bestemmingsplan

Bloesemtuin 15, Houten

Gemeente Houten

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0321.0820Bloesemtuin15-VSBP*
Datum:	*2023-11-28*
Contactpersoon Buro SRO:	*Dhr. T. Wilde | Dhr. K. Lodewijks*
Kenmerk Buro SRO:	*SR220250*
Opdrachtgever:	*Dhr. Van Wijk*

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 9
2.3 Beeldkwaliteitsplan 10

3 Beleidskader 12

3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 15

4 Uitvoerbaarheid 19

4.1 Milieueffectrapportage 19
4.2 Bodem 20
4.3 Geluid 21
4.4 Bedrijven en milieuzonering 21
4.5 Luchtkwaliteit 22
4.6 Externe veiligheid 23
4.7 Ecologie 26
4.8 Archeologie 27
4.9 Cultuurhistorie 28
4.10 Water 29
4.11 Verkeer en parkeren 32

5 Juridische planbeschrijving 34

5.1 Algemeen 34
5.2 Verbeelding 34
5.3 Planregels 34
5.4 Wijze van bestemmen 35

6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid 36

6.1 Economische uitvoerbaarheid 36
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 36

Bijlagen

Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek Bloesemtuin
Bijlage 2. Quickscan ecologie Bloesemtuin
Bijlage 3. Buurtparticipatieverslag 20230421
Bijlage 4. Nota Vooroverleg Bloesemtuin 15
Bijlage 5. Nota Zienswijzen Bloesemtuin 15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens het perceel Bloesemtuin 15 in Houten te herontwikkelen. De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel twee vrijstaande woningen te realiseren aan weerszijden van de bestaande boerderij. Voor het voorliggende plan is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Houten, waaraan zij op 13 juli heeft aangegeven medewerking te willen verlenen.

De ontwikkeling past echter niet binnen de huidige beheersverordening 'Houten Noord en Zuid'. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een herziening van het geldende planologische regime noodzakelijk. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is derhalve voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen aan de Bloesemtuin 15 te Houten. Het plangebied betreft de kadastrale percelen 445, 4173, 4174 en 4175 sectie B met een oppervlakte van circa 4775 m². Het plangebied is gelegen in het zuidoosten van Houten nabij de Rietplas. De omgeving wordt gekenmerkt door een woonwijk met een divers aanbod aan woningen en grasveldjes met bomen. Het plangebied is direct ontsloten via de Bloesemtuin. Aan de overzijde van het plangebied liggen woningen in het water van de Rietplas.

Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging (afbeelding 1) en globale begrenzing (afbeelding 2) van het plangebied.



Afbeelding 1: Globale ligging plangebied (rood omcirkeld, bron: Google Earth)

