

omgevingsvergunning
Luno - Kokermolen 1-11 en
Molen 13-17
 Gemeente Houten



Planstatus: definitief

Plan identificatie: NL.IMRO.0321.ROBKokermolen-co01

Datum: 14 december 2021

Contactpersoon Buro SRO: Luuk Toppen

Kenmerk Buro SRO: SR180407

Opdrachtgever: WIMAHO C.V.

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 plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2 Het plan	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleidskader	12
3.1 Nationaal beleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4 Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1 Milieueffectrapportage	20
4.2 Bodem	21
4.3 Geluid	22
4.4 Milieuzonering	23
4.5 Luchtkwaliteit	25
4.6 Externe veiligheid	26
4.7 Ecologie	28
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.9 Waterhuishouding	31
4.10 Verkeer en Parkeren	36
4.11 Schaduwhinder	38
4.12 Duurzaamheid	39
5 Economische uitvoerbaarheid	40
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen

- Bijlage 1.** Notitie Duurzaamheidsmaatregelen
- Bijlage 2:** Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3.** Aanvullend bodemonderzoek OCB
- Bijlage 4.** Aanvullend bodemonderzoek PFAS
- Bijlage 5.** Rapport akoestisch onderzoek Molenzoom Houten 20211214
- Bijlage 6.** Quickscan flora en fauna aan de Kokermolen 1-11 en Molen 13-17 te Houten
- Bijlage 7.** Onderzoek Stikstofdepositie Luno 20200713
- Bijlage 8.** Nader onderzoek vleermuizen
- Bijlage 9.** Projectplan Wnb
- Bijlage 10.** Ontheffing vleermuis
- Bijlage 11.** Ecologisch werkprotocol, Molen en Kokermolen te Houten
- Bijlage 12.** Notitie tijdelijke voorzieningen Houten 20200722
- Bijlage 13.** Watertoets project Luno te Houten
- Bijlage 14.** Doorlatendheidsonderzoek project Luno te Houten
- Bijlage 15.** Voorstel riolering rondom gebouw Luno 20201012
- Bijlage 16.** Onderbouwing parkeernorm herontwikkeling Kokermolen en De Molen in Houten 20211210
- Bijlage 17.** Bezonningsstudie 20211214
- Bijlage 18.** Aanmeldnotitie Luno - Kokermolen 1-11 en Molen
- Bijlage 19.** Eindverslag Participatie Luno 20211214

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Molenzoom is een gemengde bedrijfslocatie, met het accent op kantoren. De locatie is onderdeel van een gebied in transitie, waar in het verleden het gebied voornamelijk bestond uit kantoren, transformeert dit langzaam naar de functie wonen. Initiatiefnemer heeft het plan opgevat de kantoorgebouwen aan de Molen 13-17 en de Kokermolen 1-11 te slopen en een nieuw appartementengebouw te realiseren, waarin 112 woningen, 250 m² vvo commerciële ruimte en 86 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Het initiatief past echter niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'De Molenzoom'. Om het appartementengebouw mogelijk te maken is medewerking slechts mogelijk op basis van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sublid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Eerder is het initiatief ambtelijk besproken met de gemeente Houten, waarbij de gemeente Houten positief heeft gereageerd op de voorgenomen ontwikkeling.

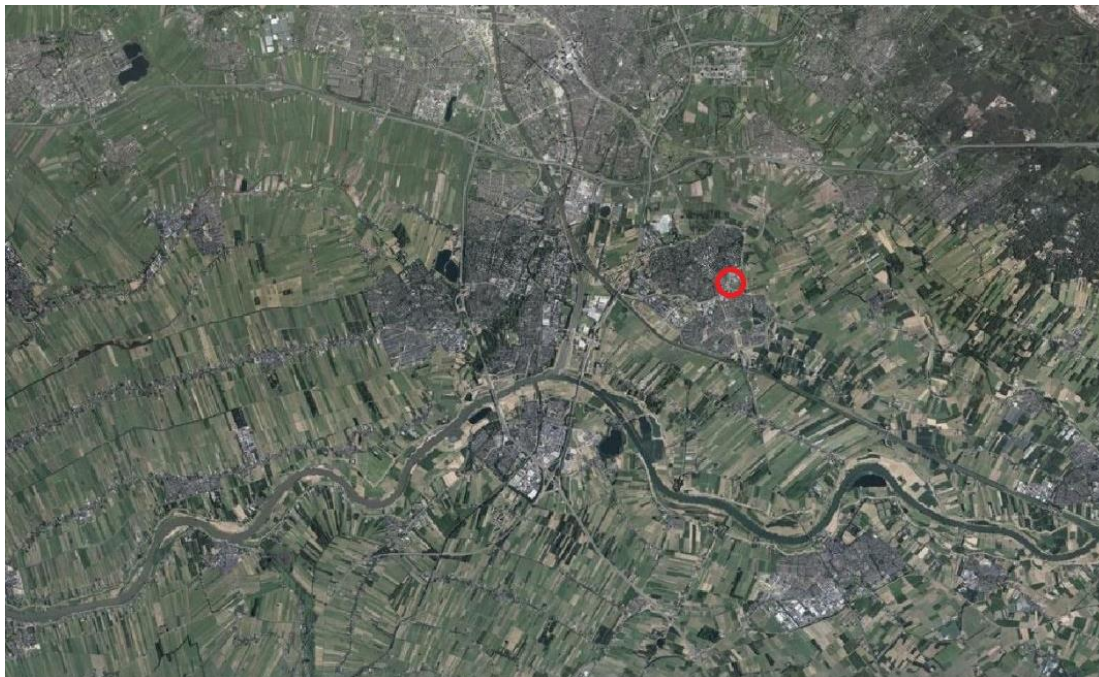
Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan slechts worden afgegeven indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De vergunning moet dan ook voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de bij de afweging betrokken belangen en aspecten, alsmede in hoeverre het project past in een breder ruimtelijk verband en perspectief. Behalve op het ruimtelijke aspect wordt daarbij onder meer ingegaan op de beleidskaders, milieuaspecten en de financiën.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing omvat de kantoren aan de Molen 13-17 en de kantoren aan de Kokermolen 1-11 in de gemeente Houten. Het plangebied is onderdeel van de gemengde bedrijfslocatie 'De Molenzoom' waar het accent ligt op kantoren. De Molenzoom bevindt zich langs de spoorlijn Utrecht - 's-Hertogenbosch, centraal in de kern Houten. De Molenzoom strekt zich uit van het centrum van Houten tot aan de ontsluitingsweg De Koppeling en bestaat uit een lint van kantoren langs de hoofdas de Molen, met daaromheen wonen en een beperkt aantal voorzieningen, waaronder sportvoorzieningen.

Het plangebied is kadastraal bekend onder gemeente Houten, sectie A, met perceelnummers 9741, 9744, 7468 en 7469 met een totaal oppervlakte van 3.932 m². Het plangebied wordt globaal begrensd door de weg De Molen aan de westzijde, de Zaagmolen aan de noordzijde, de Kokermolen aan zuidzijde en de Rondweg aan de oostzijde. Het plangebied bevindt zich aan een fietsroute die onder de Rondweg doorgaat en een verbinding vormt met de sportvoorzieningen van Kruisboog.

Op de volgende afbeelding is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Globale ligging plangebied, plangebied rood omkaderd (bron: r ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 2: Globale begrenzing plangebied , plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'De Molenzoom', geheel onherroepelijk in werking per 15 mei 2009. Navolgende afbeelding geeft een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weer.



Figuur 3: Uitsnede geldend bestemmingsplan, globale ligging plangebied: rode omkadering (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Kantoor' en is daarin voorzien van een bouwvlak met een maximale toegestane goot- en bouwhoogte. Voor het kantoorpand aan de Molen geldt respectievelijk 12 m en 16 m, voor het kantoorpand aan de Kokermolen geldt respectievelijk zuidelijk binnen het bouwvlak 18 m en 18 m en noordelijk binnen het bouwvlak 12 m en 12 m.

Wonen is op deze locatie niet toegestaan. De realisatie van 112 woningen is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Omdat het geldende bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kent, is medewerking slechts mogelijk op basis van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sublid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan slechts worden afgegeven indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt de ontwikkeling aan de Kokermolen en de Molen planologisch mogelijk.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische en hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft de kantoorgebouwen aan de Molen 13-17 en aan de Kokermolen 1-11 en maakt onderdeel uit van de Molenzoom. De Molenzoom is een gemengde bedrijfslocatie, met het accent op kantoren. Echter is de Molenzoom een gebied in transitie, voorheen bestond het gebied met name uit kantoren. Op dit moment transformeert het gebied langzaam naar de functie wonen. Waarbij het voormalig kantoorgebouw aan de Kokermolen 10, ten zuiden van de planlocatie, al getransformeerd is naar een woonfunctie.

De locatie is aan alle vier de zijden omgeven door openbare ruimten. Daarvan zijn die aan de west- en oostzijde het belangrijkste voor de structuur van Houten. Aan de westzijde grenst de locatie namelijk aan de Molen, een lommerrijke laan met vrijliggende fietspaden, ventwegen en brede bermen met laanbeplanting. Aan de oostzijde grenst het gebied aan het profiel van de Rondweg van Houten met bijbehorende geluidswal.

De noord- en zuidrand van de locatie kennen beide een wat rustiger karakter. Aan het zuiden ligt een fietspad, dat via een fietstunnel onder de Rondweg naar de sportvelden leidt. Aan de overzijde van het fietspad is aan de Kokermolen 2-8 een kantorengebouw gelegen bestaande uit vijf bouwlagen en aan de Kokermolen 10-80 een appartementengebouw bestaande uit vijf bouwlagen. Aan de noordzijde ligt de woonstraat Zaagmolen, waaraan grondgebonden woningen twee lagen met kap zijn gesitueerd die uitkijken op de planlocatie.

