



Kromme Schaft 1 & 5



Ontwikkeldkader

Versie	1.2
Datum document	04-06-2026
Datum vastgesteld	

Inhoud

Inhoud

1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Omschrijving initiatief	2
1.3 Doel van het initiatief	3
2 Analyse huidige situatie	4
2.1 Ligging en geschiedenis plangebied	4
2.2 Begrenzing en eigendom plangebied	4
2.3 Ruimtelijke context	6
3 Programmatische kaders	7
3.1 Bouwvolume	7
3.2 Programma	7
3.3 Doelgroep	8
3.4 Verkeer en mobiliteit	8
4 Ruimtelijke kaders	11
5 Beel	14
6 Beleidskaders	16
6.1 Gemeentelijke beleidskaders	16
6.2 Openbare ruimte	16
6.3 Houtens DNA	19
6.4 Duurzaamheid	20
6.5 Milieu en omgevingsaspecten	20
6.6 Sociaal	22
6.7 Economie	23
7 Vervolgtraject	24
7.1 Participatie	24
7.2 Planproces	24
7.3 Planologisch juridisch proces	24
7.4 Planning	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Bijlagen:

- A. Participatieverslag

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een ontwikkelkader wordt gebruikt om een bouwplan te realiseren. Het bevat de gemeentelijke kaders voor de ontwikkeling en de gezamenlijke richting op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit, programma en duurzaamheid. Het ontwikkelkader heeft betrekking op zowel het bouwvolume en de verschijningsvorm van de gebouwen als op het programma. Daarnaast geeft het een overzicht van de beleidskaders en juridisch -planologische randvoorwaarden waar de ontwikkeling aan moet voldoen, bijvoorbeeld op het gebied van groen, water, energie en mobiliteit.

Het ontwikkelkader is de basis voor de initiatiefnemer om de uitwerking van het project verder ter hand te nemen. De initiatiefnemer is altijd zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan de randvoorwaarden die voortvloeien uit de op dat moment geldende regelgeving. Een ruimtelijk besluit zal op het moment dat het genomen wordt, dienen te voldoen aan de dan geldende wettelijke voorschriften en beleidsregels. Deze prevaleren altijd boven de inhoud van dit document.

1.2 Omschrijving initiatief

The Core Group is voornemens om het kantoorpand gelegen aan de Kromme Schaft 1 & 5 te transformeren naar betaalbare woningen voor starters. Deze ontwikkeling wordt in dezelfde lijn voorzien als de eerdere transformatie van Kromme Schaft 3, binnen hetzelfde gebouw (zoals in figuur 1 te zien is). De te realiseren appartementen bestaan zowel uit (sociale) huurwoningen als betaalbare koopwoningen.

Het programma voor Kromme Schaft 1 & 5 bestaat uit circa 259 woningen en deze ontwikkeling moet worden bekeken in samenhang met Kromme Schaft 3, waar reeds 234 goedkope betaalbare koopwoningen zijn gerealiseerd. De gehele transformatie draagt daarmee bij aan de gemeentelijke ambitie om het gebied De Koppeling, als onderdeel van de gebiedsvisie CMK, te ontwikkelen van een hoofdzakelijk werkgebied naar een gemengd woon-werkgebied.

Naast de toevoeging van woningen wordt ingezet op verbetering van de verblijfskwaliteit en vergroening van de buitenruimte. De ontwikkeling voorziet onder meer in collectieve buitenruimten, groene verblijfsplekken, daktuinen en gemeenschappelijke voorzieningen voor bewoners.



Afbeelding 1: Kromme Schaft 1 en 5 (geel) en Kromme Schaft 3 (blauw, al getransformeerd naar wonen)

Naast woningen wenst de ontwikkelaar ook meer kwaliteit toe te voegen in de buitenruimte, waardoor inwoners meer terecht komen in een groen woonomgeving.

1.3 Doel van het initiatief

Het doel van het initiatief is om invulling te geven aan de gebiedsvisie CMK door de voormalige kantoorlocatie aan de Kromme Schaft 1 en 5 te transformeren naar een betaalbaar woonprogramma binnen een groen, dorps en duurzaam woonmilieu.

Het programma van Kromme Schaft 1 en 5 bestaat uit sociale huur., middenhuur en koopwoningen. Daarmee wordt bijgedragen aan de gemeentelijke doelstelling om voldoende sociale en betaalbare huurwoningen te realiseren.

Het initiatief is daarnaast meer dan een functionele transformatie van kantoor naar wonen. Door de toevoeging van collectieve voorzieningen, groene verblijfsruimten, daktuinen, goede fietsvoorzieningen en deelmobiliteit wordt ingezet op een woonconcept dat aansluit bij het Houtens DNA: groen, duurzaam, dorps, sociaal verbonden en gericht op gezonde mobiliteit.

2 Analyse huidige situatie

2.1 Ligging en geschiedenis plangebied

De locatie Kromme Schaft 1 & 5 is gelegen in het gebied De Koppeling. Het gebied bestaat momenteel voornamelijk uit bedrijventerrein. In de gebiedsvisie CMK heeft de gemeente de wens uitgesproken om van dit gebied een gemengd werk-woongebied te maken. Het gebouw aan de Kromme Schaft is gebouwd in 2008 als kantoorpand voor KPN. KS3 stond ten tijde van het eerste initiatief leeg, KS1 wordt sinds april jl. nog maar deels gebruikt en komt per het einde van het jaar leeg te staan en KS5 komt ook per het einde van dit jaar leeg te staan. Het gebouw is bouwkundig in goede staat en leent zich daarom goed voor transformatie naar woningen.

Eind 2024 is de vergunning voor de transformatie van Kromme Schaft 3 naar 234 betaalbare woningen door de gemeente verleend. Deze woningen worden in de eerste helft van 2026 opgeleverd. De voorliggende ontwikkeling gaat verder op deze transformatie, waardoor het gehele gebouw in dezelfde lijn getransformeerd kan worden.

2.2 Begrenzing en eigendom plangebied

Het te ontwikkelen kantoorpand is gelegen aan de Kromme Schaft. De bebouwing bestaat uit twee vleugels van een voormalig kantoorpand, beide bestaand uit een voor- en achtergebouw. Het gebied bestaat uit twee kadastrale percelen behorende tot Kromme Schaft 1 (sectie A, perceelnummer 11470) en 5 (sectie A, perceelnummer 11680). De initiatiefnemer heeft een koopovereenkomst met de huidige eigenaar van de vleugels van het gebouw en worden daarmee eigenaar voor de volledige ontwikkeling.

De afbeeldingen op de volgende pagina's geven de locatie en een aantal straatbeelden weer.





Afbeeldingen 2 & 3: luchtfoto's van weerszijden van het gebouw



Afbeelding 4: Straatbeeld van het gebouw vanuit De Koppeling.



Afbeelding 5: Straatbeeld van het gebouw vanuit de Kromme Schaft

2.3 Ruimtelijke context

De Kromme Schaft is gelegen in De Koppeling en is georiënteerd op de gelijknamige weg. De locatie van de Kromme Schaft ligt centraal in Houten en op loop- en fietsafstand van treinstation Houten-Castellum. De omgeving van de Kromme Schaft bestaat voornamelijk uit bedrijventerrein. Het gebied is hiervoor ingericht, waarbij het straatbeeld gedomineerd wordt door autoverkeer en parkeren. Dit geldt voor zowel de openbare ruimte als de locatie van de Kromme Schaft zelf. Het maaiveld van de ontwikkellocatie is voor 100% verhard en volledig in gebruik als parkeerterrein. Het parkeerterrein loopt zelfs onder de bijgebouwen door. De huidige inrichting van het terrein en de omgeving past niet bij een woonfunctie.