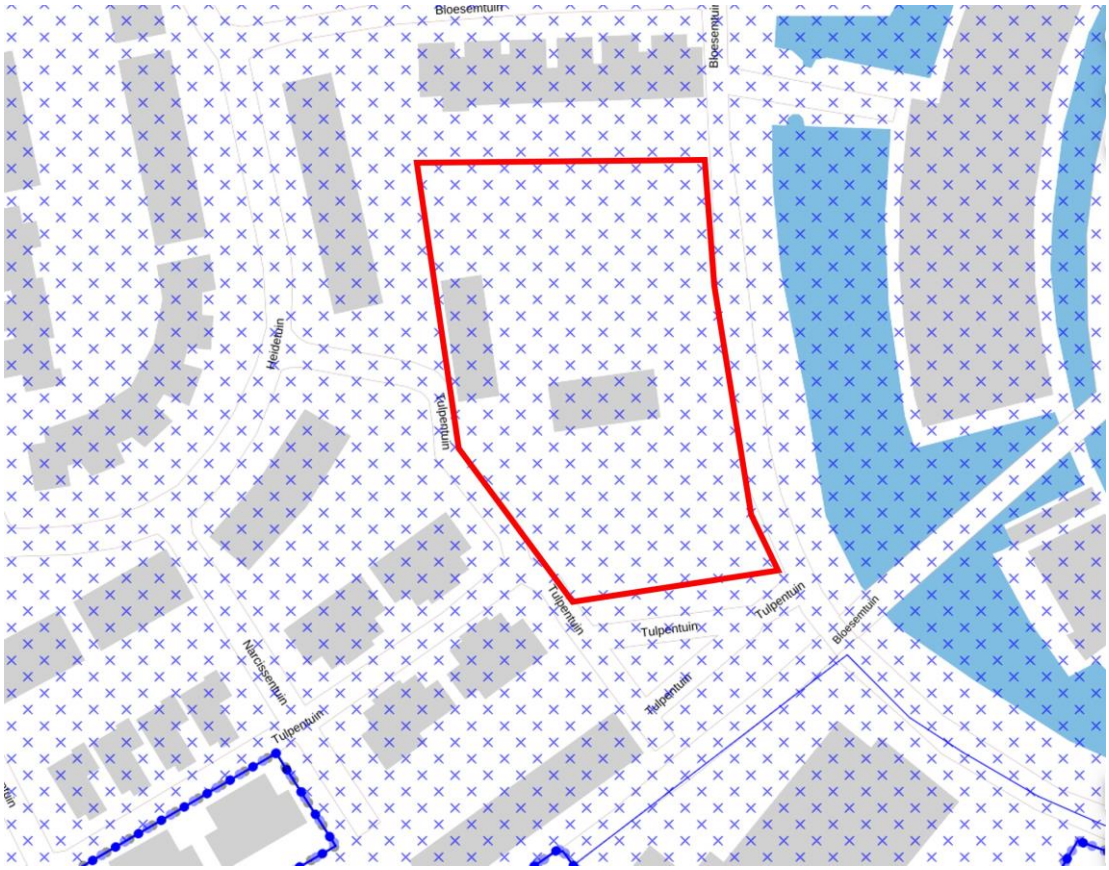


Afbeelding 2: Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: Google Earth)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt de beheersverordening 'Houten Noord en Zuid', vastgesteld door de raad van de gemeente Houten op 20 juni 2013. De gronden die onderdeel uitmaken van de beheersverordening mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. In de huidige situatie hebben de gebouwen op de betreffende gronden een woonfunctie en een industriefunctie (Fruitkwekerij met woonged.).

Onderstaande afbeelding 3 toont een uitsnede van de geldende beheersverordening.



Afbeelding 3: Uitsnede geldende beheersverordening 'Houten Noord en Zuid' (plangebied rood omkaderd)

De beoogde ontwikkeling voorziet in het behoud van de bestaande bebouwing en de realisatie van 2 vrijstaande woningen. De ontwikkeling is deels in strijd met het planologisch regime; de realisatie van woningen en het gebruik van de gronden voor wonen past niet binnen de geldende beheersverordening. 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

Het plangebied is gelegen aan de Bloesemtuin, dit is een fietsstraat waar enkel bestemmingsverkeer overheen rijdt. Het plangebied wordt aan de noordzijde volledig en westzijde deels begrensd door woningen. Aan de westzijde wordt het plangebied verder begrensd door de weg de Tulpentuin. Ten zuiden van het plangebied ligt een kleinschalig parkeerterrein. De betreffende gronden hebben een groen karakter bestaande uit grasland, een groene erfafscheiding van hagen en een kleinschalige boomgaard.

De bestaande bebouwing bestaat uit een (voormalige) boerderij die in het midden van het plangebied is gesitueerd. Daarnaast staat er achterop het terrein een schuur. Het toegangspad tot het erf is ook in het midden van het erf gesitueerd. Boerderij, schuur en toegangspad vormen een samenhangend erfensemble dat zich onderscheidt ten opzichte van omliggende bebouwing.

Navolgende afbeeldingen (4 en 5) geven de huidige situatie weer.



Afbeelding 4: Huidige situatie, vooraanzicht plangebied (bron: Google Maps)



Afbeelding 5: Huidige situatie plangebied vanaf de Bloesemtuin (Bron: Google Earth)

2.2 Toekomstige situatie

Met de beoogde plannen zal het plangebied worden herontwikkeld. Het plan gaat uit van het behoud van het boerenerf aan de voet van de bestaande boerderij en de bestaande schuur. De eerste nieuwe woning complementeert de begrenzing van het erf aan de noordzijde en vormt samen met schuur en boerderij een samenhangend ensemble aan het erf. Naast noodzakelijke verharding in de vorm van de toerit en de ruimte aan de voet van de schuur biedt het erf veel ruimte aan een centrale groene ruimte. Bestaande bomen blijven daarbij zo veel mogelijk behouden en het groen kan verder een invulling krijgen als kleine boomgaard of als weide. Het erf biedt ruimte aan enkele parkeerplaatsen achter dit groen. De nieuwe woning krijgt daarnaast een inrit op de Bloesemtuin (op minimaal 9 meter uit de zijdelingse erfgrens zoals aanbevolen door het planteam van de gemeente Houten) en twee parkeerplaatsen op de kavel afgeschermd en in het groen. Aan de achterzijde van de woning is ruimte voor een diepe achtertuin. Nieuwe of bestaande bomen krijgen hierin een plek evenals een enkel bijgebouw en worden onderdeel van de tuin.

De tweede woning staat aan de andere zijde van de boerderij. Waarbij deze woning op ruime afstand van de weg wordt gesitueerd. De boerderij blijft zo in het zicht staan als hoofdgebouw van het bebouwingscluster. De ruimte aan de voorzijde van de boerderij en tweede woning blijft open en groen en vrij van parkeren. Deze ruimte wordt afgebakend van het erf, bloesemtuin en zij/achtertuinen door een lage haag. De tweede woning is door situering aan deze open ruimte sterk georiënteerd op de Bloesemtuin en het water van de Rietplas. Ontsluiting van deze tweede woning vindt dan ook plaats via de achterzijde aan de Tulpentuin. Een inrit biedt hier toegang tot twee parkeerplaatsen in het groen op het kavel.

Onderstaande afbeelding (6) toont het schematische schetsvoorstel van de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 6: Schetsvoorstel (bron: Buro SRO 31 oktober 2023)

Alle percelen worden omgeven door hagen. Uitgangspunt is om de hagen aan het lint laag te houden. Ook de haag aan het erf voor woning 1 blijft laag, tot aan het verlengde van de achtergevelrooilijn. Zo is deze woning sterk op het erf georiënteerd. Achter de achtergevelrooilijn kan de haag in een hoge haag overgaan zodat de achtertuin ook privacy biedt. De hagen die grenzen aan de zijde van de Tulpentuin, het Overdamsepad en de achtertuinen van de geschakelde woningen aan de Bloesemtuin worden hoge hagen.