Navolgende afbeelding toont het bovenaanzicht van het plangebied, gezien vanaf de Kokermolen.



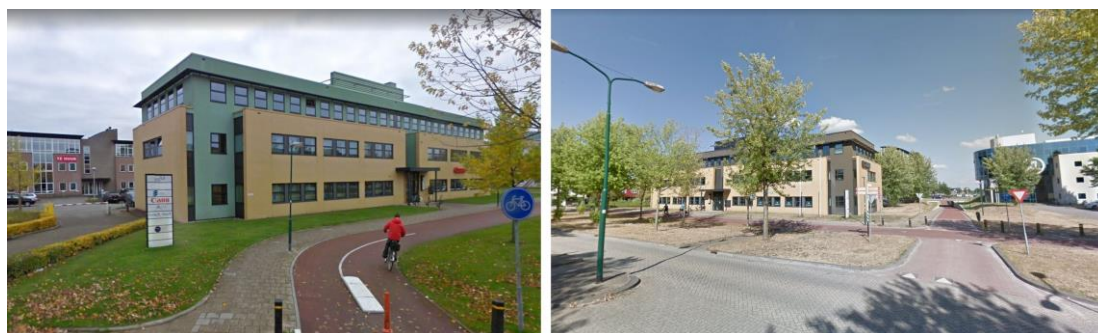
Figuur 4: Bovenaanzicht plangebied, bestaande uit de kantoorgebouwen de Molen 13-17 en de Kokermolen 1-11 (bron: Google Maps)

Binnen het plangebied liggen de kantoorgebouwen aan de west- en oostrand van het plangebied, met daartussen een parkeerterrein. Het plangebied wordt ontsloten middels een noordwestelijke toegang welke is aangesloten op de Zaagmolen. De parkeerplaatsen bevinden zich overwegend in het midden van het plangebied. Rondom het plangebied zijn de randen groen ingericht. Het overige terrein van het plangebied is verhard.

De locatie is momenteel ingevuld met twee kantoorpanden met daartussen een parkeerterrein. Dit bouwblok vormt het laatste in een serie van drie kantorenblokken tussen De Koppeling, De Molen en de Rondweg. Ten noorden hiervan begint de woonbuurt Wernaar, het kantoreng gebied volgt het verloop van De Molen die hier in westelijke richting afbuigt.

De kantoorpanden op de locatie zijn evenwijdig aan De Molen en de Rondweg gesitueerd. Het westelijke pand 'De Zoom' aan de Molen heeft een hoogte van drie bouwlagen (11m). Het oostelijke pand 'de Terp' aan de Rondweg heeft een hoogte van drie bouwlagen (11m) met een accent van vier tot vijf lagen (19m) op de hoek van fietspad en Rondweg.

Navolgende afbeelding toont het vooraanzicht van het plangebied, gezien vanaf de Molen en de Rondweg.



Figuur 5: Aanzicht plangebied vanaf de Molen (bron: Google Maps)

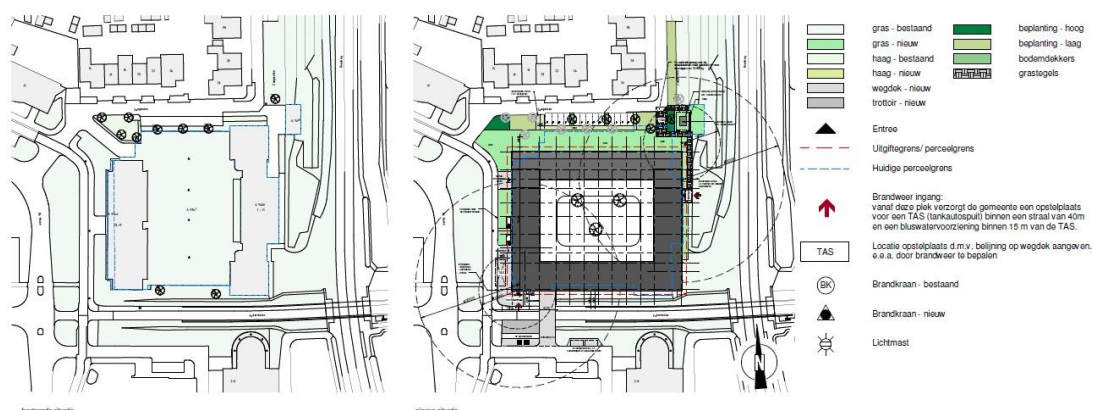


Figuur 6: Aanzicht plangebied op het parkeerterrein en vanaf de Rondweg (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden beide kantoorpanden gesloopt en wordt er een bouwblok met appartementen voor teruggebouwd. Dit bouwblok oriënteert zich op alle vier de openbare ruimten die de locatie omgeven. Aan de binnenzijde van dit gesloten bouwblok is een halfverhoogd leefdek voorzien, met daaronder een halfverdiepte parkeergarage met 361 fietsparkeerplaatsen en 86 autoparkeerplaatsen. Tevens voorziet het voorgenomen plan in 250 m² vvo commerciële ruimte ten behoeve van een tandartsenpraktijk die op dit moment gevestigd is in één van de bestaande kantoorpanden.

Met het voorgenomen plan wordt aansluiting gevonden bij de ambitie van de gemeente Houten om de kantorenlocatie rond de Molen te transformeren naar een meer samenhangend, stedelijk woonmilieu. Bij dit stedelijke woonmilieu hoort een hoge dichtheid en gevarieerde bouwmassa's.



Figuur 7: Plattegrond bestaande en toekomstige situatie plangebied (bron: MoMENT architectuur)

Stedenbouwkundige afstemming op de omgeving

Het gesloten bouwblok kent een wisselende massaopbouw waardoor het bouwblok stedenbouwkundig is afgestemd op de directe omgeving. Aan de noordzijde is de laagste bouwmassa gesitueerd met een bouwhoogte van 3,5 bouwlagen (11,03 m). De bovenste bouwlaag ligt teruggesprongen ten opzichte van de voorgevel, zodat er geen schaalconfrontatie met de tegenoverliggende rijwoningen aan de Zaagmolen plaatsvindt.

Onderstaande afbeelding toont het aanzicht vanaf de Zaagmolen in oostelijke richting. Aan de linkerzijde de bestaande rijwoningen aan de Zaagmolen en aan de rechterzijde het toekomstige bouwblok bestaande uit 3,5 bouwlaag waarbij de bovenste bouwlaag is teruggesprongen. Doordat de bovenste bouwlaag is teruggesprongen ontstaat een geleidelijke overgang tussen de bestaande woningen aan de Zaagmolen en de toekomstige bebouwing.



Figuur 8: Aanzicht toekomstige situatie plangebied vanaf de Zaagmolen in westelijke richting (bron: MoMENT architectuur)

Aan de zijde van De Molen en aan de zijde van de Rondweg trapt de bouwmassa van noord richting zuid geleidelijk op. De hoogste bouwmassa is aan de zuidzijde gesitueerd, waar het bouwblok het fietspad begeleidt. Hier bedraagt de bouwhoogte 5,5 bouwlaag (17,11 m). Aan de zuidzijde van het plangebied is een hogere bouwhoogte passend in de omgeving doordat hier reeds gebouwen van 5 bouwlagen zijn gesitueerd.

Onderstaande afbeelding toont het aanzicht vanaf de Molen in noordoostelijke richting.



figuur 9: Aanzicht toekomstige situatie plangebied (bron: MoMENT architectuur)

Programma

Binnen deze opzet voorziet het voorgenomen plan in de realisatie van 112 woningen, waarvan 75 tweekamerappartementen, 23 driekamerappartementen en 14 vierkamerappartementen. De doelgroep voor de toekomstige woningen zijn starters en kleine huishoudens

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de woningen vindt plaats via galerijen aan de binnenzijde van het blok. De woningen krijgen hierdoor een sterke oriëntatie op de openbare ruimte om het blok heen. Aan de binnenzijde van het gesloten bouwblok ontstaat een halfverhoogd leefdek, als semiopenbare ruimte. De benodigde parkeerbehoefte is voorzien onder het halfverhoogde leefdek in de halfverdiepte parkeergarage. In totaal voorziet de ontwikkeling in 361 fietsparkeerplaatsen en 86 autoparkeerplaatsen.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

De SVIR is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan heeft de wetgever in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening 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

Onderhavig plan valt niet binnen een van de projecten aangewezen in het Barro. Vanuit het Barro vloeien dan ook geen specifieke randvoorwaarden voort voor onderhavig plan.

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.

Stedelijke ontwikkeling

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, of terrein betreft met een ruimtebeslag van meer dan 500 m². De voorgenoemde herontwikkeling maakt planologisch 112 woningen en 260 m² vvo commerciële ruimte ten behoeve van een tandartsenpraktijk mogelijk en wordt daarom aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Behoefte

Zoals in toelichting paragraaf 2.2 is opgemerkt, voorziet het beoogde plan in de specifieke behoefte van een tandartsenpraktijk die op dit moment gevestigd is in één van de bestaande kantoorpanden, derhalve is de behoefte aan een tandartsenpraktijk binnen de plangrens bevestigd. Ten behoeve van de beoogde 112 woningen zal onderstaand de behoefte nader worden toegelicht.