De ontwikkeling van Kromme Schaft 1 & 5 vormen samen met het Kromme Schaft 3, dat reeds in ontwikkeling is, een ruimtelijk en functioneel geheel. De bestaande gebouwen zijn ontworpen als één geheel, voorheen in gebruik als kantoorpand voor KPN. Kenmerkend is de grote stedenbouwkundige korrel van het pand en de situering aan de doorgaande weg De Koppeling. Het gebouw is als het ware om de weg heen geplooid, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de zichtlocatie waar het als voormalige kantoorfunctie van profiteerde. Het gebouw bestaat aan de zijde van De Koppeling uit een continue bebouwingswand. Aan de binnenzijde bevinden er drie bijgebouwen die door middel van loopbruggen met het hoofdgebouw verbonden zijn. Het gevelbeeld van alle gebouwen is zeer uniform en repetitief. Dit benadrukt zowel de ruimtelijke samenhang maar ook de grootschaligheid van het gebouwcomplex.

3 Programmatische kaders

In de programmatische kaders worden op hoofdlijnen de randvoorwaarden vastgelegd voor de ontwikkeling/uitwerking van het project.

3.1 Bouwvolume

De ontwikkeling van Kromme Schaft 1 & 5 is een transformatieopgave, waarbij vrijwel geheel uit wordt gegaan van verbouwing binnen de bestaande bebouwing. De enige uitzondering hierop is een tussenbouw op Kromme Schaft 1. Deze zorgt voor maximaal een toevoeging van 400 vierkante meter bruto vloeroppervlak en dient niet hoger te worden dan het hoogste punt van Kromme Schaft 1.

Behoud van de schaarse openbare ruimte in gemeentelijk eigendom om de verhoogde gemeentelijke ambities (verhouding groen/water/verharding), schaduw, etc. en opgaven vanuit de energietransitie is van belang. De huidige contouren van de kavels zijn leidend en kaderstellend voor de mogelijkheden van het ontwikkelplot, geen afwijking van opgaven naar de openbare ruimte.

3.2 Programma

Wonen

Bij de ontwikkeling van Kromme Schaft 1 & 5 worden ca. 260 appartementen (9.400 vierkante meter GO) gerealiseerd. Het programma bestaat uit minimaal 35% sociale huur en 31% betaalbare koop of middenhuur. Bij het minder of niet realiseren van 30% sociale huur is de Vereveningsverordening van kracht en is een bijdrage verplicht aan het vereveningsfonds sociale huur.

Met betrekking tot het woonprogramma/woonbeleid zijn de volgende beleidsstukken van belang: (onderstaande opsomming bestaat uit koppelingen naar het beleid):

- [Woonvisie 2021-2030 Naar een ruimer woningaanbod | Lokale wet- en regelgeving](#)
- [Woonzorgvisie Gemeente Houten 2025-2030](#)
- [Wmo-Proofoeisen 2026](#)
- [Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Houten | Lokale wet- en regelgeving](#)
- [Beleidsregels zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding bij \(nieuw\)bouw betaalbare koopwoningen gemeente Houten 2023 | Lokale wet- en regelgeving](#)
- [Doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop van de gemeente Houten 2023 | Lokale wet- en regelgeving](#)
- [Vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025 | Lokale wet- en regelgeving](#)
- [Nadere regels vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025 | Lokale wet- en regelgeving](#)
- [Raadsinformatiebrief afsprakenkaders aandachtsgroepen en ouderen voor actualisatie van de woondeal Houten - iBabs Publieksportaal](#)
- [Nadere regels woonruimteverdeling 2025 gemeente Houten | Lokale wet- en regelgeving](#)

Groene verblijfsplekken

In de ontwikkeling van Kromme Schaft 3 is de vergroening van de buitenruimte al ingezet, deze lijn dient doorgetrokken te worden. De buitenruimte tussen de gebouwen wordt groen ingericht als gezamenlijke verblijfstuin voor bewoners, waarbij beplanting van de gevel gebruikt wordt om extra groene beleving te creëren. Verder worden op beide gebouwen voorzien van een collectieve daktuin voor de bewoners. Voor Kromme Schaft 1 wordt tussen 400 en 450 m² dakterras gemaakt. Dit resulteert in ca. 2,3 to 2,6

m2 dakterras per appartement. Voor Kromme Schaft 5 wordt tussen de 350 en 400 m2 dakterras gemaakt. Dit resulteert in ca. 4,0 to 4,6 m2 dakterras per appartement.

Bereikbare en toegankelijke sociale voorzieningen

Naast de gezamenlijke daktuin, wordt er in Kromme Schaft 1 gezorgd voor ca. 350 vierkante meter multifunctionele gemeenschappelijke ruimte. Voor Kromme Schaft 5 wordt dit ca. 325 vierkante meter. Deze ruimtes kunnen onder andere gebruikt worden als huiskamer, werkplek of recreatieruimtes. Naast deze gemeenschappelijke gebruikruimtes, worden er ook ontmoetingsplekken ingericht in beide woningen. Dit wordt gemaakt in de vorm van ontmoetingspleinen in de gangen van het gebouw en een lobby in beide gebouwen. Dit is voor Kromme schaft 1 ca. 330 vierkante meter en voor Kromme Schaft 5 ca. 300 vierkante meter.

Buiten het perceel zijn ruimschoots voorzieningen beschikbaar op tien minuten fietsafstand (beginsel visie CMK) door de centrale ligging in Houten. Het centrum, Castellum en het Oude Dorp zijn binnen 10 minuten fietsafstand gelegen vanuit de Kromme Schaft. Ook is een Medisch Centrum beschikbaar aan het Sandelhout.

3.3 Doelgroep

De gemeente heeft alleen invloed om te sturen op woningzoekenden in het sociale huursegment en betaalbare koop via de Huisvestingsverordening. Het programma moet dermate aantrekkelijk zijn dat andere gewenste doelgroepen waar de gemeente geen invloed op heeft toch dit een goede woonplek vinden. Dat zijn vooral jongeren en starters, maar ook huishoudens met een middeninkomen. De woningen in deze ontwikkeling zijn vooral gericht op starters/jongeren en vallen in het segment waarbij de gemeente kan sturen op de doelgroep via de Huisvestingsverordening.

3.4 Verkeer en mobiliteit

De Nota parkeernormen Houten 2021 inclusief het 'Addendum Nota Parkeernormen Houten 2021', vastgesteld door de raad op 13 november 2025 is kaderstellend voor de ontwikkeling van dit gebied.