2.3 Beeldkwaliteitsplan

Voor de uitwerkingscriteria ten aanzien van beeldkwaliteit is er door Buro SRO een beeldkwaliteitsplan opgesteld (d.d. 31-10-2023, zie bijlagen bij de regels bijlage 1). Deze uitwerkingscriteria bestaan uit criteria voor de inrichting van het plangebied en de te realiseren woningen. Samen met het voorliggende bestemmingsplan vormt het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor door initiatiefnemers in te dienen bouwplannen.

Schetsontwerp
Het plan gaat uit van het behoud van het boerenerf aan de voet van de bestaande boerderij en de bestaande schuur. De eerste nieuwe woning complementeert het erf aan de noordzijde en vormt samen met schuur en boerderij een samenhangend ensemble aan het erf. De tweede woning staat aan de andere zijde van de boerderij. Waarbij deze woning op ruime afstand van de weg wordt gesitueerd. De boerderij blijft zo in het zicht staan als hoofdgebouw van het bebouwingscluster. De ruimte aan de voorzijde van de boerderij en tweede woning blijft groen en vrij van parkeren. Deze ruimte wordt afgebakend door een lage haag.

Alle percelen worden omgeven door hagen. Uitgangspunt is om de hagen aan het lint laag te houden. Ook de haag aan het erf voor woning 1 blijft laag, tot aan het verlengde van de achtergevelrooilijn. Zo is deze woning sterk op het erf georiënteerd. Achter de achtergevelrooilijn kan de haag in een hoge haag overgaan zodat de achtertuin ook privacy biedt. De hagen die grenzen aan de zijde van de Tulpentuin, het Overdamsepad en de achtertuinen van de geschakelde woningen aan de Bloesemtuin worden hoge hagen.

Beeldkwaliteit bebouwing
Hoofdgedachte is om de boerderij en de schuur herkenbaar te houden door de nieuwe woningen hier op passende wijze van te onderscheiden. Dit kan door voor de nieuwe woningen uit te gaan van een luchtige, transparante architectuur als contrast met de meer robuuste, steense vormgeving van boerderij en schuur. Samenhang ontstaat door de nieuwe woningen, passend bij het erfkarakter en het groen, als eenvoudige bijbehorende schuurvolumes te beschouwen. Door deze keuze onderscheiden de nieuwe woningen zich eveneens van de omliggende woonbebouwing.

Situering & oriëntatie

- Beide woningen zijn georiënteerd op de Bloesemtuin en de Rietplas.
- Woning 1 heeft een dubbele oriëntatie en is ook op het centrale erf en de groene ruimte georiënteerd.
- Beide woningen zijn met de nok en de kopgevel naar de Bloesemtuin en de Rietplas gericht.
- Woning 1 staat op minimaal 11 meter van de fietsstraat teneinde voldoende ruimte voor een groene voortuin te realiseren.
- Het hoofdvolume van woning 1 staat op minimaal 7 meter van de perceelgrenzen van de aangrenzende geschakelde woningen teneinde voldoende lucht en ruimte tussen de nieuwe en bestaande bebouwing te realiseren.
- Woning 2 staat op minimaal 13 meter van de fietsstraat zodat er vanuit het zuiden komend zicht op de boerderij blijft.
- Het hoofdvolume van woning 2 staat op minimaal 18 meter van het hoofdvolume van de boerderij en op minimaal 2 meter van de zijdelingse erfgrens daarmee, teneinde voldoende lucht en ruimte tussen de nieuwe en bestaande bebouwing te realiseren. De afstand ten opzichte van de zuidelijke perceelgrens bedraagt minimaal 5 meter.

Bouwmassa

- Beide woningen krijgen een eenvoudig hoofdvolume van maximaal één laag met daarop een zadeldak.
- Bij beide woningen is het eenvoudige hoofdvolume met zadeldak duidelijk herkenbaar als hoofdvolume. Eventuele aan- en bijgebouwen zijn hier ondergeschikt aan en voegen zich naar het hoofdvolume. De bijgebouwen krijgen een bouwhoogte van maximaal 3,2 meter.
- Het hoofdvolume van beide woningen heeft een maximale breedte van circa 9 meter en een maximale diepte van circa 13 meter, de maximale goothoogte bedraagt 4 meter en de maximale bouwhoogte 9 meter.
- Woning 1 staat op een smal en diep perceel. In afwijking van voorgaande punt mag bij deze woning een doorgetrokken kap als overkapping aan de achterzijde worden toegepast tot een totale bouwdiepte van 16 meter.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke 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. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 2 nieuwe vrijstaande woningen. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Houten. Gezien voorgenoemde omstandigheden wordt het plan niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling en kan een verdere toets aan de ladder achterwege blijven.

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

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

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

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

Concentreren

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

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

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling heeft met name betrekking op de pijler 'vitale dorpen en steden'. Een uitwerking van deze pijler is onder andere de transitie van binnenstedelijke locatie en binnenstedelijk wonen. De provincie heeft de ambitie om tweederde deel van de woningen in het stedelijk gebied te realiseren. Het toevoegen van 2 woningen binnen bestaand stedelijk gebied van Houten draagt bij aan de ambitie om nieuwe woningen in het bestaand stedelijk gebied te realiseren.

Er dient geconcludeerd te worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

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

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

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

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

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

sprake van een verdere verstedelijking van het stedelijke gebied. Er kan gesteld worden dat er wordt voldaan aan het gestelde in de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025

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

1. *We stellen de mens centraal*

   Met 50.000 inwoners heeft Houten een schaal bereikt waar mensen elkaar kennen en herkennen. Houten kiest daarom niet voor een nieuwe groeitaak. Er is nog wel plek voor nieuwe woningen, ook in de kleine kernen, maar de bouwlocaties zijn kleinschalig.