Binnen het U16 Netwerk wordt de regionale behoefte gemonitord. De woningmarkt monitor van de provincie Utrecht wordt hiervoor provinciaal gehanteerd (www.wmm-provincie-utrecht.nl). Uit deze monitor blijkt dat er in de regio Utrecht (waar de gemeente Houten toe behoort) behoefte is aan 65.00 tot 70.000 woningen in de periode 2013-2028. Uit navolgende tabel, waarin de harde en zachte plancapaciteit alsmede de realisatie en onttrekkingen worden meegenomen, blijkt dat het planaanbod groter is dan de woningbehoefte.

2013 - 2028	Regio Utrecht	Gemeente Houten
Programma	40.325	1.980
Reeds gerealiseerd	16.296	942
Reeds onttrokken	1.919	19
Harde plancapaciteit	6.080	1.038
Zachte plancapaciteit	48.330	174
Verwachte onttrekking		925
Restant programma	-30.381	-61

Tabel 1: Woningbehoefte en plannen regio Utrecht & gemeente Houten (Bron: <http://www.wmm-provincie-utrecht.nl/behoefte-en-plannen/>)

Echter blijkt uit de woningmarktmonitor voor de provincie Utrecht, Factsheet september 2018 Companen, dat de druk op de woningmarkt het hoogst is in onder andere de gemeente Houten. Ten opzichte van andere gemeenten in de provincie Utrecht zijn binnen de gemeente Houten in verhouding weinig omgevingsvergunningen afgegeven, hierdoor neemt de druk op de woningvoorraad toe en zal er veel moeten worden bijgebouwd om de druk op de woningmarkt te verminderen. Tevens blijkt uit de woonvisie, zie toelichting paragraaf 3.3.2, dat er een groei aan 1.800 woningen is geprognostiseerd en dat de gemeente Houten inzet op de transformatie van leegstaande kantoren. Onderhavig plan speelt in op de behoefte aan nieuwe woningen en de transformatie van kantoorgebouwen naar woningen. Uit de Stedenbouwkundige Verkenning, toelichting paragraaf 3.3.3, blijkt verder dat er tot 2040 nog 75.000 nieuwe woningen nodig zijn in de regio Utrecht. De gemeente Houten heeft de ambitie om tot 2040 4.300 - 5.300 woningen te realiseren. Onderhavig plan geeft hier invulling aan.

Stedelijk gebied

Met het voorgenomen initiatief vindt herstructurering plaats van de gronden van de kantoorpanden aan de Kokermolen 1 -11 en de Molen 13 - 17. De planlocatie is gelegen in de kern van Houten en maakt reeds onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Kwalitatief vindt een impuls plaats met de ontwikkeling naar woningbouw waarbij de huidige leegstand op de Molenzoom deels wordt opgelost door een nieuwe invulling aan het plangebied te geven. Bovendien ontstaat hiermee een woon- werkzone aan de Molenzoom, wat ten goede komt aan de algehele leefbaarheid en kwalitatieve uitstraling van de Molenzoom en aan de sociale veiligheid van de doorgaande fietsroute naar de sportvoorzieningen aan Kruisboog.

Geconcludeerd wordt dat door de ligging binnen bestaand stedelijk gebied en de druk op de woningmarkt in de gemeente Houten, de voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 (herijking 2016) (PRS) vastgesteld. In deze herijking zijn een drietal documenten integraal opgenomen, waarmee het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht per december 2016 volledig in één document is opgenomen. Nadien is op 10 december 2018 de 2^e partiële herziening vastgesteld.

In de PRS beschrijft de provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Deze periode sluit aan bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. De provincie Utrecht geeft aan welke doelstellingen zij voor welke gebieden van provinciaal belang achten, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe zij uitvoering geven aan dit beleid. Deels wordt uitvoering gegeven aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening welke tegelijk met de PRS is opgesteld.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie zijn de volgende pijlers vastgelegd:

- a. Duurzame leefomgeving
- b. Beschermen kwaliteiten
- c. Vitale dorpen en steden
- d. Dynamisch landelijk gebied

De pijlers 'duurzame leefomgeving' en 'beschermen kwaliteiten' leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de 'vitale dorpen en steden' en het 'dynamisch landelijk gebied' plaats kunnen vinden. Het samenspel tussen deze pijlers leidt tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- *Accent op de binnenstedelijke opgave*
De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag naar (woningen in) stedelijke woonmilieus, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en winkelpanden en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.
- *Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied*
De provincie heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. De provincie wil deze kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw.

Planspecifiek

Op onderhavig initiatief is met name de pijler 'Vitale dorpen en steden' van belang. Er wordt gestreefd naar een provincie waar ruimte is voor goed wonen, werken en natuur. In onderhavig geval wordt met de realisatie van ca. 112 woningen, als onderdeel van een herontwikkeling aan de Kokermolen, goed gebruikgemaakt van bestaand stedelijk gebied in de kern van Houten waarbij wordt ingespeeld op het terugdringen van leegstaande kantoren middels transformatie. De kwaliteit van de omgeving zal door de beperkte bouwhoogte van het plan niet aangetast worden.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 - 2028 (Herijking 2016)

Tegelijk met de PRS is op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. De PRV wordt elke vier jaar opnieuw bekeken en eventueel aangepast (herijken). De herijking van de PRV is op 12 december 2016 vastgesteld. Op 10 december 2018 is de 2^e partiële herziening hiervan vastgesteld. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

In de PRV wordt deels uitvoering gegeven aan het beleid uit de PRS. De PRV geeft regels met betrekking tot de onderwerpen bodem, water, energie, cultureel erfgoed, wonen, werken, verkeer en vervoer, landelijk gebied, landschap, natuur en recreatie.

Planspecifiek

Uit de kaart 'Wonen en werken' van de PRS blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het 'stedelijk gebied'. In artikel 9.15 'instructieregel verstedelijking' staat dat een ruimtelijk plan in een dergelijk gebied bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking. Aangezien de planlocatie binnen het 'stedelijk gebied' is gelegen is een nadere toets niet noodzakelijk.

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, plattelandontwikkeling 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 ontwikkeling van een appartementencomplex voor starters en kleine huishoudens op de plek van een leegstaand kantoorgebouw. Met dit initiatief wordt een invulling gegeven aan de gebiedsgerichte visie van de Molenzoom waarin wordt toegewerkt naar een optimale ontwikkeling van de kantorenlocatie Molenzoom. Onderhavig initiatief speelt in op de kansen die de planlocatie biedt en betreft de realisatie van appartementen. Hiermee wordt eveneens ingespeeld op de vraag naar starterswoningen op de woningmarkt. De ontwikkeling zal aansluiten op het stedenbouwkundige en ruimtelijke concept van Houten. Hiermee vindt aansluiting plaats met het principe 'we bouwen voort op ons ruimtelijk DNA'.

3.3.2 Woonvisie Houten 2016 - 2025

De Woonvisie Houten 2016-2025 is in de raadsvergadering van maart 2016 aan de gemeenteraad gepresenteerd. De Woonvisie Houten 2016-2025 heeft een vierledig doel:

- Het geven van inzicht in de woningmarkt van Houten;
- Het doen van richtinggevende uitspraken;
- Het geven van richting aan het bouwprogramma;
- Het is onderlegger voor afspraken met de woningcorporatie.

De woonvisie kan gezien worden als een verdere uitwerking van het programma Ruimte. Voor Houten is tot 2025 een woningbehoefte van ca. 1.800 woningen geprognoseerd. Vanuit de Woonvisie blijkt dat de gemeente, in haar woningbouwprogramma, zich de komende jaren vooral moet richten op een combinatie van eengezinswoningen en gelijkvloerse woningen. Daarbij wordt aanvullend gestreefd naar een aantrekkelijk aanbod van woningen voor ouderen. Hiermee worden ouderen verleid te verhuizen waardoor er een doorstroming op de woningmarkt ontstaat.

Bij herprogrammering en nieuwe initiatieven dient de woonvisie als uitgangspunt, waarbij in eerste instantie bouwen voor ouderen, doorstromers en initiatieven voor jongerenhuisvesting bevorderd worden. Voor jongeren ontstaan kansen via bouw van gelijkvloerse (veelal kleinere) eenheden bij kantoortransformatie en via doorstroming in de keten van nieuwbouwwoningen.

Transformatie van kantoren, winkels en woningen vindt niet vanzelf plaats. De gemeente speelt een actieve en stimulerende rol om overaanbod van kantoor- en winkelmeters te transformeren naar woningen. Enerzijds door een visie op te transformeren locaties te ontwikkelen en anderzijds door op locatieniveau planologische medewerking te verlenen.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief sluit aan op de woonvisie: er is sprake van een transformatie van kantoor naar wonen, waarbij de nieuwe appartementen zijn gericht op starters en kleine huishoudens. Met de transformatie wordt ook een klein deel van de vraag naar nieuwbouw binnen Houten opgevangen. Hiermee biedt voorliggende projectplan kansen om de doelstellingen van de Woonvisie te realiseren.