Auto

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De locatie Kromme Schaft 1 & 5 valt binnen het deelgebied Koppeling. Binnen het addendum kunnen onder specifieke voorwaarden reducties op de parkeernormen worden toegepast. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van deelmobiliteit, dubbelgebruik of vanwege de nabije ligging van openbaar vervoer. Wanneer een reductie wordt toegepast is de initiatiefnemer verplicht om een integraal mobiliteitsplan met locatieanalyse te overleggen. In dit plan moet duidelijk worden onderbouwd op welke wijze alternatieve mobiliteitsoplossingen worden ingezet en geborgd, zodat de toepassing van lagere parkeernormen verantwoord is. Er is aandacht voor deelauto's, laadfaciliteiten voor elektrische voertuigen en de bijkomende brandveiligheid. De toegankelijkheid van parkeerplaatsen voor mensen met een beperking wordt zorgvuldig meegewogen. Voor de toetsing op parkeerplaatsen in (gebouwde) parkeervoorzieningen en parkeerterreinen hanteert de gemeente Houten de meest recente versie van de NEN-normering 2443 'Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in parkeergarages'.

Voor dit project lijkt het logisch om mee te werken aan een reductie van de parkeernorm in lijn met de eerdere ontwikkeling van Kromme Schaft 3, mits een passend integraal mobiliteitsplan, zoals hierboven genoemd, wordt aangeleverd. Dit mobiliteitsplan zal beoordeeld moeten worden om de reductie op de parkeernorm te staan.

Fietsparkeren

Om te sturen op een lager autobezit en een toenemend gebruik van de fiets is het van belang de fiets prioriteit te geven. Dit houdt in dat bij elke ruimtelijke ontwikkeling fietsparkeren wordt gestimuleerd door voldoende parkeergelegenheid te realiseren en fietsenstallingen laagdrempelig bereikbaar en toegankelijk in te richten. Fietsenstallingen worden daarom inpandig en collectief per pand of enkele panden opgelost. Fietsparkeervoorzieningen voor bewoners liggen dicht bij de woningen dan autoparkeerplaatsen, waardoor ze makkelijker bereikbaar zijn. In Bijlage F van de Nota Parkeernormen Houten 2021 staan de kwaliteitseisen voor de fietsparkeervoorzieningen, zoals bijvoorbeeld het toegestane hellingspercentage van een hellingbaan.

Voor woonfuncties stelt het Bouwbesluit (artikel 4.31) een afsluitbare bergruimte om fietsen of scootmobielen op te bergen voor bewoners verplicht. De gemeente Houten stelt dat bij appartementsgebouwen een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd. Daarmee komt de eis van een individuele fietsenbergingen van 5 m² te vervallen ten gunste van een berging in de woning van 2,7 m² (exclusief gebouwgebonden installaties).

De normen voor de collectieve fietsenstalling zijn:

- Een woning onder de 50m² GBO heeft geen eis voor interne berging, wel dient er plek te zijn voor 2 fietsen per woning.
- Bij woningen tussen de 50m² en 75m² GBO is een interne berging (2,7m²) vereist en plek voor 3 fietsen per woning.
- Bij woningen tussen de 75m² en 100m² GBO is een interne berging (2,7m²) vereist en plek voor 4 fietsen per woning.
- Bij woningen tussen de 100m² en 125 m² GBO is een interne berging (2,7 m²) vereist en plek voor 5 fietsen per woning.
- Bij woningen boven de 125m² GBO is een interne berging (2,7 m²) vereist en plek voor 6 fietsen per woning.

Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. Er dienen echter wel altijd twee plekken per woning in een laag rek beschikbaar te zijn.

Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers mogen in de openbare ruimte worden geplaatst. De norm is 0,5 plekken per woning. Wanneer de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte worden geplaatst, moet dit op een goede manier in het ontwerp worden ingepast.

Scootmobiel/niet reguliere voertuigen (of buitenmodelfietsen)

Er is voldoende ruimte in de fietsenstalling voor fietsen die afwijken van de standaardmaten. De voorzieningen voldoen minimaal aan de eisen uit bijlage F van de Nota Parkeernormen Houten 2021. Bij voorkeur is de fietsenstalling flexibel indeelbaar, zodat deze kan meebewegen met de behoeften van de bewoners.

Door aangescherpte regelgeving is het stallen van scootmobielen niet meer mogelijk op galerijen en in trappenhuisen (vluchtroutes). Er dient één of meerdere brandveilige plek(ken) te zijn voor het stallen van scootmobielen. De hoeveelheid plekken wordt afgestemd op basis van de verwachte samenstelling van de toekomstige bewoners. Aanbod van deelscootmobielen kunnen het aantal benodigde plekken verlagen. Ook deelscootmobielen moeten brandveilig gestald kunnen worden.

Deelmobiliteit

De implementatie van deelmobiliteit richt zich primair op coöperatief gebruik door de eigen bewoners. Op het eigen terrein worden de deelvoertuigen gegroepeerd op opvallende, goed vindbare locaties, waar vaste standplaatsen met laadmogelijkheden aanwezig zijn. Het aanbod bestaat uit diverse modaliteiten, waaronder deelauto's, elektrische bakfietsen en scootmobielen, zodat verschillende mobiliteitsbehoeften worden gefaciliteerd.

Voor de beschikbaarheid geldt een duidelijke capaciteitssystematiek: voor elke 150 woningen worden vijf deelauto's beschikbaar gesteld, waarna per 100 extra woningen telkens één extra deelauto wordt toegevoegd. Toekomstige bewoners worden proactief en zo vroeg mogelijk geïnformeerd over de mogelijkheden, voorwaarden en voordelen van de deelmobiliteit, zodat zij vanaf het begin weloverwogen keuzes kunnen maken.

De deelmobiliteit is direct vanaf de oplevering van het project beschikbaar, zodat nieuwe bewoners er onmiddellijk gebruik van kunnen maken en het concept vanaf dag één goed is ingebed in het dagelijkse gebruik en mobiliteitspatroon van de gemeenschap. Dit is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar, en zaken hierover worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Ontsluiting

Voor de ontwikkeling wordt helder inzicht gegeven in de wijze waarop het gebied wordt ontsloten en aansluit op de bestaande infrastructuur. Dit omvat een uitgewerkt ontwerp van de in- en uitritten, zodat zichtbaar wordt hoe het verkeer het gebied veilig en efficiënt kan betreden en verlaten. Het gaat hierbij niet alleen om toegankelijkheid voor de auto, een goede aansluiting voor voetgangers en fietsers op de bestaande infrastructuur is net zo belangrijk, zo niet belangrijker.

Daarnaast wordt inzicht geboden in het te verwachten aantal verkeersbewegingen, waarbij mogelijke effecten op de omgeving worden geanalyseerd en in kaart gebracht. Ter ondersteuning van deze analyses wordt een volledige ontwerp-tekening aangeleverd, inclusief maatvoering en rijcurves van zowel de parkeeroplossingen als de ontsluitingsstructuur. Deze tekening maakt het mogelijk om het plan te toetsen op verkeersveiligheid, toegankelijkheid en de ruimtelijke kwaliteit van de inrichting, zodat een toekomstbestendige en goed functionerende ontsluiting wordt gewaarborgd.

Logistiek

De openbare ruimte beschikt over voldoende flexibiliteit om tijdelijke parkeerbehoeften die voortvloeien uit diverse logistieke activiteiten, zoals afvalinzameling, verhuizingen en pakketbezorging, op een efficiënte en passende wijze te faciliteren.

4 Ruimtelijke kaders

De ruimtelijke kaders zijn opgesomd in de onderstaande alinea's en zijn verbeeld in de kaart onderaan deze paragraaf. Naast deze gebiedsspecifieke kaders is het wettelijk vigerend bouwbesluit van toepassing.

Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie valt (als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan) binnen het bestemmingsplan Koppeling-De Schaft. Ter plaatse geldt de bestemming 'Kantoor'. De appartementen ter plaatse van het perceel Kromme Schaft 3 zijn separaat vergund tot woningen.

Het beoogde initiatief is strijdig met het omgevingsplan. Er zijn geen afwijkmogelijkheden op het initiatief van toepassing.



Afbeelding 6: Uitsnede projectlocatie bestemmingsplan Koppeling-De Schaft.

Werken met een BOPA-procedure is het meest voor de hand liggend. In de hierbij behorende onderbouwing dient te worden ingegaan op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, de zogenoemde ETFAL.

Dorpse schaal

Het bestaande gebouwcomplex van de Kromme Schaft is qua schaal uniek voor Houten en atypisch voor het dorpse karakter. Doordat de ontwikkeling van de Kromme Schaft een transformatie betreft, is er in de bebouwingskorrel geen schaalverkleining mogelijk. Omdat het gaat om een verandering naar een woonfunctie is het streven naar een kleinere c.q. dorpse schaal wel een belangrijk uitgangspunt. De dorpse schaal wordt hierbij gezocht in het aanbrengen van de menselijke maat in het gebouw en terrein. Schaalverkleining is mogelijk door het ruimtelijk en/of visueel opknippen van de gebouwdelen, ontsluitingsgangen en aanbrengen van meerdere

herkenbare gebouwentrees. Ook het toevoegen van collectieve gebruiksruimten, zowel in het gebouw als in de buitenruimte, bevordert de sociale cohesie. Dit zorgt ervoor dat er geen anoniem grootschalig wooncomplex ontstaat, maar stimuleert ontmoeting en de mogelijkheden om je burens te leren kennen.

Collectieve parkeeroplossing

Het benodigde parkeerprogramma wordt opgelost op eigen terrein. Er wordt geparkeerd op het binnen terrein van het gebouw. De toegang tot de parkeerplaats van en naar de openbare ruimte zijn zodanig ontworpen dat er voldoende zicht is op het kruisend verkeer en er geen conflicten tussen de verkeersstromen ontstaan.

Collectieve fietsenstalling

Fietsenstallingen worden inpandig en collectief per pand of enkele panden opgelost. Ook is er ruimte voor het parkeren van fietsen van bezoekers. Er zijn dus altijd meerdere kleinere fietsenstallingen, afhankelijk van het aantal panden en woningen in de ontwikkeling. De entree van de fietsenstalling dient dicht bij de entree van de woningen te liggen, dichtbij dan de collectieve parkeervoorziening voor auto's, zodat het gebruik ervan laagdrempelig is. Ook sluiten de fietsparkeervoorzieningen goed en logisch aan op de fietspaden. Fietsenstallingen zijn goed toegankelijk en worden transparant vormgegeven.

Entrees

De verschillende gebouwdelen, KS 1, 3 en 5 hebben elk een eigen gebouwentree. Vanwege de grote hoeveelheid aan adressen per gebouwdeel, dient de entreepartij herkenbaar royaal te worden vormgegeven. De entrees zijn transparant, dubbelhoog en met een ruime lobby vormgegeven. De entree wordt zodanig ontworpen dat deze de ontmoetingsfunctie stimuleert.

Omgevingskwaliteit

De transformatie van een bedrijvenfunctie naar een woonfunctie vraagt om meer omgevingskwaliteit dan in de huidige situatie aanwezig is. Door de grote hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen staat de mogelijkheid tot vergroening in de buitenruimte onder druk. Er dient een inspanning te worden gedaan om het parkeerterrein zo groen mogelijk in te richten, met ruimte voor groene randen en plantenborders, het toepassen van halfverharding en het aanplanten van bomen tussen de vakken. De ruimte tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen is volledig autovrij en moet maximaal worden vergroend. In deze zogenaamde "groene canyon" staat de verblijfskwaliteit centraal. De omgeving kan verder vergroend worden door het toepassen van verticaal groen langs de gevels en boven het maaiveld door middel van spankabels en/of pergola's. Passend bij de 3-30-300 regel uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, wordt er gestreefd naar een kroondekking van 30% door middel van bomen en klimgroen.

Vanwege de grote hoeveelheid aan woningen, de relatief kleine woninggroottes en de beperkte ruimte op maaiveld om omgevingskwaliteit aan te bieden, dient er in en op de gebouwen collectieve gebruiksruimte aangeboden te worden. Dit kan in de vorm van gemeenschappelijke daktuinen, huiskamers, werkplekken en recreatieruimtes. Het delen van voorzieningen met elkaar stimuleert ontmoeting en versterkt de sociale cohesie in de buurt.

Overgang privé-openbaar

In de ontwikkeling van KS 1&5 bevinden er geen woningen met private buitenruimte op de begane grond. Wel grenzen er woningen direct aan de openbare- en collectieve ruimte. Dit is het geval op de begane grond langs De Koppeling, aan de binnenzijde van het bestaande gebouw (de “groene canyon”) en op de verdiepingen aan de dakterrassen. Tussen de woningen en de openbare/collectieve ruimte dient een groene bufferruimte te worden ontworpen zodat er geen verharding direct langs de gevel loopt. Hiermee wordt de privacy vanuit de woningen geborgd en wordt voorkomen dat er op deze plekken een gesloten gevelbeeld met dichte gordijnen ontstaat.

Kaart ruimtelijke kaders

Onderstaande ontwikkelkaart geeft samengevat de ruimtelijke kaders weer, zoals in bovenstaande alinea's verwoord.



5 Beeldkwaliteit

Ontwerp buitenruimte

In het ontwerp van de buitenruimte wordt zoveel mogelijk gezocht naar mogelijkheden om te vergroenen. Groenvoorzieningen dienen met voldoende groeiruimte aan te worden gelegd. Dit geldt ook voor gevelgroen en groen op de daken. Een landschapsarchitect stelt verplicht een inrichtingsplan op voor de buitenruimte.

Optopping

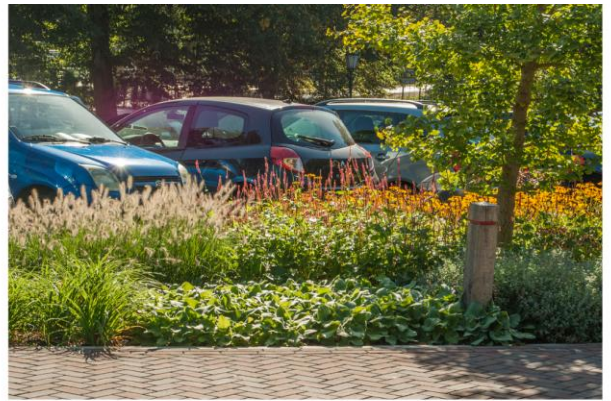
De ontwikkeling betreft voornamelijk een transformatieopgave. Bij het initiatiefplan van KS1 wordt er een beperkte toevoeging van een nieuw bouwvolume voorgesteld zodat er een groter dakterras mogelijk is. Het gaat om een optopping van 2 bouwlagen bovenop het bestaande volume van 2 bouwlagen. Dit is acceptabel mits het nieuwe volume in de rooilijn terug naar achter ligt. Ook in materialisatie dient het nieuwe volume zich te onderscheiden van het hoofdgebouw, bijvoorbeeld door een uitvoering in hout. Op deze manier wordt geborgd dat de grootschalige gevel visueel onderbroken blijft.

