a. ten behoeve van de stedenbouwkundige inpassing van de gebouwen, gebouwdelen en reclame-uitingen, de nadere eisen vanuit het oogpunt van brandveiligheid en bereikbaarheid noodzakelijk zijn.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'terras' via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 ten behoeve van het realiseren van een dakterras, waarbij de hoogte van terrashekjes en (dak)terrasafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1,50 m vanaf de dakvloer.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Verboden gebruik

Tot een verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden ten behoeve van opslag buiten gebouwen.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting gebruik bedrijfswoning

Het gebruik van de tweede bouwlaag van een gebouw ten behoeve van een bedrijfswoning, zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 sub c, is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat:

a. deze bouwlaag voldoende akoestisch is afgescheiden van de bedrijfsvoering van aangrenzende panden waarvan de bedrijfswoning geen onderdeel uitmaakt en voldoet aan de grenswaarden voor aanpandige gevoelige gebouwen zoals bepaald in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer;
b. de gevelopeningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - voorwaardelijke verplichting 1' voorzien worden van vaststaande en ondoorzichtige beglazing en zodanig in stand worden gehouden;
c. in- of uitlaten, ventilatoren of anderszins openingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - voorwaardelijke verplichting 1' geen hinder, zoals bedoeld in artikel 1.27, veroorzaken;
d. de gevelopeningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - voorwaardelijke verplichting 2' voorzien worden van vaststaande en ondoorzichtige beglazing en zodanig in stand worden gehouden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 sub a voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen in de tot het plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, mits:

a. die niet voorkomen in de tot het plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover die bedrijfsactiviteiten naar aard en omvang maximaal gelijk te stellen zijn aan de in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijfsactiviteiten, danwel
b. behoren tot de naasthogere subcategorie uit de tot het plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover die bedrijfsactiviteiten naar aard en omvang maximaal gelijk te stellen zijn aan de toegelaten bedrijfsactiviteiten en deze overigens voldoen aan het bepaalde in dit artikel;

Voorgaande ontheffingen kunnen slechts verleend worden mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

c. het straat- en bebouwingsbeeld;
d. de verkeersveiligheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen ten behoeve van:

a. het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie, indien op grond van technologische ontwikkelingen de in de "Staat van bedrijfsactiviteiten" vermelde categorie niet meer de juiste is;
b. het toevoegen van bedrijfsactiviteiten aan een bepaalde categorie van de "Staat van bedrijfsactiviteiten", mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de in de betreffende categorie opgenomen bedrijfsactiviteiten.

3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

a. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
b. Voor zover het ingevolge de regels mogelijk is om bouwwerken buiten en aangrenzend aan de betreffende bestemming te bouwen, is het op die gronden tevens toegestaan deze bouwwerken ten behoeve van die betreffende bestemming te gebruiken.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels:

a. ten aanzien van maximale en minimale hoogte-, breedte, oppervlakte- en inhoudsmaten voor bebouwing mits:
    1. de afwijking van enige maat ten hoogste 10% bedraagt;
    2. de bestemmingsgrens, dan wel het bebouwingsvlak aan de wegzijde niet wordt overschreden.
b. ten aanzien van de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, en hierbij toestaan dat de bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken, wordt vergroot tot maximaal 9,9 meter;
c. ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bijbehorende bouwwerken, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
    1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
        - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen;
    2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
        - op gebouwen vanaf 6 bouwlagen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
        - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten;
d. ten behoeve van het toestaan van nutsgebouwen met een maximale hoogte, oppervlakte en inhoud van respectievelijk 5 m, 25 m^2 en 75 m^3;

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de

werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;

b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;

c. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht voor bouwwerken

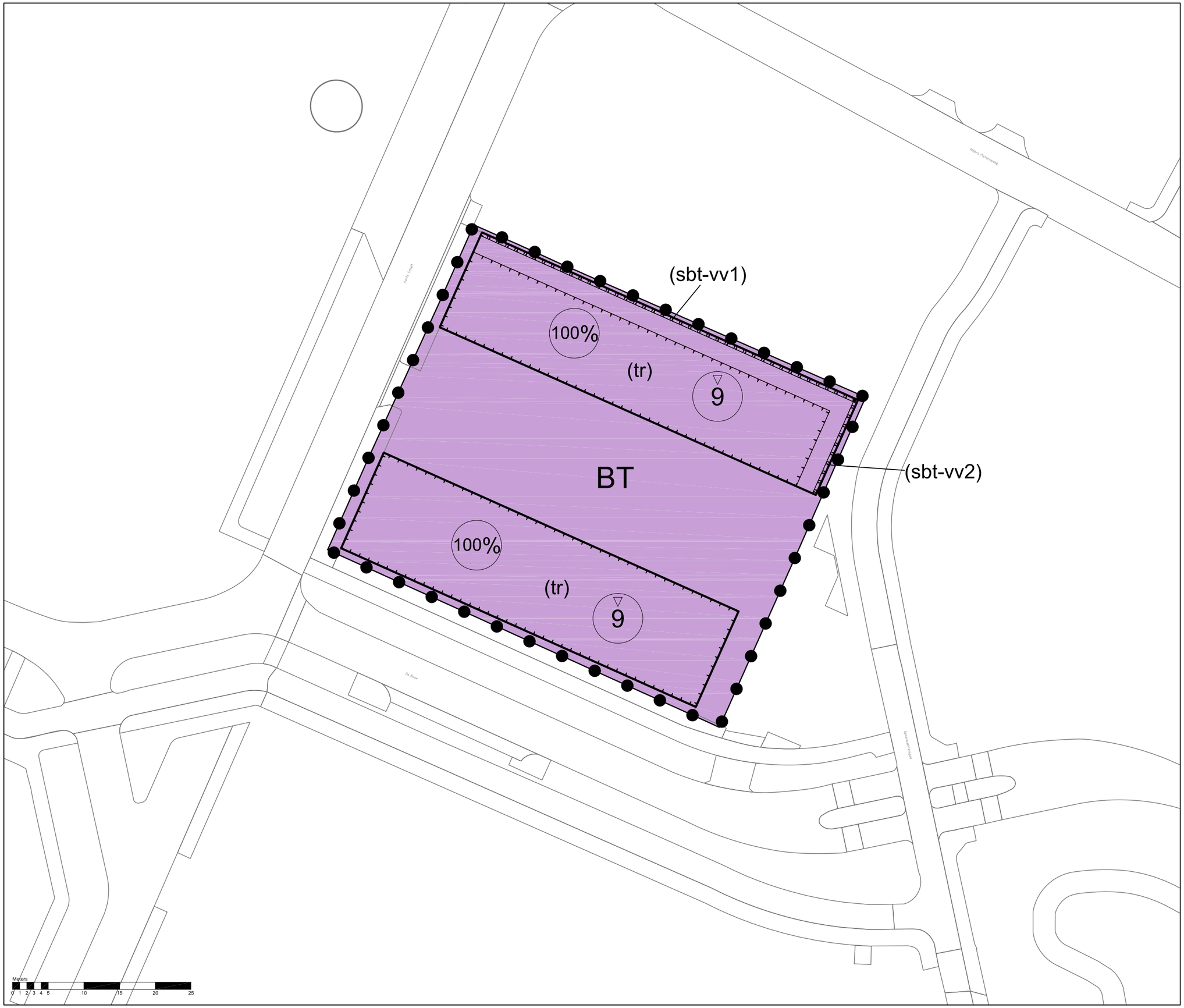
a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    1. gedeeltelijk worden vernieuw of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a onder 1 van dit artikel met maximaal 10%.
c. Het bepaalde in lid a van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

8.2 Overgangsrecht voor gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van bestemmingsplan Houtens Hart van de Gemeente Houten.



Legenda

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

BT — Bedrijventerrein

Functieaanduidingen

(sbt-vv1) — specifieke vorm van bedrijventerrein - voorwaardelijke verplichting 1

(sbt-vv2) — specifieke vorm van bedrijventerrein - voorwaardelijke verplichting 2

(tr) — terras

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

100% — maximum bebouwingspercentage (%)

9 — maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan Houtens Hart
gemeente Houten

schaal:	1:500
datum:	07 november 2022
projectnummer:	SR190085
formaat:	A3
aantal bladen:	1
bladnummer:	1
Identificatienr.	NL.IMRO.0321.0630KORTESCHAFT-VSBP
vorige versie:	25 mei 2022
voorontwerp:	-
ontwerp:	-
vaststelling:	-

BURO SRO