3.3.3 Houten Stedenbouwkundige Verkenning

De huidige woonvisie Houten 2016 – 2025 reikt tot 2025 en voorziet in de bouw van 1.800 woningen. Een deel van deze woningen zijn inmiddels gerealiseerd, of worden de komende jaren uitgevoerd. Echter wordt er na 2025 ook een aanzienlijke lokale en regionale woningbehoefte verwacht, de verwachting is dat er tot 2040 nog 75.000 nieuwe woningen nodig zijn in de regio Utrecht. De Stedenbouwkundige Verkenning Houten brengt de mogelijkheden in beeld voor in- en uitbreiding van woningbouw in Houten. Uit de

Ruimtelijke Koers Houten blijkt dat de gemeente Houten de ambitie heeft om tot 2040 4.300 - 5.300 woningen te realiseren.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen de Molenzoom, hierover wordt in de Stedenbouwkundige Verkenning aangegeven dat de Molenzoom reeds een gebied in transitie is en dat er mogelijkheden liggen voor een geleidelijke verkleuring naar een gemengd gebied waarbij zowel gewoond als gewerkt wordt. De ruimtelijke mogelijkheden liggen in de transformatie van kantoren naar woningen. Onderhavig plan, de realisatie van 112 woningen, voorziet in de sloop van bestaande kantoorgebouwen en realisatie van een appartementengebouw binnen de Molenzoom. Uit het visiedocument 'Molenzoom Houten' blijkt dat de Molenzoom is aangewezen als één van de gebieden waar de benodigde woningbouw gerealiseerd moet worden.

3.3.4 Kantorenstrategie

De gemeenteraad van Houten heeft op 20 december 2016 de kantorenstrategie voor de gemeente Houten vastgesteld. De kantorenstrategie geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de kantorenvorraad courant te maken en de leegstand terug te brengen tot een acceptabel niveau. De gemeente wil hiermee bijdragen aan het herstellen van het evenwicht op de kantorenmarkt op termijn. De kantorenstrategie richt zowel op de planvoorraad als op de bestaande voorraad. De maatregelen en kaders richten zich op het volgende:

- a. het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvorraad op peil te houden;
- b. het stimuleren en faciliteren van transformatie en mogelijk sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvorraad te verkleinen. Daarnaast is het doel de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming te laten zijn met de lagere toekomstige ruimtebehoefte;
- c. de bestaande gebouwen naar mogelijkheden verduurzamen waarmee nieuw gebruik gestimuleerd wordt.

Planspecifiek

Het plangebied behoort tot de Kantoorlocatie de Molenzoom. De Molenzoom wordt gezien als belangrijkste kantoorlocatie van Houten, waarbij de keuze voor compacte deelgebieden op de Molenzoom uitgangspunt is voor versterking van de aanwezige kantoorfunctie. De Molenzoom wordt in feite in drie deelgebieden opgedeeld: twee kansrijke kantoorlocaties die behouden moeten blijven (nabij het centrum en bij de rotonde aan de Koppeling), en een middengedeelte dat zou mogen verkleuren. Het middengebied op de Molenzoom is een gebied waarvan het belang van behoud als kantoorgebied minder significant is. Initiatieven in dit gebied kunnen transformatie van kantoor naar wonen betreffen. Onderhavig initiatief betreft een dergelijke transformatie. Door het omzetten van kantoorfunctie in een woonfunctie zal op belangrijke wijze niet alleen de leegstand worden teruggedrongen, maar ook worden bijgedragen aan de leefbaarheid van het gebied. Deze verlevendiging heeft vervolgens weer effect op de beleving van panden die (nog) niet in aanmerking komen voor transformatie. De gekozen weg in deze is die van een gestuurde organische ontwikkeling. Daarbij ligt bij de ontwikkeling van de gebieden een duidelijke relatie met de Woonvisie. Met onderhavig initiatief wordt aanbod in het middensegment (particuliere huur) gecreëerd, waarmee aangesloten wordt op de vraag naar woningen vanuit starters en kleine huishoudens.

3.3.5 Visiedocument Molenzoom Houten

De Molenzoom huisvest 31% van de kantoorbanen in Houten. Ondanks deze bijdrage is sprake van een gemiddelde kantoorleegstand van 30-40% op de Molenzoom. Tendens op de Molenzoom is dat de panden die dicht bij het station en het centrum staan beter verhuurd worden. In het middengebied is het beeld versnipperd met nog een aantal volle panden afgewisseld door halfvolle en lege locaties. In het visiedocument zijn enkele bevindingen van gebruikers opgenomen. Op basis van deze bevindingen is een kansenkaart opgesteld rondom 3 focuspunten: ruimtelijke kansen, programmatische kansen en laaghangend fruit.

De volgende programmatische kansen zijn van toepassing op het plangebied:

Ruimtelijke kansen

- *De Molen: een sterk adres.* Langs de Molen staan ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige samenhang in maat en schaal centraal. Dit dient bij transformatie van het gebied gekoesterd te worden. Tegelijkertijd ligt er een kans om de relatie tussen gebouwen en de Molen te versterken. Een oriëntatie op de straat is van belang.

Programmatische kansen

- *Transformatiezone: ruimte voor flexibiliteit.* Voor het middengebied zijn de programmatische kaders het meest ruim bemeten. Voor dit gebied wordt niet nadrukkelijk één functionele invulling voorgeschreven. Er zijn kansen voor woningbouw of hotels, maar ook voor de aansluiting op de aanwezige sportvoorzieningen. In dit deel bestaat volop ruimte voor onverwachte programma's of combinaties van programma's. Een belangrijke programmatische restrictie is dat de functies niet concurrerend mogen zijn met het centrum. Dat betekent bijvoorbeeld dat zelfstandige detailhandel of horeca is uitgesloten. Verder is de flexibiliteit in dit gebied groot, zeker gezien de transformatieurgentie.

Laaghangend fruit

- De kaart 'laaghangend fruit' representeert lopende initiatieven en kansen die zich op korte termijn voordoen. De kaart heeft een dynamisch karakter en dient geregeld geactualiseerd te worden. Er zijn op dit moment in het gebied al diverse initiatieven voor transformatie. Zowel naar wonen als het 'ombouwen' van bestaande kantoorruimte naar units voor kleinere bedrijven en flexplekken. Ook voor verbetering van de openbare ruimte zijn verschillende kansen benoemd, zoals het toevoegen van parkeerplaatsen en het versterken van het gebruik in de openbare ruimte. Tot slot, is voor de transformatiezone een organisatorische kans benoemd om als vastgoedeigenaren samen te werken aan gebiedsverbetering. Vanuit het perspectief van de gemeente draagt het versoepelen van regelgeving bij aan de transformatieopgave.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief gaat uit van transformatie van de planlocatie waarbij de bestaande kantoorpanden worden gesloopt en een nieuw appartementencomplex met 112 appartementen wordt gerealiseerd. Hierbij wordt ingespeeld op de opgave die aanwezig is op de Molenzoom: benutten van de ruimte middels transformatie naar wonen, waarbij op kwalitatieve wijze een invulling wordt gegeven aan de planlocatie.

3.3.6 Programma Duurzaam Houten 2016 - 2018

Het meenemen van duurzaamheid in projecten wordt door steeds meer partijen en gemeenten belangrijk gevonden. Zo ook vormt duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente Houten. Op 5 juli 2016 heeft de gemeenteraad met grote meerderheid het nieuwe Programma Duurzaam Houten 2016 - 2018 goedgekeurd. Het programma Duurzaam Houten bouwt voort op de doelen en aanpak uit het milieubeleidsplan 2010 - 2015 en de Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025. Het programma is verdeeld over 4 thema's: Energie, Groen & klimaatproof, Kringlopen en Duurzame mobiliteit. De thema's zijn opgedeeld in concrete korte termijn doelen tot 2018 en meer abstracte doelen tot 2025 en 2040.

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

Energieprestatie - EPC

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

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

Planspecifiek

De gemeente Houten streeft naar duurzame ontwikkelingen. Meer concreet is het doel voor een duurzaam Houten in 2040: klimaat- en energieneutraal, stil en schoon, met volop groen en water, natuurlijk materiaalgebruik en (lokaal) gesloten kringlopen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij dit streven. Ten behoeve van het voorgenomen plan is een notitie opgesteld omtrent het circulair bouwen bij in Luno, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1. Onderstaand wordt per pijler van het programma Duurzaam Houten 2016 - 2018 aangegeven welke duurzaamheidsmaatregelen worden genomen met het voorgenomen plan.

Energie

In de toekomstige situatie zal de energie grotendeels lokaal worden opgewekt. Er wordt gebruik gemaakt van luchtwarmtepompen die energie onttrekken uit de buitenlucht. Deze energie wordt vervolgens gebruikt om de woningen te verwarmen en warmwater te bereiden. Dit energieconcept is all-electric en dus gasloos. Verder wordt het gehele dakvlak voorzien van ca. 470 PV-panelen. Deze PV-panelen wekken ca. 40% van de stroom op die de warmtepompen gebruiken. Voor de resterende benodigde stroom wordt gebruik gemaakt van 100% groene stroom afkomstig uit zonneparken. Hierdoor is er geen sprake van CO₂-uitstoot en is het energieconcept CO₂-neutraal. Het appartementengebouw wordt uitgevoerd met HR++ glas, hoogwaardige isolatie en een lage luchtdoorlatendheid om te voldoen aan de wettelijke EPC-eis.

Groen & klimaatproof

In de huidige situatie bestaat het plangebied volledig uit bebouwing en verharding. Hierdoor zal in de toekomstige situatie geen groen verdwijnen, behoudens enkele bomen aan de rand van het perceel. Met het voorgenomen plan wordt het gehele plangebied bebouwd om zo veel mogelijk woningen te kunnen realiseren in het segment waar in Houten vraag naar is. Dit betekent dat er geen ruimte is voor groen in volle grond binnen het plangebied. Er wordt echter wel op andere manieren groen toegevoegd, zo zullen de gevels voorzien worden van stroken verticaal groen in de vorm van klimplanten. Verder zal het kelderdek groen worden ingericht en worden voorzien van verschillende soorten beplanting. Ook zullen er enkele bomen op het parkeerniveau worden aangebracht die door de opening in het midden van het kelderdek heen steken.