Installaties en technische ruimten

Nutsvoorzieningen, technische ruimtes en eventuele bergingen op de begane grond worden zorgvuldig ingepast en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Ook installaties op het dak zijn niet zichtbaar vanaf de straat. Daken worden multifunctioneel ingezet voor collectief gebruik, klimaatadaptatie en energieopwekking.



Parkeerterrein met waterdoorlatende verharding
(Groene Mient, Den Haag)



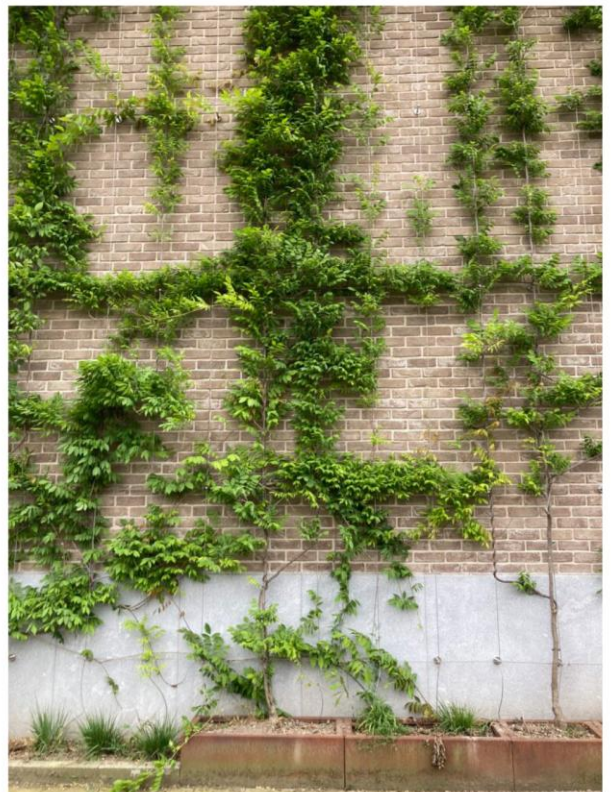
Parkeerterrein met groene plantenborders



Parkeren onder groene pergola's
(Meander Medisch Centrum, Amersfoort)



Verticaal groen langs de gevels en over de straat
(Little C, Rotterdam)



Verticaal groen langs de gevels d.m.v. spankabels en een
groeiplaats in de volle grond. (Little C, Rotterdam)



Verticaal groen langs de gevels, met standers en spankabels
(Stettineiland, Amsterdam)



Daktuinen met zit- en ontmoetingsplekken en opgaand groen
(Hart van de Waalsprong, Nijmegen)

6 Beleidskaders

6.1 Gemeentelijke beleidskaders

Onderstaand zijn verschillende gemeentelijke beleidskaders opgenomen die bij de uitwerking van het project in acht genomen dienen te worden, voor zover die nog niet in de andere paragrafen zijn vermeld.

Onderstaand zijn verschillende gemeentelijke beleidskaders opgenomen die bij de uitwerking van het project in acht genomen dienen te worden, voor zover die nog niet in de andere paragrafen zijn vermeld.

De onderstaande links verwijzen naar de Gebiedsvisie CMK en de Omgevingsagenda.

- [Gebiedsvisie CMK Houten groeit groen, dorps en duurzaam](#)
- [Omgevingsagenda Houten 2040 en verder](#)

Sociale beleidskaders

Sociale Koers gemeente Houten 2026-2029

[Nota toekomst van maatschappelijk vastgoed 2025-2035 | Lokale wet- en regelgeving](#)

Portefeuilleplan 2026-2030

Historisch karakter/erfgoed

Er is geen cultuurhistorisch erfgoed in dit plan waar rekening mee moet worden gehouden.

Archeologie

Er zijn geen archeologische beperkingen in het plangebied.

6.2 Openbare ruimte

Voor de verdere groei en ontwikkeling van Houten is een samenhangende en toekomstgerichte inrichting van de openbare ruimte noodzakelijk. Binnen Houten Bouwt hanteren we een generiek kader dat richting geeft aan de inrichtingseisen voor de fysieke leefomgeving en tegelijkertijd voldoende ruimte biedt om per gebied tot maatwerkoplossingen te komen.

Kaders voor techniek en uitvoering:

Voor alle technische en uitvoeringsaspecten sluiten wij aan bij twee leidende documenten:

- [HIOR](#) – Handboek Inrichting Openbare Ruimte
Het HIOR bevat aanvullende gemeentelijke uitgangspunten die verder gaan dan de landelijke minimumeisen. Hiermee borgen we een hoogwaardige, veilige en duurzame inrichting van onze openbare ruimte.
- [WRP](#) – Water- en Rioleringsplan 2024–2027
Dit plan vormt het kader voor klimaatadaptief waterbeheer, duurzame rioleringsoplossingen en een robuust watersysteem in Houten.

Toekomstbestendige leefomgeving

De aanpak binnen *Houten Bouwt* ondersteunt Houten de ambitie om verder te ontwikkelen als een gezonde, duurzame en prettig functionerende gemeente. Door ontwerp, uitvoering en beheer integraal te benaderen, kunnen wij gericht sturen op:

- Een robuuste en klimaatbestendige openbare ruimte
- Rekening houden in het ontwerp met toekomstige ontwikkelingen in de naastgelegen gebieden (koppelkansen)
- Een betere voorspelbaarheid van investeringen over de volledige levensduur
- Een beheerslast die aansluit bij de ambities van de gemeente
- Een consistente ruimtelijke kwaliteit die past bij de identiteit van Houten
- Het stimuleren van (spontane) ontmoetingen ter bevordering van de leefbaarheid en sociale cohesie

Afvalinzameling

Afvalbakken en containers zijn uit het zicht. Voor de Kromme Schaft 1 & 5 is het noodzakelijk een (ondergrondse) afvalvoorziening te maken of uit te breiden. De positie van deze afvalvoorziening wordt nader bepaald in afstemming met de gemeente en afvalinzamelaar. Bij de uitwerking van het project en de openbare ruimte moet voldoende ruimte worden gereserveerd voor de afvalinzameling en tijdelijke (in pandige) opslag.

Groen, water en natuur (ecologie, flora en fauna)

Meer, beter en verbonden Groen! Visie groen en biodiversiteit Houten (1 september 2020).

In deze visie wordt beschreven dat het van belang is om bij elke ruimtelijke ontwikkeling te kijken hoe het aanwezige groen behouden en waar mogelijk versterkt en uitgebreid kan worden. Dus meer en kwalitatief beter groen. Hierbij dus niet alleen kijken naar groen dat mooi oogt, maar nadrukkelijk ook naar soorten die een flinke bijdrage kunnen leveren aan de biodiversiteit. Hierbij waar mogelijk ook kiezen voor kleine hoogteverschillen, plekken waar water kan blijven staan en bomen, struweel en onderbegroeiing. Ook in, op en aan de nieuwe bebouwing kan met groene daken, groene gevels en het inbouwen van voorzieningen voor gebouw bewonende soorten veel bereikt worden op het vlak van biodiversiteit en dit soort maatregelen dragen ook bij aan een gezonden en prettige leefomgeving, verminderen hittestress e.d.