2. *We waarderen verschillen*

   De samenstelling van de bevolking is in 2025 een stuk gevarieerder, waarbij Houten een tolerante, inclusieve samenleving is waar plek is voor jongeren, ouderen, autochtonen en allochtonen, hoger en lager opgeleiden.

3. *We zijn zuinig op onze omgeving*

   In 2025 is Houten een circulaire stad. Een stad 'in balans' is goed voor het leefklimaat van bewoners, voor de gezondheid, voor de omringende natuur en voor de toekomstige generaties. Technische innovaties worden omarmd waardoor Houten in 2025 stiller, schoner en klimaatvriendelijker is.

4. *We bouwen voort op ons ruimtelijk DNA*

   Het ruimtelijk DNA van Houten is robuust en toekomstbestendig; de groenzones, het fietspadenstelsel, de rondweg van Houten, de centrumgebieden, de weidse buitengebieden en de cultuurhistorische schatten onder en boven de grond. Al deze elementen dragen bij aan een Houten waar het ontspannen wonen, werken en leven is.

5. *We zijn actief in de regio*

   Houten maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het stedelijk gebied in en rond Utrecht. Tegelijkertijd ligt Houten in de rust en ruimte van het Eiland van Schalkwijk, de Kromme Rijn en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Enerzijds is sprake van gezamenlijke opgaven rond economie, mobiliteit, wonen, zorg en duurzaamheid (stedelijke oriëntatie). Anderzijds is er een ruimtelijke oriëntatie op het Kromme Rijngebied en de Lekstroom waarbij vraagstukken over natuur- en waterbeheer, recreatie, plattelandsontwikkeling en cultuurhistorie centraal staan. Houten is in 2025 een plek waar mensen zich vrij voelen om te ondernemen en te pionieren in de omvang met veranderingen die op ons afkomen: Houten als Proeftuin van de regio.

Planspecifiek
Onderhavig initiatief betreft de realisatie van twee woningen. Dit kan gezien worden als een zeer kleinschalige bouwlocatie op een inbreidingslocatie. Door het initiatief in te passen in de huidige structuren wordt voortgebouwd op de bestaande kenmerken. Het bieden van huisvesting komt tegemoet aan het

tekort aan woningen. Dit is een uitwerking van het principe 'we stellen de mens centraal'. Daarmee wordt de regionale woningbouwopgave aangepakt.

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

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

3.3.2 Woonvisie 2021 - 2030

Op 14 december 2021 is de nieuwe Woonvisie, 'Naar een ruimer woningaanbod', door de gemeenteraad van Houten vastgesteld. De ambitie van de gemeente Houten is de woningvoorraad in Houten te laten doorgroeien. De nieuw toe te voegen woning moeten vooral beschikbaar komen voor startende bewoners, ouderen en specifieke doelgroepen. Hiermee wil de gemeente de doorstroming voor startende gezinnen ondersteunen. Met een passend aanbod van woningen wordt er gezorgd voor meer balans in de woningvoorraad, meer diversiteit en meer keuzevrijheid.

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

Planspecifiek
Voorliggend plan voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen. Zoals uit de woonvisie blijkt zijn er onvoldoende vrijstaande woningen beschikbaar in de gemeente Houten. De beoogde ontwikkeling van twee vrijstaande woningen is daarom in lijn met het gestelde in de woonvisie 2021-2030.

3.3.3 Klimaatplan gemeente Houten

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

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

Planspecifiek
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de ambitie van de gemeente Houten om in 2040 energieneutraal te zijn. Dit is mogelijk middels het treffen van duurzame maatregelen, waarbij gedacht wordt aan het goed isoleren en het toepassen van zonnepanelen. Daarnaast is het voornemen om te onderzoeken welke duurzame maatregelen er nog meer mogelijk zijn bij de realisatie van de nieuwe woningen.

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

3.3.4 Visie groen en biodiversiteit Houten

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

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

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

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

Planspecifiek
Bij voorliggend plan wordt, naast de bouw van twee woningen ook het plangebied heringericht. Het merendeel van het groen blijft behouden en het merendeel van de verharding bestaat uit het bestaande erf. Toch zal het aandeel groen in het plangebied licht afnemen. Het groen dat in het plangebied komt te vervallen is voornamelijk grasland. Echter worden er wel nieuwe hagen voorzien om de woningen van elkaar af te schermen, de open groene voorruimte wordt voorzien van solitairen en boomgroepjes en de centrale groene ruimte blijft behouden en krijgt een mogelijke invulling als boomgaardje.
Er kan geconcludeerd worden dat de afname van groen in het plangebied beperkt zal blijven en dat door toevoeging van hagen en nieuwe bomen een bijdrage geleverd kan worden aan de biodiversiteit.

3.3.5 Nota parkeernormen Houten

De gemeenteraad van Houten heeft in december 2021 de Nota Parkeernormen Houten 2021 vastgesteld. Met de nota wordt de vraag en het aanbod van parkeerplaatsen (in de openbare ruimte) bij ontwikkelingen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd en worden parkeerproblemen voorkomen. De gemeente Houten wil zo efficiënt mogelijk omgaan met de schaarse publieke ruimte en tegelijkertijd bijdragen aan de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit. Het uitgangspunt is daarom dat ruimtelijke ontwikkeling moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Parkeeroverlast in de omgeving als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voorkomen. Houten sorteert daarmee voor op een duurzame toekomst.