Kringlopen

Voor het huishoudelijke afval van de toekomstige bewoners zullen ondergrondse afvalcontainers worden gerealiseerd. In samenwerking met gemeente zal worden ingezet op het zoveel mogelijk scheiden van de huishoudelijke afvalstromen door het plaatsen van verschillende containers voor papier/karton, glas, plastic en rest.

Duurzame mobiliteit

Met het voorgenomen plan wordt ingezet op duurzame mobiliteit. Zo wordt fietsgebruik onder de bewoners bevorderd door een gemeenschappelijke fietsenstalling te realiseren die plaats biedt aan 3 fietsplekken per woning. Door de ligging van het plangebied op 800 m van het centrum en het treinstation van Houten is het voor bewoners aannemelijk ook het openbaar vervoer te gebruiken. Daarnaast ligt op 200 m afstand een bushalte. Indien toch gebruikt wordt gemaakt van de auto, is het mogelijk gebruik te maken van oplaadpunten voor de elektrische auto. In totaal zal 10% van de parkeerplaatsen worden voorzien van een oplaadpunt voor elektrische auto's. Tot slot zal bij project Luno worden ingezet op deelauto's, het voorgenomen plan zal voorzien in 4 deelauto's. Door Goudappel Coffeng is een parkeerkundige onderbouwing opgesteld, zie bijlagen bij toelichting bijlage 13, met daarin een onderbouwing omtrent deelmobiliteit.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen of aan de drempelwaarde van een oppervlakte van 100 ha of meer. De voorgenomen ontwikkeling bevat namelijk 112 woningen en 250 m² vvo commerciële ruimte. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in een aparte aanmeldingsnotitie, zie bijlagen bij toelichting bijlage 18. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Het bevoegd gezag kan op basis van de aanmeldingsnotitie besluiten of er al dan niet een m.e.r.-beoordeling) nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r.-beoordeling) uitgevoerd hoeft te worden hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

4.2 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. 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.

Planspecifiek

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Kantoor'. De beoogde ontwikkeling, het realiseren van 112 appartementen, 250 m² vwo commerciële ruimte en een halfverdiepte parkeergarage, betreft in het kader van de Wet bodembescherming een wijziging naar een strenger bodemgebruik. In dit kader heeft er een bodemonderzoek plaatsgevonden (Tauw, Verkennend bodemonderzoek, Molenzoom Houten, d.d. 5 maart 2018, bijlagen bij toelichting bijlage 2). Verder is een aanvullend onderzoek naar OCB uitgevoerd, bijlagen bij toelichting bijlage 3.

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met minerale olie. De bovengrond van het zuidelijke gedeelte van de onderzoekslocatie is indicatief beoordeeld als 'Altijd Toepasbaar' en de bovengrond van het noordelijke gedeelte van de onderzoekslocatie is indicatief beoordeeld als klasse 'Industrie'. De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt en indicatief beoordeeld als 'Altijd Toepasbaar'. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Uit het aanvullend onderzoek naar OCB blijkt dat er geen verontreinigingen met OCB's in de toplaag (0-0,3 m -mv) en de bovengrond (0,3-0,5 m -mv) zijn aangetoond. De zandgrond op locatie is indicatief beoordeeld als altijd toepasbaar op basis van het OCB gehalte.

Met het voorgenomen plan, de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie een appartementengebouw met een halfverdiepte parkeergarage wordt grond afgevoerd. In dit kader is er een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd met als doel het vaststellen van de gehalten PFAS in de grond en het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van (1,5 tot 2,5 m -mv), zie bijlagen bij toelichting bijlage 4). Uit het onderzoek blijkt dat:

- Er zijn geen verontreinigingen aangetoond in de bodemlagen van (2,0-3,0 m -mv). De zandlagen zijn indicatief beoordeeld als altijd toepasbaar
- Op basis van het Tijdelijk Handelingskader PFAS zijn de aangetoonde PFAS-gehalten in de bovengrond beoordeeld als toepasbaar met beperking voor toepassen in grondwaterbeschermingsgebieden. De zandige ondergrond van (1,1-1,7 m -mv) is beoordeeld als

toepasbaar met beperking voor toepassen in grondwaterbeschermingsgebieden. De bodemlagen van (2,1-3,0 m -mv) zijn beoordeeld als toepasbaar zonder beperkingen

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Geluid

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

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

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

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied is 63 dB.

Planspecifiek

Het plangebied bevindt zich binnen de wettelijke geluidzone van de Rondweg, de Molen, de Koppeling, het Spoor, Het Gilde en de spoorlijn Utrecht - Culemborg. Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dienen de geluidsbelastingen op de gevels van de woningen te worden onderzocht en getoetst. Door Nieman Raadgevende Ingenieurs BV is op 15 juli 2020 een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op gevels uitgevoerd, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5.

De Rondweg

De berekende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Rondweg ligt hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste berekende waarde bedraagt 59 dB (inclusief aftrek art. 110g). Hiermee ligt de hoogst berekende geluidsbelasting lager dan de maximale ontheffingswaarde van de 63 dB voor nieuwbouw in binnenstedelijke gebieden.

Uit hoofdstuk 4.2 van het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat voor het wegverkeer op deze gezoneerde weg redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk of wenselijk zijn om de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde te brengen.

De Molen

De berekende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Molen ligt hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste berekende waarde bedraagt 59 dB (inclusief aftrek art.

110g). Hiermee ligt de hoogst berekende geluidsbelasting lager dan de maximale ontheffingswaarde van de 63 dB voor nieuwbouw in binnenstedelijke gebieden.

Uit hoofdstuk 4.2 van het uitgevoerde akoestisch onderzoek, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5, blijkt dat voor het wegverkeer op deze gezoneerde weg redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk of wenselijk zijn om de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde te brengen.

Overige wegen

De berekende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Koppeling, Het Gilde en Het Spoor ligt lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst berekende waarde van deze wegen bedraagt respectievelijk 40, 31 en 10 dB (inclusief aftrek art. 110g). In de zin van de Wet geluidhinder zijn er geen bezwaren tegen de nieuwbouw.

Spoorlijn

De berekende geluidsbelasting vanwege het railverkeer op de spoorlijn Utrecht - Culemborg ligt lager dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De hoogst berekende waarde bedraagt 46 dB.

De geluidsbelasting op de gevels van de toekomstige bebouwing zorgt voor overschrijding ten gevolge van wegverkeer van de voorkeursgrenswaarde grenzend aan de Rondweg en de Molen. De beoogde ontwikkeling treft maatregelen om de overschrijding van de geluidsbelasting te minimaliseren. De gevels van de bebouwing grenzend aan de Rondweg en de Molen worden voorzien van geluidswerend isolatieglas. Dit zorgt voor een sterke reductie van de geluidsbelasting. Daarnaast wordt gesteld dat in een stedelijke omgeving als het gebied rond de Kokermolen dergelijke niveaus alleszins aanvaardbaar geacht worden voor een goed woonklimaat.

Conclusie

Er moeten hogere waarden worden vastgesteld door de gemeente Houten voor De Molen en de Rondweg. Door de hierboven genoemde maatregelen zal het effect worden geminimaliseerd. Op deze manier worden de bewoners optimaal beschermd tegen de geluidbelasting in de omgeving en wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.4 Milieuzonering

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

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

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

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

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

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie voorziet in de realisatie van 112 woningen en 250 m² vvo commerciële ruimte. Een woning wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve is aan de hand van het geldende bestemmingsplan 'Molenzoom' gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie.

De VNG-publicatie stelt dat een gebied gezien kan worden als 'Gemengd gebied' indien er sprake is van een matige tot sterke functiemenging. Het plangebied is gelegen aan de Molen. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woningen en bedrijvigheid. Derhalve is sprake van het omgevingstype 'Gemengd gebied'. Om die reden kan de richtafstand, met uitzondering van het aspect gevaar, met één afstandsstap worden verminderd.

Milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern van Houten en maakt onderdeel uit van de Molenzoom. In de directe omgeving van het plangebied komen voornamelijk kantoren voor. Een kantoorfunctie behoort tot categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en kent een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. De dichtstbijzijnde kantoren bevinden zich aan de Kokermolen 2 - 8 ten zuiden en aan de Molen 19 ten noorden van het plangebied. De afstand van de planlocatie tot de kantoorpanden is minimaal 15 meter. Deze afstand is voldoende om aan de richtafstand te voldoen.

Naast kantoren bevinden zich in de omgeving van het plangebied enkele maatschappelijke en sportbestemmingen. De dichtstbijzijnde maatschappelijke bestemming bevindt zich aan de Poldermolen 1 en betreft een kerk. Een kerk behoort tot milieucategorie 2 en heeft een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Met een afstand van minimaal 150 meter bevindt het plangebied zich op voldoende afstand tot deze kerk.

De dichtstbijzijnde sportfunctie - in dit geval de tennisvelden behorende bij Tennisclub Atlanta aan de Kruisboog 8 en de voetbalvelden behorende bij FC Delta Sports ten oosten van het plangebied - bevindt zich op minimaal 50 meter afstand tot het plangebied. Tennisbanen en veldsportcomplexen behoren tot milieucategorie 3.1 en kennen een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Het plangebied ligt op ruim voldoende afstand tot deze en andere sportinrichtingen.

Geconcludeerd wordt dat de omgeving geen beperkingen oplevert voor de beoogde functies. In de omgeving zijn voorts geen bedrijven of andere functies gelegen die door de voorgenomen ontwikkeling in hun huidige noch hun toekomstige functioneren worden gehinderd.