We zijn bezig met een soortenmanagementplan voor gebouwbewonende soorten. Dat wordt op dit moment getoetst door de provincie.

Het is van belang dat er goed gekeken wordt naar de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Dat die goed geïnventariseerd en op een zorgvuldige manier ingepast worden. Wanneer bomen gekapt moeten worden, of er ontwikkelingen zijn die impact hebben op aanwezige soorten, dan is er waarschijnlijk een ecologisch werkprotocol nodig en kan het zijn dat er mitigerende om compenserende maatregelen getroffen moeten worden.

Ondergrond (riolering, kabels en leidingen)

Voorzieningen voor nuts (kabels, leidingen, regelkasten) worden in pandig, op eigen terrein opgelost. Daarbij zijn voorzieningen bouwkundig geïntegreerd. Belangrijk hierbij is om ook rekening te houden met kelders, parkeergarages en tijdelijke bouwkuipen die buiten de kavel worden gesitueerd als ook in pandige traforuimtes of andere in pandige nutsvoorzieningen. Nutsleidingen liggen onder het trottoir, met een nutsprofiel van minimaal 1,5m.

Klimaatadaptatie

De gemeente Houten is door klimaatverandering kwetsbaar voor wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Wateroverlast vormt vooral in de bebouwd omgeving een bedreiging. Bij een extreme bui die zich volgens de statistieken eens per 100 jaar voordoet zal één derde van de wegen onder water staan (> 15cm). Voor hitte is Houten minder kwetsbaar, omdat de gemeente veel groen heeft en het buitengebied meestal dichtbij is. Toch kunnen de gevoelstemperaturen in het dicht bebouwde Houten-centrum tot wel 15 °C hoger zijn dan in het buitengebied. Dit is het stedelijk hitte-eiland effect.

Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving:

- Tenminste 40% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30 % op buurniveau.
- Koele, schaduwrijke verblijfsplekken zijn op loopafstand (300 meter) aanwezig en openbaar toegankelijk.
- 40% van alle horizontale en verticale oppervlakken wordt warmtewerend of verkoelend ingericht.
- De koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving.
- Vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen in de openbare ruimte moeten bestand zijn tegen de hitte.

Bij de uitwerking van het project dient rekening te worden gehouden met het klimaatadaptatieplan 2022-2027. Onderdeel daarvan zijn de resultaten van de klimaatverkenning 2015. In 2026 bzal een geactualiseerde klimaatverkenning beschikbaar komen in de vorm van het SSW (systeemonderzoek stedelijk water). Het SSW zal als dit beschikbaar komt bij de uitwerking van het plan in acht genomen moeten worden.

Het klimaatadaptatieplan is te vinden met de volgende link:

https://www.houten.nl/fileadmin/user_upload/Thema/Gemeentelijke_organisatie/Onderzoek_en_cijfers/Duurzaamheid/Klimaatadaptatieplan_Houten_2022-2027_def_december_2022_.pdf

Waterberging

Er geldt een eis van 45 mm regenwateropvang en berging ten opzichte van het totale verharde oppervlak. Dit mag worden ingevuld via een polderdak, ondergrondse krattensystemen of een wadi (mits de toekomstbestendigheid van de wadi is geborgd) parkeervakken op eigen terrein in de open lucht voorzien van waterpasserende verharding, (niet van toepassing op ondergrondse parkeerplekken) De overloop van de regenwaterberging op eigen terrein, 45 mm per m2 verhard oppervlak, dient op maaiveldniveau te worden aangesloten op de openbare ruimte. De kan op verschillende locaties rond de plot. Daken kunnen ook benut worden voor regenwateropslag met geleidelijke lozing van het geborgen regenwater naar de openbare ruimte, zgn. Polderdaken.

Waterberging op straat

In de opgave voor klimaatbestendig bouwen wordt om een minimaal hoogteverschil van 30cm tussen de as van de weg en het bouwpeil gevraagd om bij hevige en extreme neerslag regenwater tijdelijk op de wet te bergen zonder waterschade in het pand. Bij de uitwerking van het plan moet hiervoor een passende oplossing worden bedacht.

6.3 Houtens DNA

De gemeenteraad heeft het Houtens DNA op 1 juni 2023 formeel vastgesteld. Deze tien kernwaarden zijn samen met de Houtense gemeenschap en deskundigen opgesteld. De kernwaarden vormen de basis voor ontwikkelingen, plannen, visie en beleid binnen het fysieke domein. Het DNA geldt van dorp tot pand. Hieronder staan de tien kernwaarden voor geheel Houten opgesomd. Een volledige uitleg van het Houtens DNA is te vinden op: <https://www.houten.nl/houten-in-ontwikkeling/visies/houtens-dna>



Groen omarmd en groen omringd – omgekeerd ontwerpen



Krachtige betrokken samenleving - inwonersparticipatie



Houtense fietsstructuur – gezonde mobiliteit



Voorzieningen – sociaal en stedelijk



Auto anders – trein prominent aanwezig



Ondernemerschap – inventief en duurzaam



Buurtten met eigen identiteit – menselijke maat



Multidisciplinair ontwerpen – van begin tot eind



Dorps karakter – bouwen aan gemeenschappen



Regie nemen – samen optrekken

6.4 Duurzaamheid

Binnen dit ontwikkelkader wordt verwezen naar het toetsingskader van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Gemeente Houten heeft het convenant getekend, omdat het past bij haar eigen ambities op het gebied van de energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit. Het convenant geldt voor nieuwbouw en gebiedstransformaties. De Gemeente Houten heeft het ambitieniveau Zilver gekozen. Dit geldt voor alle onderwerpen in het toetsingskader. Enkele relevante onderwerpen worden hieronder specifiek toegelicht.

Duurzame energie

Op gebied van energie wordt de systematiek van BENG voor nieuwbouw aangehouden. Dit betekent dat woningen zo goed als energieneutraal moeten zijn. BENG is onderverdeeld in onder andere een minimaal aandeel hernieuwbare energie (BENG3) en een maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling (BENG1). Kromme Schaft 1 & 5 is een transformatieopgave. De gemeente streeft hiervoor naar het ambitieniveau Zilver. Daarbij geldt gasloos bouwen en de normen $BENG1 = < 61,8 \text{ kWh/m}^2/\text{jr}$. Voor deze eis bestaat een inspanningsverplichting voor de ontwikkelaar om aan de ambitie te voldoen. De ontwikkeling is hierin sterk afhankelijk van het verkrijgen van de noodzakelijk stroomaansluiting

Circulair bouwen

Vanuit het convenant wordt er gestreefd naar een MPG-score van 0,5, vooruitlopend op de wettelijke verplichting van 2030. Hiervan kan alleen onderbouwd worden afgeweken. Deze score is een versimpelde weergave van het LCA. Minimaal 45% van de bouwmaterialen moet biobased of circulair zijn. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moet bij elke nieuwe ontwikkeling een materialenpaspoort worden opgesteld.