De gemeente Houten heeft de keuze gemaakt om de meest recente parkeerkencijfers van het CROW als basis voor de gemeentelijke parkeernormering te nemen. Dit zijn op de praktijk gebaseerde kencijfers die een inschatting geven van de werkelijk te verwachten toekomstige parkeerbehoefte. Voor woonfuncties is uitgegaan van de indeling van de Nota Parkeernormen Houten 2013 (op basis van woninggrootte), aangezien deze indeling in praktijk goed bleek te werken.

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 2 grote vrijstaande woningen (≥ 140 m² bvo) met een parkeernorm van 1,9 per woning zijn er 2x1,9=3,8 parkeerplaatsen voor de woningen nodig. Hoe dit aantal parkeerplaatsen wordt opgelost binnen het plangebied en of daarmee voldaan wordt aan het beleid van de gemeente Houten wordt nader toegelicht in toelichting paragraaf 4.11.2.

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

Besluit milieueffectrapportage. Daarmee valt voorliggend plan onder sub c: het plan wordt wel genoemd maar voldoet niet aan de drempelwaarde. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordlings)plicht geldt.

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

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

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

4.2 Bodem

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

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

Planspecifiek
Gezien de beoogde functiewijziging naar wonen is er sprake van een bestemmingswijziging naar strenger bodemgebruik.Om deze reden is er een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Grondslag (d.d. 20 september 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1).

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de percelen B4173 en B4175 gelegen ten westen van de Bloesemtuin te Houten is vastgelegd door middel van het uitgevoerde onderzoek.

Ter plaatse van de deellocaties 1 en 2 zijn in de grond en het grondwater maximaal lichte verhogingen aan OCB aangetoond. Daarnaast zijn enkele lichte verhogingen aan zware metalen en/of PAK aanwezig. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de deellocaties weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. Er kan geconcludeerd worden dat het plangebied een asbestonverdachte locatie is.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor beide deellocaties. De afgifte van de omgevingsvergunning blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het uitvoeren van het voorliggende plan.

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.

Planspecifiek
Woningen zijn geluidgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). het plangebied aan de Bloesemtuin ligt niet binnen de zonde van een geluidgezoneerd industrieterrein of in de nabijheid van een spoorlijn. Daarnaast zijn er in de omgeving enkel 30 km/u wegen gelegen, tevens is de Bloesemtuin een fietsstraat, voor beide type wegen geldt geen onderzoeksplicht. Dit betekent dat er geen geluidhinder te verwachten is voor de nieuw toe te voegen woningen en dat een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

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 en tevens het waarborgen van 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
Met het beoogde initiatief wordt een gevoelige functie (wonen) mogelijk gemaakt. Derhalve dient er beoordeeld te worden of er ter plaatse van deze gevoelige bestemming sprake is van een goed woon- en leefklimaat en milieubelastende activiteiten in de omgeving niet belemmerd worden als gevolg van het plan.

Aan de hand van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt bepaald of er voldaan wordt aan de gestelde richtafstand. Het plangebied is gelegen in het zuidoosten van de kern Houten. Het plangebied bevindt zich in een omgeving met vrijwel alleen woningen, daarom kan de omgeving worden aangemerkt als rustige woonwijk.

Aan de Bloesemtuin 17 zijn een basisschool en buitenschoolse opvang gelegen. Een basisschool valt volgens VNG-lijst in categorie 2 waarvoor een richtafstand geldt van 30 m in een rustige woonwijk. De afstand tussen de basisschool en de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woning is minimaal 30 m, daarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Een buitenschoolse opvang (kinderopvang) valt volgens de VNG-lijst ook in categorie 2 met een richtafstand van 30 m. De afstand tussen de nieuwe woning en de buitenschoolse opvang is ook minimaal 30 m en voldoet daarmee ook aan de richtafstand. Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de voorgenomen ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.5 Luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in 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 (PM10) en stikstofdioxide (NO2) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen. Het project is daarmee aan te merken als een project van 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&W en RIVM) echter wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) bedragen

respectievelijk 16,2 µg/m³, 9,0 µg/m³ en 12,5 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM10 en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM2,5.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

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 op elkaar 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 m²). 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.