Milieubelastende activiteiten binnen het plangebied

Verder moet worden nagegaan of de beoogde ontwikkeling milieubelastende activiteiten omvat. In onderhavig plan wordt 250 m² vvo commerciële ruimte ten behoeve van een tandartsenpraktijk mogelijk gemaakt. Conform VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is een tandartspraktijk een activiteit milieucategorie 1 (SBI: 86231). In gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 0 m. De beoogde woningen zijn gelegen binnen hetzelfde gebouw als de beoogde tandartsenpraktijk, echter wordt er wel voldaan aan de richtafstand van 0 m. De beoogde 250 m² vvo commerciële ruimte ten behoeve van een tandartsenpraktijk vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

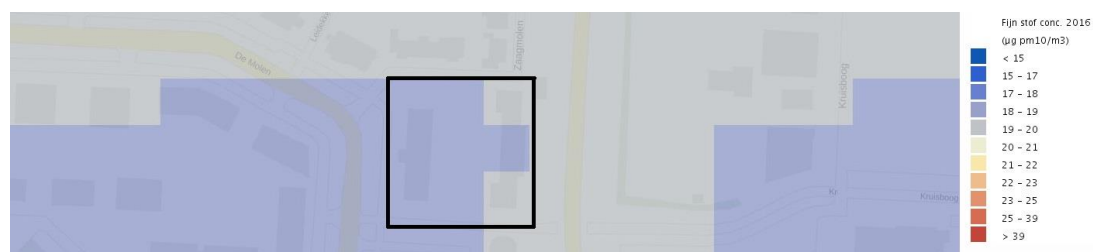
In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.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

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een 'betekend' 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 betekende mate bijdragen'.

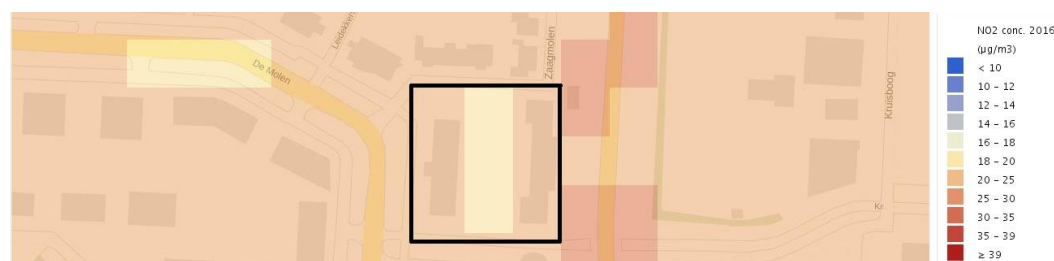
Planspecifiek

De voorgenen ontwikkeling zal een beperkt effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Met de voorgenen ontwikkeling worden 112 appartementen en 250 m² vvo commerciële ruimte gerealiseerd. In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen) bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Bovendien is ter plaatse planologisch gezien al een kantoor toegestaan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&M en RIVM) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Uit de achtergrondconcentraties over 2017 van fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide, zoals te zien is op de navolgende afbeeldingen. Ook de achtergrondconcentratie fijnstof ($PM_{2,5}$) is op basis van de gegevens van de Atlas Leefomgeving van een voldoende kwaliteit.



Figuur 10: Uitsnede Atlas Leefomgeving fijnstof, globale ligging plangebied zwart omkaderd (PM_{10})



Figuur 11: Uitsnede Atlas Leefomgeving stikstofdioxide, globale ligging plangebied zwart omkaderd (NO_2)

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

4.6 Externe veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 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 groeps grootte 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 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

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De volgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Figuur 12: Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied zwart omkaderd (bron: risicokaart.nl)

De risicokaart toont aan dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle (Bevi)-inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen door buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor aanwezig zijn die een risicocontour hebben die over het plangebied ligt.

Over de spoorlijn Utrecht-Geldermalsen vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, zoals brandbare vloeistoffen. Op het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is de Wet basiswet van toepassing. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 m van een transportroute van gevaarlijke stoffen, in dit geval de spoorlijn, is op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk middels een aanvullende berekening. Het plangebied ligt op ruim 300 m afstand tot de spoorlijn. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is derhalve voldoende.

Bij een incident met toxische stoffen kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. 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. Voor hulpdiensten is de toegang tot het plangebied gegarandeerd middels de Rondweg en de Molen.

Verder zullen er in de toekomstige situatie in het plangebied zelf ook geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd die de externe veiligheid van omliggende (beperkt) kwetsbare objecten in gevaar kunnen brengen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Er is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna (Blom Ecologie, nr. BE/2019/304/r, 17 april 2019) uitgevoerd, bijlagen bij toelichting bijlage 6.

Soortenbescherming

In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen kantoorgebouwen hebben mogelijk een essentiële betekenis voor vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk

Nederland. Op een afstand van 12 km ligt het Natura 2000-gebied Uiterwaarden van de Lek, op 13 km van het plangebied is Rijntakken gelegen. De planlocatie ligt op een afstand van ca. 2 m ten zuidoosten van het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland.

Stikstofdepositie

In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermesting is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitatype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State uitspraak gedaan omtrent de PAS. De PAS mag niet meer gebruikt worden als basis voor toestemming voor 'activiteiten'. Hiermee is de PAS buiten werking gesteld. In de nieuwe Aerius Calculator van september 2019 zijn de bezwaren van de Afdeling bestuursrechtspraak zoals verwoord in de uitspraak van 29 mei 2019 weggenomen.

Het initiatief gaat in de bouw- en de gebruiksfase gepaard met enige uitstoot van stikstof. Om die reden zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd, gebruik makend van de nieuwe AERIUS Calculator (Peutz, d.d. 13 juli 2020, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 7. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Voor de Natura 2000-gebieden geldt dat er in de bouw- en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

Noot: In de AERIUS-berekeningen is uitgegaan van het voormalige aantal woningen, zijnde 122 woningen. Gezien het uiteindelijke aantal woningen 112 betreft, zal de werkelijke stikstofdepositie nog minder zijn dan hetgeen gepresenteerd.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Uitvoerbaarheid

De werkzaamheden leiden (met voorbehoud ten aanzien van vleermuizen) niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient middels aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor vleermuizen. Mogelijk dient in het verlengde hiervan een ontheffing te worden aangevraagd. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Conclusie

De beoogde sanering van twee kantoorgebouwen en realisatie van een appartementencomplex aan de Kokermolen 1-11 en de Molen 13-17 te Houten leidt, mits voor een vleermuizen een ontheffing wordt verleend en enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Bij eventuele aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen kan met bepaalde maatregelen en het plaatsen van zowel tijdelijke als permanente voorzieningen een ontheffing worden verleend, waarbij er een uitzondering wordt gemaakt op een wettelijk verbod. Een ontheffing wordt tevens alleen verleend indien er een wettelijk belang is aangetoond en de gunstige staat van instandhouding van de soort is onderbouwd. De conclusie is dan ook dat de ontwikkelingen aan de Kokermolen 1-11 en de Molen 13-17 te Houten uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Aanvullend onderzoek vleermuis

Er is een nader onderzoek naar vleermuizen (Eelerwoude, nr. 9540, 4 november 2019) uitgevoerd, bijlagen bij toelichting bijlage 8

Uit het vleermuisonderzoek is naar voren gekomen dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de volgende beschermde soort: de gewone dwergvleermuis. Er zijn in het plangebied 2 zomerverblijfplaatsen en 3 balts- en/of paarverblijfplaatsen aangetroffen.

Als gevolg van de geplande werkzaamheden worden negatieve effecten verwacht en treedt vernietiging op van de verblijfplaatsen. Hierbij is het van belang dat in de nieuwe situatie de gebouwen weer geschikt zijn als verblijfplaats voor de betreffende soort. Het treffen van maatregelen is noodzakelijk om negatieve effecten te voorkomen of te beperken en om te allen tijde een verblijfplaats aan de beschermde soorten aan te bieden. Met de voorgenomen werkzaamheden wordt dan ook niet verwacht dat de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis in het geding komt, vooral niet na het treffen van enkele maatregelen. Het verstoren en wegnemen van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis is wel ontheffingsplichtig. Hiervoor dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Ontheffing

Voor de herontwikkeling van het terrein aan de Kokermolen 1-11 en Molen 13-17 te Houten, is een ontheffing aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis. Om een ontheffing Wet natuurbescherming te verkrijgen voor de gewone dwergvleermuis, is voldaan aan volgende punten:

- de gunstige staat van instandhouding garanderen;
- invulling gegeven worden aan de zorgplicht;
- voldoen aan een bij de wet genoemd belang;
- er mogen geen alternatieven zijn.

Deze gegevens zijn uitgewerkt in een projectplan, zie bijlagen bij toelichting bijlage 9. In het projectplan staat concreet welke werkzaamheden, wanneer, en op welke wijze worden uitgevoerd. Dit wordt aangevuld met een onderbouwing van de noodzaak van het project.

Een ontheffing is verkregen van de provincie Utrecht (d.d. 30 juli 2020, zie bijlagen bij toelichting bijlage 10). De concrete maatregelen zijn vastgelegd in een ecologisch werkprotocol (d.d. 23 september 2020, zie bijlagen bij toelichting bijlage 11). Ook is een notitie opgesteld waarin wordt toegelicht waar de benodigde vleermuiskasten zijn geplaatst en hoe het gebied ongeschikt is gemaakt voor de gewone dwergvleermuis, zie bijlagen bij toelichting bijlage 12.