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Kromme Schaft valt binnen het convenant onder een grootschalig project. Hierbij geldt dat de ontwikkeling een hoogwaardig habitat creëert voor ten minste gebouwbewonende soorten en twee andere soortencategorieën, verdeeld in vijf hoofdgroepen:

1. Gebouw bewonend
2. Boom bewonend
3. Aan struweel gebonden
4. Aan bloemrijk grasland gebonden
5. Aan water en oevers gebonden

6.5 Milieu en omgevingsaspecten

Voor het beschermen van een veilige en gezonde leefomgeving is het van belang dat de verschillende milieuthema's zorgvuldig worden afgewogen bij de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Binnen deze afweging moet worden onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Voor het thema milieu betekent dit dat wordt geborgd dat zowel nieuwe als bestaande woningen en andere gevoelige functies worden beschermd tegen een onaanvaardbare milieubelasting.

In de onderstaande paragrafen wordt per relevant milieuthema beknopt toegelicht welke aandachtspunten van toepassing zijn voor deze ontwikkeling. Deze toelichting vormt een eerste duiding van de aspecten die bij de verdere planuitwerking moeten worden onderzocht en gemotiveerd.

Voor een uitgebreidere en thematische onderbouwing kan gebruik worden gemaakt van het Format Ruimtelijke Motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) van de gemeente Houten. Dit format biedt per thema de benodigde toetsingskaders en structuur voor een volledige ruimtelijke motivering.

Geluid

De ontwikkellocatie bevindt zich binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen en de spoorweg. Er zal middels akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de standaardwaarde voor geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen. Voor gemeentewegen is deze waarde 53 dB (L_{den}) en voor spoorwegen 55 dB (L_{den}). Wanneer niet aan deze standaardwaarde kan worden voldaan, moet worden aangetoond welke maatregelen mogelijk zijn om de overschrijding van de standaardwaarde (zoveel mogelijk) te mitigeren. Hierbij mogen de grenswaarden voor gemeentewegen en spoorwegen (respectievelijk 70 dB en 65 dB (L_{den})) niet worden overschreden. Elke woning zal ten minste een gevel moeten bevatten die voor alle bronnen aan de standaardwaarde voldoet.

Trillingen

De spoorverbinding Utrecht–Den Bosch, die in de nabijheid van het gebied ligt, kan mogelijk trillinghinder veroorzaken. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet daarom rekening worden gehouden met mogelijke trillingseffecten. Hierbij moet worden aangetoond dat kan worden voldaan aan streefwaarden van Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch Rotterdam.

In dit kader wordt uitgegaan van een zone van 280 meter vanaf het spoor, waar sprake kan zijn van onaanvaardbare trillinghinder. Dit betekent dat voor gevoelige functies, zoals woningen, binnen deze zone moet worden onderbouwd:

- in welke mate trillingen kunnen optreden, en
- of maatregelen nodig en mogelijk zijn om hinder te beperken.

Mogelijke maatregelen kunnen zowel landschappelijk (bijvoorbeeld aanpassingen in inrichting of afstand) als constructief van aard zijn (bijvoorbeeld funderingsaanpassingen, bouwmethoden of trillingwerende voorzieningen).

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient hier in een vroeg stadium aandacht aan te worden besteed, zodat afwegingen tijdig kunnen worden gemaakt en eventuele maatregelen integraal onderdeel van het ontwerp kunnen worden.

Omgevingsveiligheid

Het plangebied bevindt zich in het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de spoorverbinding Utrecht – Den Bosch. Binnen een aandachtsgebied zijn mensen zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd tegen de effecten van een ramp met gevaarlijke stoffen. Zeer kwetsbare gebouwen worden waar mogelijk gescheiden van risicobronnen. Dit zijn bijvoorbeeld basisscholen of een kinderopvang. Indien deze worden toegestaan binnen een explosieaandachtsgebied dient dit te worden gemotiveerd en dienen in ieder geval bouwkundige maatregelen te worden getroffen als bedoeld in artikel 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarnaast moet voor kwetsbare gebouwen, zoals woningen, worden afgewogen hoe deze op zoveel mogelijk afstand van de bron (spoorlijn) kunnen worden geplaatst en, in het geval van een calamiteit, ten alle tijden van de bron af gevluht kan worden.

Voor alle nieuwe gebouwen geldt als aandachtspunt dat ventilatie van de gebouwen mechanisch afsluitbaar is en deze afsluiting op een makkelijk toegankelijke locatie geplaatst moet worden. Hiermee kan in geval van een incident toetreding van schadelijke of giftige gassen worden voorkomen. Dit is extra belangrijk in een gifwolkaandachtsgebied. Het ontwerp zal ter beoordeling ook aan de VRU moeten worden voorgelegd.

Bluswatervoorziening

Bij de uitwerking van het project moet vroegtijdig rekening worden gehouden met voorzieningen voor bluswater. Hier is vaak pas in een (te) laats stadium aandacht voor bij de uitwerking van de plannen

Onderstaand een aantal koppelingen naar nuttige publicaties:

- [Handreiking Omgevingsveiligheid in het omgevingsplan](#)
- [Handreiking bouwstenen fysieke veiligheid voor het omgevingsplan](#)
- [Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid](#)

Luchtkwaliteit

De gemeente Houten valt onder het aandachtsgebied voor zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijnstof (PM₁₀). Aangezien het gaat om het toevoegen van minder dan 1500 woningen zal de ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit zal als dusdanig in de onderbouwing moeten worden opgenomen.

Bodem

Bij een wijziging van kantoren naar wonen is er in het kader van bodem sprake van gevoeliger gebruik. Er zal daarom historisch bodemonderzoek (conform NEN 5725) nodig zijn om in beeld te brengen of er op de locatie wordt voldaan aan de bodemkwaliteit voor wonen. Uit dit onderzoek zal blijken of er vervolg bodemonderzoek nodig zal zijn en in welke mate.

Stikstof

Voor de ontwikkeling zal een voorttoets stikstof moeten worden uitgevoerd waarbij de stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden wordt berekend voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Hiervoor zal een stikstofrapportage met een Aeries-berekening moeten worden opgesteld.

6.6 Sociaal

De doelstellingen van de sociale koers van de gemeente Houten 2026-2029 gelden voor alle inwoners en partners van de gemeente Houten, dus ook voor de locatie Kromme Schaft 1 & 5. Onderdelen uit dit programma zijn: het bevorderen van fysieke en psychische welzijn en gezondheid; ontmoeten, naar elkaar omkijken en de juiste ondersteuning of zorg ontvangen.

Gezonde sociale leefomgeving (bewegen, ontmoeten)

Met verwijzing naar de Omgevingsagenda Houten 2024 en verder streven we naar hechte dorps- en buurtgemeenschappen in een aantrekkelijke leefomgeving (schoon, gezond, groen en veilig). Gemeenschappen met een cultuur die zegt: "We helpen elkaar en doen het samen!" bevorderen de sociale cohesie. In zulke gemeenschappen wordt deelgebruik steeds gewoner en neemt het belang van eigen bezit af. De fysieke leefomgeving kan, als we die goed inrichten een verbindende factor zijn. Een plek waar bewoners elkaar ontmoeten, samen sporten en een praatje maken. En een plek die uitnodigt tot een gezonde levensstijl. Zo wordt de leefomgeving een weerspiegeling van de eigen identiteit.