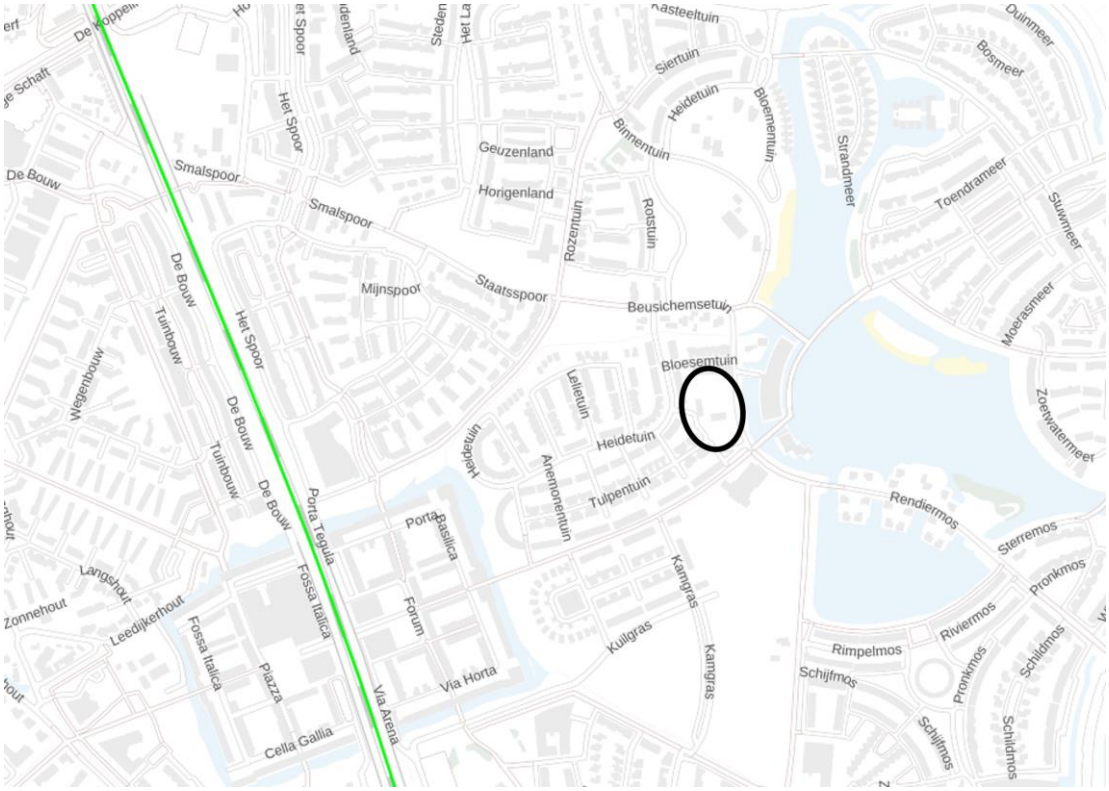
Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie 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.



Afbeelding 7: 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. Er zijn verder geen transportbuisleidingen in de nabijheid van het plangebied gelegen.

Op een afstand van circa 600 m bevindt zich de spoorlijn Lunetten - Geldermalsen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De spoorlijn heeft geen plaatsgebonden risicocontour. De hoogte van het groepsrisico langs het traject door Houten bedraagt maximaal 0,6 keer de oriëntatiewaarde. Gezien het feit dat de afstand van het plangebied tot de spoorlijn groter is dan 200 m heeft het voorliggende plan geen significante toename van het groepsrisico tot gevolg. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is dan nodig conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid.

Bestrijdbaarheid
Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. Daarnaast is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hulpverlenende taken en dat het belang van voldoende bluswater in de nabijheid en de bereikbaarheid van het gebied zijn geborgd. Binnen 40 meter van het plangebied zijn er voldoende bluswater faciliteiten aanwezig, daarmee is de bluswatervoorziening voldoende. Tevens is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten via twee verschillende aanrij routes.

Zelfredzaamheid
Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd over de eventuele risico's en hoe te handelen bij een dergelijk incident. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende.

De veiligheidsregio Utrecht heeft in het kader van het vooroverleg advies uitgebracht, waarmee de kans op incidenten te verkleinen is, de effecten en/of de zelfredzaamheid van de aanwezigen en het optreden van

de hulpdiensten te verbeteren is. De adviespunten van de veiligheidsregio zijn overgenomen en bovenstaand beschreven.

Gezien het voorgenoemde dient er te worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling 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
De ingreep van de beoogde ontwikkeling is in het kader van de Wet natuurbeheer aan te duiden als een ruimtelijke inrichting of ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft de wettelijke plicht om aan te tonen dat met

de beoogde ingreep geen beschermde soorten worden verstoord, of om ontheffing aan te vragen voordat verstorende activiteiten mogen plaatsvinden. Om na te gaan of de handeling een negatief effect heeft op eventueel aanwezige beschermde soorten, is een ecologische quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd door Blom ecologie (d.d. 22 september 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).

Soortenbescherming
De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocaties is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart - 15 juli).

Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS-berekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Houtopstanden
Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie
De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

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
Het plangebied is niet gelegen binnen het paraplubestemmingsplan archeologie. Er geldt geen archeologische dubbelbestemming voor het plangebied ook ligt het plangebied niet binnen een besluitvlak met archeologische waarden. Om deze reden is de Archeologische beleidskaart van de gemeente Houten geraadpleegd om vast te stellen of er een archeologische verwachting op het plangebied ligt. De navolgende afbeelding toont een fragment van de archeologische beleidskaart van de gemeente Houten.



Afbeelding 8: Fragment archeologische beleidskaart gemeente Houten (plangebied zwarte omlijnd)

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Houten blijkt dat het plangebied lage of geen archeologische verwachtingswaarde heeft. Voor deze categorie gelden geen eisen ter bescherming van archeologische waarden bij nieuwe ontwikkelingen waarbij bodemingrepen worden uitgevoerd.

Er kan geconcludeerd worden dat er geen archeologisch onderzoek vereist is en dat er van dit aspect geen belemmeringen zijn voor het voorliggende plan.