Uitvoerbaarheid

Er moet bij ruimtelijke planvorming, te allen tijde aangetoond worden, dat deze uitvoerbaar zijn binnen de kaders van de Wet natuurbescherming.

Voor verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis worden regelmatig ontheffingen of een verklaring van geen bedenkingen aangevraagd en verkregen. In zijn algemeenheid moeten daarbij de volgende maatregelen genomen worden om de gunstige staat van instandhouding te garanderen en aan de zorgplicht te voldoen:

- aanbieden nieuwe en meer verblijfplaatsen vóór verwijderen huidige;
- in stand houden van voldoende functioneel leefgebied (foerageergebied en dergelijke);
- voorkomen van aantasten/doden dieren bij uitvoering, bijvoorbeeld door uit te voeren buiten de gevoelige periodes.

Door bovengenoemde maatregelen te nemen wordt de functionaliteit van het plangebied (en/of directe omgeving) voor de dieren in stand gehouden. In dat geval kan een ontheffing worden aangevraagd voor het verstoren van de dieren en tijdelijk vernietigen van verblijfplaatsen.

Het plan biedt voldoende ruimte om aan de eisen voor een ontheffing te voldoen. De noodzaak voor een ontheffing belemmert de uitvoerbaarheid van het plan of de deelplannen dus niet.

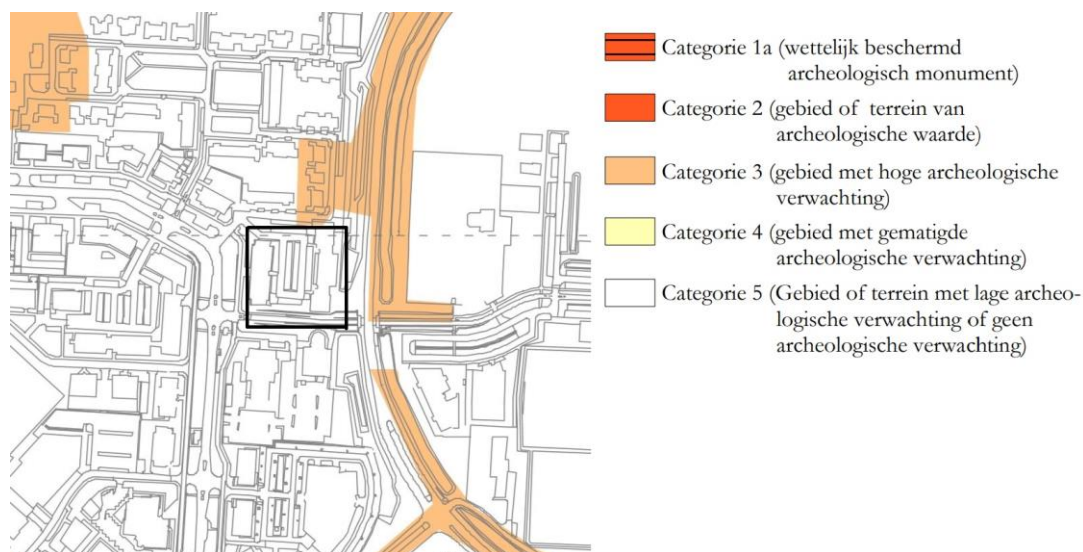
4.8 Archeologie en cultuurhistorie

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 overgegaan. 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'.

De gemeenteraad van de gemeente Houten heeft op 4 december 2007 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. De kern van het archeologiebeleid is de Archeologische Maatregelenkaart. Op deze kaart is te zien waar archeologisch waardevolle gebieden zijn of worden verwacht.

Planspecifiek

Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de Archeologische Maatregelenkaart weergegeven.



Figuur 13: Uitsnede archeologische maatregelenkaart (globale ligging plangebied zwarte ovaal)

Het plangebied is gelegen in een gebied met categorie 5; een gebied of terrein met lage archeologische verwachting of geen archeologische verwachting. Voor dergelijke gebieden geldt dat bij m.e.r.-plichtige projecten en projecten die onder de Tracéwet vallen een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. In onderhavig geval is echter geen sprake van een dergelijk project. Archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich ook geen cultuurhistorische waarden.

4.9 Waterhuishouding

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

4.9.1 Generiek beleid

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

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

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

4.9.2 Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan (WBP) van De Stichtse Rijnlanden van toepassing. In dit plan geeft De Stichtse Rijnlanden aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De vijf hoofdthema's zijn:

- waterveiligheid;
- voldoende water;
- gezond water;
- gezuiverd afvalwater;
- genieten van water.

Wat betreft veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoen aan de veiligheidseisen en dat bij dijkverbeteringswerken wordt uitgegaan van een duurzaam en robuust ontwerp. Wat betreft voldoende

water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden, zodat het gebied geschikt is om te wonen, werken en recreëren. Daarbij wil De Stichtse Rijnlanden dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.

Gezond water is voor De Stichtse Rijnlanden gezond als er een grote diversiteit aan planten en dieren in kan leven, als het veilig gebruikt kan worden voor recreatie of als grondstof voor drinkwater. Het water kan alleen zo schoon mogelijk gehouden worden als de (natuurvriendelijke) inrichtingen, het beheer en onderhoud van watersystemen worden aangepast. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert De Stichtse Rijnlanden rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Het laatste thema betreft genieten van water. Hoewel dit geen kerntaak voor het waterschap is, is het onderwerp zeer belangrijk omdat deze in relatie staat tot het watersysteem en het waterbeheer. Recreatie en in het bijzonder 'genieten van water' neemt in de Nederlandse samenleving een steeds belangrijkere plaats in. Het waterschap wil de bewoners en bezoekers van het gebied laten genieten van water in een gezonde en veilige omgeving. Zo kan het waterschap ook zijn werk zichtbaar maken voor de bewoners. Het vaarwegbeheer is een wettelijke taak van het waterschap, voor de overige recreatieve thema's neemt het waterschap een adviserende en faciliterende rol aan.

Keur en uitvoeringsregels

Per 21 oktober 2010 is de Keur in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels. In de Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2009 staan verboden en geboden die betrekking hebben op oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en grondwater. De verboden betreffen die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen of grondwaterlichamen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. Een gebod kan bijvoorbeeld betrekking hebben op een onderhoudsverplichting. Hiermee vermeldt de Keur expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Voor oppervlakken tot 500 m² in stedelijk gebied en 1000 m² in niet stedelijk gebied gelden algemene regels (zie Algemene regels Keur nr.14). Wordt er nieuwe verharding of uitbreiding van bestaande verharding aangebracht boven de gestelde ondergrens (500 m² in stedelijk gebied en 1000 m² in niet stedelijk gebied), moeten er compenserende maatregelen worden getroffen. In de watervergunning worden hierover voorwaarden opgenomen.

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.

4.9.3 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

Ten behoeve van het voorgenomen plan, de realisatie van 112 woningen, is door Econsultancy is op 25 september 2019 een waterparagraaf opgesteld, zie bijlagen bij toelichting bijlage 13. De waterparagraaf beschrijft de invloed van het voorgenomen plan op het watersysteem en geeft aan welke eisen het watersysteem aan het besluit of plan oplegt. De waterparagraaf omschrijft daarnaast de waterhuishoudkundige consequenties van het voorgenomen plan of besluit en omvat het wateradvies en de gemaakte afwegingen.

Het voorgenomen plan voorziet in de herbestemming van de desbetreffende gronden ten behoeve van de realisatie van een nieuw appartementengebouw van 112 woningen en 250 m² vvo commerciële ruimte. Het parkeren wordt halfverdiept opgelost. Bovenkant keldervloer zal op maximaal 1,2 m +NAP zijn gelegen (1,3 m -mv). Als gevolg van de ontwikkeling worden de huidige kantoorgebouwen volledig gesaneerd.

Verharding

De oppervlakken zoals aanwezig in de huidige situatie zijn bij benadering en bepaald aan de hand van de GBKB, BAG en Satellietfoto's. Onderstaande afbeelding toont een tabel van de huidige en toekomstige bebouwing(en) en verhardingen.

Type verharding	Huidig verhard oppervlak (m ²)	Toekomstig verhard oppervlak (m ²)
Dak	± 1.695	± 2.590
verharding	± 2.300	-
Verharding*	-	± 1.275
Totaal	± 3.995	± 3.865
* In verband met de half verdiepte parkeergarage wordt het gehele binnenterrein als verhard beschouwd.		

Figuur 14: Verhardingsbalans huidige- en toekomstige situatie (bron: Econsultancy)

Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak nagenoeg ongewijzigd blijven. Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 3.865 m².

Waterberging

In het kader van het voorgenomen plan is het proces van de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de digitale procedure blijkt dat het plan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang).

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan. Om wateroverlast in de toekomst te voorkomen wordt vanuit de gemeente Houten als eis gesteld dat op eigen terrein per m² verhard oppervlak 10 mm waterberging wordt gerealiseerd. Op basis van het toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis vanuit de gemeente Houten bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa 40 m³.

Hemelwater

Om wateroverlast in de toekomst te voorkomen wordt vanuit de gemeente Houten als eis gesteld dat op eigen terrein een (ondergrondse) infiltratievoorziening van 10 mm per m² verhard oppervlak wordt gerealiseerd. Op basis van het toekomstig verhard oppervlak en de eis vanuit de gemeente Houten zal er een (ondergrondse) infiltratievoorziening van in totaal circa 40 m³ worden gerealiseerd.