Als gemeente hechten we eraan dat iedereen mee kan doen, dat niemand wordt buitengesloten en onze inwoners gezond oud kunnen worden. Dit vraagt, onder andere door het toenemend aantal ouderen, om een andere aanpak dan in de tijd toen we als groeikern vooral jonge gezinnen huisvestten. We zetten daarom de komende jaren in op (verkeers)veiligheid, bereikbaarheids- en zorgoplossingen. We willen werken aan een gezonde en schone leefomgeving. Zo wordt de leefomgeving een weerspiegeling van de eigen identiteit.

Sociale veiligheid

De gemeente Houten streeft naar een gemeente waarin inwoners zich veilig voelen. Sociale veiligheid vormt daarmee een essentieel uitgangspunt bij de ontwikkeling en inrichting van een plangebied. Een sociaal veilige omgeving draagt bij aan het gevoel van veiligheid, het welzijn van gebruikers en de leefbaarheid van het gebied.

Bij de ontwikkeling wordt ingezet op een overzichtelijke, toegankelijke en goed verlichte openbare ruimte, waarbij ontmoeting wordt gestimuleerd en ongewenst gedrag wordt ontmoedigd. Ontwerpkeuzes dragen bij aan sociale controle, heldere zichtlijnen en een logische routing voor langzaam verkeer. Functies worden waar mogelijk zodanig gesitueerd dat sprake is van levendigheid en ogen op de straat.

Het ontwerp wordt waar mogelijk voor een transformatie ontwikkeling gebaseerd op de uitgangspunten van het politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) en sluiten aan bij de visie en missie van het Integraal Veiligheidsprogramma Houten 2024-2027.

6.7 Economie

Bedrijven, detailhandel, dienstverlening/voorzieningen

Houten kent veel kleine bedrijfjes, die veelal vanuit huis worden uitgeoefend. Het beleid daarover is weergegeven in de nota beroep en bedrijf aan huis. Naast beroepsgroepen die vooral kantoor gerelateerd zijn, komen echter ook dienstverlening, verzorgende beroepen en webshops voor. Het is belangrijk dat er ruimte in/aan huis is voor klantbezoek en (beperkte)opslag. Vanuit de Retailvisie zijn detailhandelsactiviteiten (micro winkels) in dit gebied niet gewenst.

7 Vervolgtraject

7.1 Participatie

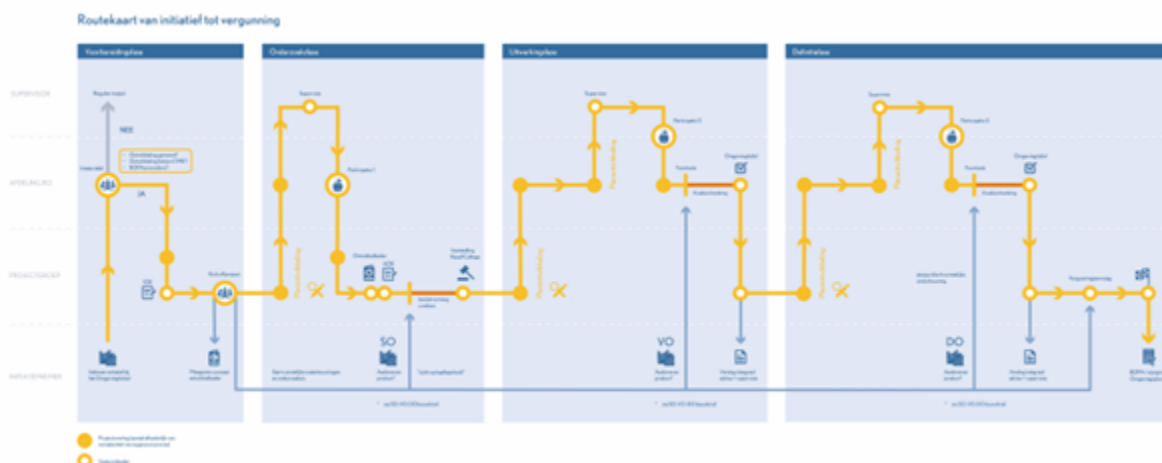
De initiatiefnemer draagt, in samenspraak met de gemeente, verantwoordelijkheid om bewoners tijdig te betrekken bij de planvorming. Dit is nodig om draagvlak te creëren en input vroegtijdig op te halen. Participatie helpt bij bevordering van het (ontwerp)proces. Initiatiefnemer is verplicht te participeren volgens de vastgestelde Leidraad omgevingsinitiatieven & Participatie.

Zie voor de invulling van participatie van de initiatiefnemer het participatieverslag in bijlage I.

7.2 Planproces

Onderstaand is schematisch het te doorlopen proces om tot de start van de realisatie van het project te komen. Dit ontwikkelkader is beoordeeld op de omgevingstafel. Op basis van deze beoordeling wordt het aangeboden aan het college en de gemeenteraad voor de besluitvorming. Na een positief besluit is het ontwikkelkader de basis voor de initiatiefnemer om het project verder uit te werken naar een voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO). Het VO en DO zullen op de omgevingstafel worden beoordeeld, waar nodig worden eisen/aanwijzingen voor de verdere uitwerking meegegeven. Op basis van een positieve beoordeling door de omgevingstafel van het DO kan het vergunningentraject worden opgestart.

Het staat de initiatiefnemer vrij om eventueel een gefaseerde BOPA-procedure te doorlopen. Het ruimtelijke deel kan dan mogelijk op basis van een goedgekeurd VO in behandeling worden genomen.



Routekaart van initiatief tot vergunning

7.3 Planologisch juridisch proces

Voor de op te stellen ETFAL-motivering wordt verwezen naar de format Ruimtelijke motivering BOPA van de gemeente Houten. Volgens het format moet in de Ruimtelijke motivering onder andere worden ingegaan op:

- Huidige situatie en nieuwe situatie

- Toetsing aan beleid
- Aspecten fysieke leefomgeving en milieu
- Participatie
- Economie en financiën
- Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties
- Voorstel opname BOPA in omgevingsplan

Het BOPA-format wordt beschikbaar gesteld door de gemeente.

Voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geldt meestal de reguliere procedure. Er is een bindend advies van de gemeenteraad nodig zijn voordat van het omgevingsplan afgeweken wordt.

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunning. De verwachte doorlooptijd van de planologische/milieukundige beoordeling is gemiddeld 6 tot 10 maanden. Daarna is er bezwaar en beroep mogelijk.

Plan-mer-plicht gebiedsvisie CMK

Door de Omgevingsdienst Utrecht is beoordeeld hoe om te gaan met mogelijke mer-(beoordelings)plichten bij de ontwikkelingen binnen de visie.

De gebiedsvisie is als zodanig niet aangewezen als een ruimtelijke ordeningsfiguur waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. De mer-regelgeving, zoals vervat in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob) is niet van toepassing. In de gebiedsvisie worden bestaande beleidskaders vertaald naar de ontwikkeling van CMK. Er worden geen nieuwe kaders gepresenteerd voor de ontwikkeling.

In toekomstige mer-beoordeling(en) ten aanzien van de deelprojecten moet de cumulatie van andere projecten in de omgeving worden meegenomen. Door de beoogde samenhang van het gehele CMK-gebied zullen de cumulatieve milieueffecten van alle plots samen hierin moeten worden meegenomen. Hiervan zal moeten worden onderbouwd of er geen significante negatieve milieueffecten worden verwacht.