4.9 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek
Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. De bestaande boerderij was er eerder dan de omliggende woonwijk en onderscheidt zich hier duidelijk van. De bestaande schuur is zorgvuldig ontworpen, passend bij de oudere boerderij. Het behouden van boerderij, schuur én erf in de plannen draagt daarom bij aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorische ontwikkeling van Houten. De beoogde twee woningen zullen ook op een passende wijze aansluiten en onderdeel worden van het bebouwingsensemble. Het beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld voor de ontwikkeling waarborgt dit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Water

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

4.10.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 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 Water Programma
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma 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 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.10.2 Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

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

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

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

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

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

- Binnen de bebouwde kom wordt minder dan 500 m² of in overig gebied wordt minder dan 1.000 m² onverharde grond bebouwd of verhard. Of:
- Er is sprake van verscheidene te ontwikkelen min of meer aaneengesloten of samenhangende bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte van binnen de bebouwde kom minder dan 500 m² of in overig gebied minder dan 1.000 m². Of:
- Indien een nieuw aan te leggen verhard oppervlak minder dan 10% van dat peilvak beslaat. Binnen de bebouwde kom een peilvak kleiner dan 5.000 m² en in overig gebied een peilvak kleiner dan 10.000 m².

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

4.10.3 Watertoets

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

Planspecifiek
In 2019 heeft de gemeenteraad van Houten het Water- en Rioleringsplan 2020 - 2023 vastgesteld. Hierin is de zorgplicht voor perceeleigenaren bij de verwerking van regenwater op eigen terrein uitgewerkt. Perceeleigenaren moeten het regenwater op eigen terrein opvangen in een ondergronds infiltratiesysteem met een inhoud van 15 mm per m² ten opzichte van het verhard afvoerend oppervlak. Daarnaast moet de bouwpeilhoogte van het gebouw 300mm boven het wegpeil gelegen zijn.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden schrijft voor dat een toename van meer dan 500 m² aan verharding dient te worden gecompenseerd in de vorm van open water of infiltratie binnen het peilgebied waarin de toename aan verharding plaatsvindt. Het Hoogheemraadschap hanteert echter een strengere

compensatieplicht dan de gemeente Houten. Het te compenseren oppervlaktewater dient 15% van de toename aan verhard oppervlak te zijn. Wanneer gecompenseerd wordt door middel van infiltratie geldt dat er 45 mm per vierkante meter verhard oppervlak geborgen dient te worden.

Onderstaande tabel toont de verhardingsbalans van de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie.

	Bestaande situatie (m²)	**Toekomstige situatie (m²)**
Groen (100% groen)	1.808	-
Bestaande tuin (50% verhard)	1.615 (=807,5)	-
Dakoppervlak en terreinverharding bestaand (100% verhard)	1.385	-
Woonbestemming (70% verhard)	-	2.604 (=1.822)
Bouwvlak (100% verhard)	-	551
Nieuwe tuinen - voortuin (30% verhard)	-	1.653 (=495,9)
Totaal oppervlak	**4.808**	**4.808**
Waarvan verhard	2.192,5	2.868,9
Verschil verharding		676,4 m² toegenomen

Ten aanzien van watercompensatie zal dit nader uitgewerkt worden tijdens het ontwerp van de woningen. Er zal dan gekeken worden naar het uitvoeren van vertraagde afvoer van regenwater en het eventueel opslaan van water in infiltratiekratten of andere oplossingen. Conform het beleid van het hoogheemraadschap dient er 45 mm per toename verharding (m²) gecompenseerd te worden middels waterberging. Voor de beoogde ontwikkeling komt dit neer op circa 30,44 m³ (0,045 * 676,4 m²). Deze waterberging zal mee genomen worden in de beoogde ontwikkeling, door middel van het toepassen van infiltratiekratten.

Tevens dient conform de regeling van de gemeente Houten per m² verhard oppervlak 15 mm water opgevangen te worden met een ondergronds infiltratiesysteem. Voor de beoogde ontwikkeling komt dit neer op circa 43,03 m³ (0,015 * 2.868,9 m²). Dit zal worden meegenomen in de beoogde ontwikkeling door middel van het toepassen van infiltratiekratten.

Ten aanzien van de waterberging is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels om te borgen dat de waterberging daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Waterafvoer
De riolering van de nieuwbouw zal aangesloten worden op het gemeentelijk riool. Hierbij wordt aangesloten op de bestaande GWA inspectieput in de nabijheid van het plangebied. Het hemelwater zal afgekoppeld worden en geïnfiltreerd worden in de bodem.

Conclusie
Gezien het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de realisatie van het voorliggende plan.

4.11 Verkeer en parkeren

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

4.11.1 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
De ontsluiting van het gehele plangebied zal via de Bloesemtuin aan de westzijde van het plangebied worden geregeld. Tevens wordt er een ontsluiting voor de parkeerplaatsen van zuidelijke woning gerealiseerd aan de Tulpentuin.

Onderstaande tabel geeft de maximale verkeerstoename weer die met de beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd volgens de gegevens van CROW in een 'sterk stedelijk gebied', 'rest bebouwde kom'.

Typen woning	**Verkeersgeneratie** (per woning per etmaal)	**Aantal**	**Totale verkeersgeneratie**
Koop, vrijstaand	7,8	2	15,6
Totaal		2	15,6

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de maximale verkeerstoename met de beoogde ontwikkeling 15,6 verkeersbewegingen per dag zal zijn. Het is te verwachten dat de huidige verkeersstructuur in staat is om deze beperkte verkeerstoename te verwerken. Daarnaast is het plangebied uitstekend ontsloten voor fietsverkeer.

Geconcludeerd wordt dat verkeer geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.11.2 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.

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

Planspecifiek
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 2 grote vrijstaande woningen (≥ 140 m² bvo) met een parkeernorm van 1,9 per woning zijn er 2x1,9=3,8 parkeerplaatsen voor de woningen nodig.

De parkeerplaatsen worden bij iedere nieuwe woning afzonderlijk gesitueerd, afgeschermd van de weg en de woning. Door de parkeerplaatsen op deze plaatsen te realiseren wordt het parkeren opgelost in het groen en vallen de geparkeerde auto's minder op. Op afbeelding 6 (zie toelichting paragraaf 2.2) is weergegeven waar de parkeerplaatsen worden beoogd. Naast twee parkeerplaatsen op elk van de twee nieuwe woonkavels voorziet het plan ook in het behouden van het bestaande erf en de inpassing van drie parkeerplaatsen op dit erf. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte.

Gezien de beoogde parkeerplaatsen die gerealiseerd worden ten behoeve van onderhavige ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

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

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Tuin - Voortuin
De voor 'Tuin - Voortuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor voortuinen, erven en verhardingen, erkers, voordeurluifels of kliko-ombouwen, parkeren, inritten ten behoeve van parkeren en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er mogen uitsluitend erkers, voordeurluifels of kliko-ombouwen behorende bij het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de daaraan gestelde regels.

Wonen
De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor zelfstandig wonen, alsmede de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Voor de bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw (de woning), bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- Hoofdgebouw: middels bouwaanduidingen is de toegestane woningcategorie aangegeven. Er worden enkel vrijstaande woningen toegestaan. Het hoofdgebouw van de woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. Voor het hoofdgebouw van de woningen is op de verbeelding een maximum goot- en bouwhoogte opgenomen. Daarnaast mag het aantal woningen niet meer bedragen dan op de verbeelding met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.
- Bijbehorende bouwwerken: buiten het hoofdgebouw mogen op het perceel zowel binnen als buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden opgericht. De oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken is gelimiteerd en bedraagt maximaal 50% van het oppervlakte van het achtererfgebied, met een maximum van 50 m2. Wat betreft de definitie van achtererfgebied wordt aangesloten bij artikel 1 bijlage II Bor. Ook zijn maximum bouw- en goothoogtes opgenomen.
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde: Hieronder vallen speelvoorzieningen, erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde. Er zijn maximum bouwhoogtes opgenomen.

6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

Planspecifiek
Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij behorende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente sluit ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. De kosten zijn dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

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 sub c Wro 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 ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder 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

Ronde langs de deuren

In een gesprek met de wethouder is aangegeven dat de gemeente achter het planvoornemen staat en dat het van belang is hierover een goed participatieproces te doorlopen. Daarom zijn de initiatiefnemers in het kader van de participatie op diverse momenten bij alle direct aangrenzende buren langs geweest, aan de Bloesemtuin, Heidetuin, Tulpentuin en Vlondertuin. Initiatiefnemers hebben de plannen voor de beoogde ontwikkeling voorgelegd en zijn vervolgens in gesprek gegaan over de plannen. Over het algemeen hebben de benaderde buren positief gereageerd op de ontwikkeling. Waarbij vele van hen ook aangaven het op prijs te stellen dat de initiatiefnemers langs kwamen. De vragen die bij hen op kwamen zijn allemaal naar tevredenheid beantwoord. De initiatiefnemers hebben vervolgens aangegeven dat als er nog meer behoefte is aan uitleg over de plannen dat zij graag nadere informatie verstrekken.

Bijeenkomst 14 maart

Op 14 maart is er daarnaast een bijeenkomst georganiseerd om de plannen nader uit te leggen en inzicht te geven in de schetsontwerpen voor de woningen die toen inmiddels gereed waren. Tijdens deze bijeenkomst hebben meerdere aanwezigen aangegeven dat ze de bebouwing te dicht bij de achtertuinen van de woningen aan de Bloesemtuin vinden komen. De initiatiefnemers hebben hierop de plannen aangepast door de woning verder van deze tuinen af te situeren. Daarmee ontstaat er een afstand van 7 meter, waar er in de rest van de buurt doorgaans sprake is van een afstand van 3 meter tussen zijtuinen en achtertuinen bij vergelijkbare hoeksituaties. De initiatiefnemers hebben de woning daarmee maximaal opgeschoven binnen de mogelijkheden die ze hebben om de benodigde extra grond te verwerven. Deze aanpassing is verwerkt in dit voorliggende bestemmingsplan. In bijlagen bij toelichting bijlage 3 is het buurtparticipatieverslag van zowel de ronde langs de deuren als de bijeenkomst van 14 maart 2023 terug te vinden.

6.2.2 Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Bloesemtuin 15 is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangeboden aan diverse vooroverlegpartners. De binnengekomen reacties zijn samengevat en voorzien van een beantwoording in een 'Nota vooroverleg en inspraak' zie bijlagen bij toelichting bijlage 4. Tevens zijn de opmerkingen die daartoe aanleiding gaven verwerkt in het bestemmingsplan.

6.2.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Bloesemtuin 15’ heeft van 1 juni 2023 tot en met 12 juli 2023 ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. In deze periode zijn zes zienswijzen ontvangen, die zijn samengevat en beantwoord in bijlagen bij toelichting bijlage 5. De binnengekomen zienswijzen hebben aanleiding gegeven om aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan door te voeren, de aanpassingen zijn in hoofdstuk drie van de Nota van zienswijze opgenomen, en leidt er toe dat het plan gewijzigd wordt vastgesteld.