Infiltratie van water in de bodem bij de afvoer van (overtollig) hemelwater is bij de toekomstige planvorming het uitgangspunt. De mogelijkheden ten aanzien van een oppervlakkige afvoer naar een bovengrondse infiltratievoorziening zoals bijvoorbeeld een wadi, is vanwege het ruimtegebruik zeer beperkt.

De haalbaarheid van hemelwaterinfiltratie is onder andere afhankelijk van de waterdoorlatendheid van de bodem. De waterdoorlatendheid van de bodem wordt omschreven als de k-waarde of te wel

de doorlatendheidscoëfficiënt. Door Econsultancy is onderzoek gedaan naar de doorlatendheid van de bodem, zie bijlagen bij toelichting bijlage 14. Op basis van de resultaten uit het doorlatendheidsonderzoek wordt de bodem binnen de onderzoekslocatie, mede op basis van de textuur, overwegend geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater. Ten aanzien van de verwerking van hemelwater is het voornemen een IT-buis rondom het appartementengebouw aan te leggen, waardoor het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Door Dyka is op 12 oktober 2020 een rioleringsplan opgesteld waarin de uitgangspunten van het IT-riool zijn opgenomen, zie bijlagen bij toelichting bijlage 15.

Grondwater

Het voorgenomen plan voorziet in een half verdiepte parkeerkelder. Voor ondergrondse bouwwerken dienen waterdichte materialen en constructies te worden gebruikt. Een permanente grondwateronttrekking is niet toegestaan. Voor een tijdelijke onttrekking van grondwater (bijv. tijdens bouwfase) dient, afhankelijk van het waterbezwaar, het onttrekkingsdebiet en de duur van de bronnering, een watervergunning of melding gedaan te worden bij het waterschap.

Ondergrondse werken kunnen daarnaast een vrije afstroming van grondwater belemmeren waardoor het grondwater aan de bovenstroomse zijde mogelijk kan worden opgestuwd en aan de benedenstroomse zijde kan zorgen voor een verlaging van de grondwaterstand (barrièrewerking). Bij de aanleg van ondergrondse bouwwerken mag de grondwaterstroming niet worden verstoord.

Het risico op grondwaterstandsveranderingen door ondergrondse werken is afhankelijk van de volgende punten:

1. de omvang van het werk dat gerealiseerd wordt in relatie tot de stromingsrichting van het grondwater;
2. de diepte van het werk dat gerealiseerd wordt in relatie tot de bodemgesteldheid en de mate waarin de ondergrondse bouwdelen watervoerende lagen doorsnijden;
3. de bodemgesteldheid (de verticale doorlatendheid) van de lagen onder het ondergrondse werk;
4. de lokale grondwaterstandssituatie (is er sprake van een significant stijghoogte/grondwater verschil).

Aan de hand van bovenstaand genoemde punten is getoetst of en in welke mate grondwaterstandsveranderingen kunnen optreden ten gevolge van de aanleg van de ondergrondse parkeergarage. Wanneer aan alle bovenstaande punten wordt voldaan, bestaat een risico op negatieve grondwaterstandseffecten in de omgeving van de kelder:

1. De toekomstige garage heeft een lengte van 66 meter bij 57 meter en is dwars op de verwachte stromingsrichting van het grondwater gelegen. Op basis van de afmetingen van de kelder kan niet zondermeer worden verwacht dat het grondwater gemakkelijk om de kelder heen kan stromen. Aan punt 1 wordt derhalve voldaan.
2. De hinder van het ondergrondse bouwwerk is gerelateerd aan de diepte in combinatie met de lokale bodemopbouw. Een ondergrondse constructie kan de grondwaterstroming pas hinderen, wanneer een watervoerende zandlaag of een groot deel daarvan (ongeveer 70%) wordt afgesloten. Tot 1,0 meter beneden ontgravingsvlak lijkt de lokale bodemopbouw, voornamelijk te bestaan uit zwak schelp houdend, zwak siltig matig grof zand. Slechts bij een boring is tussen 0,5 en 1,0 meter beneden maaiveld een leemlaag aangetroffen. Van een gebied dekkende storende laag is derhalve geen sprake. Daarbij is deze leemlaag boven de verwachte GHG gelegen. De bovenkant van de keldervloer zal op maximaal 1,2 m +NAP zijn gelegen (1,3 m -mv). Op basis van de afmetingen van de kelder wordt verwacht dat het grondwater gemakkelijk onder de kelder heen kan stromen, waardoor negatieve effecten op de grondwaterstand niet zullen optreden. Aan punt 2 wordt derhalve niet voldaan.
3. Door de afwezigheid van een gebied dekkende waterremmende bodemlaag zal een stijging van de grondwaterstand worden gecompenseerd door de wegzijging naar diepere watervoerende lagen. Aan punt 3 wordt niet voldaan.
4. Op basis van peilbuismetingen in de omgeving en de Isohysen van TNO is in het grondwater van het eerste watervoerende pakket geen significant verhang aanwezig. De

grondwaterstandverschillen zijn minimaal, hierdoor zal nagenoeg geen opstuwing en daling plaats vinden. Aan punt 4 wordt derhalve ook niet voldaan.

Ten opzichte van de 4 punten, wordt in principe alleen voldaan aan punt 1. Het grondwater kan zonder weerstand en problemen ook onder de kelder doorstromen. In dat geval zal per definitie geen opstuwing van de grondwaterstand plaatsvinden. Daarbij is de onderzijde van de kelder iets boven de verwachte GHG gelegen, waardoor slechts een beperkte periode in het jaar sprake zou kunnen zijn van een effect op het grondwater.

Op basis van de bovenstaande analyse wordt geen risico op grondwateroverlast of onderlast als gevolg van barrièrewerking van de aanleg van de kelder verwacht.

Riolering

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk anders zijn. Ten aanzien van de toekomstige situatie zal de ontwikkeling zorgen voor een verandering in het aanbod van vuilwater op het riool.

Het vuilwater zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden. Tevens zal voor de aansluiting een vergunning aangevraagd moeten worden. In het rioleringsplan van Dyka (zie bijlagen bij toelichting bijlage 15) zijn de uitgangspunten voor de aansluiting op het gemeentelijk vuilwaterriool opgenomen.

4.10 Verkeer en Parkeren

4.10.1 Verkeer

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

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

Planspecifiek

Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Molen / Kokermolen binnen de bebouwde kom van de gemeente Houten. De Molen is een 50 km/u-weg en vormt de hoofdonthoudingsweg voor het plangebied. In de bestaande situatie is plangebied bebouwd met een tweetal kantoorgebouwen met een bvo van ca. 4.776 m². Uitgaande van de categorieën 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk' bedraagt de maximale verkeersgeneratie van een 'commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)' volgens CROW-publicatie 381 ca. 650 verkeersbewegingen per etmaal.

Ontwikkeling

De beoogde situatie betreft de realisatie van 112 appartementen en 250 m² vvo commerciële ruimte. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van ca. 450 verkeersbewegingen per etmaal, uitgaande van de categorieën 'rest bebouwde kom', 'matig stedelijk', 'huur, appartement, midden/ goedkoop' en 'commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)' volgens CROW-publicatie 381. In vergelijking met de bestaande situatie treedt een verbetering op qua verkeersgeneratie. De onthoudingswegen aan de Molen en Kokermolen zullen geen extra verkeersdruk ervaren.

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

4.10.2 Parkeren

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

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

De gemeenteraad van Houten heeft op 11 februari 2014 de Nota Parkeernormen Houten 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

Parkeerbehoefte

De Nota Parkeernormen dateert uit 2013 en bevat de gemeentelijke parkeernormen die aangehouden dienen te worden bij een ontwikkeling. Deze parkeernormen zijn uitgangspunt voor de voorgenomen ontwikkeling. Wanneer het beoogde (maximale) programma wordt doorgerekend ontstaat de volgende parkeerbalans:

Functie	Type woning	Gebied	Aantal woningen/per behandelkamer	Norm per woning	Aantal parkeerplaatsen
woning klein 60 - 100 m ² bvo	3- en 4-kamerappartement	rest bebouwde kom	37	1,5	55,5
studio/ klein appartement	2-kamerappartement	rest bebouwde kom	75	1,0	75
tandartspraktijk		rest bebouwde kom	4	2,2	8,8
				-	139,3

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet past binnen de gestelde parkeernorm van de gemeente Houten. Uitgaande van de vigerende parkeernormen moet bij realisatie van de 112 woningen en 250 m² vwo commerciële ruimte aan De Molen en de Kokermolen rekening worden gehouden met een parkeerbehoefte van 140 parkeerplaatsen, zonder rekening te houden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Rekening houdend met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen betreft de parkeerbehoefte 115 parkeerplaatsen. De beoogde ontwikkeling voorziet in 86 parkeerplaatsen. Hieruit blijkt een tekort van 29 parkeerplaatsen. Van de parkeernorm kan worden afgeweken indien dit wordt onderbouwd. Door Goudappel Coffeng is een parkeerkundige onderbouwing opgesteld, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 16, waarin wordt beargumenteerd waarom er van de geldende parkeernorm kan worden afgeweken. Argumenten om de parkeernorm voor deze ontwikkeling naar beneden bij te stellen zijn:

- **Het bereikbaarheidsprofiel** van de ontwikkellocatie door de ligging van de locatie in de schil van het centrumgebied: dicht bij het centrum en treinstation dan andere wijken van Houten waarvoor dezelfde parkeernorm geldt. Daardoor is het aannemelijk dat de parkeervraag op deze locatie lager ligt dan waar de norm vanuit gaat;

- **Het mobiliteitsprofiel** van de specifieke doelgroep van de woningen aan De Molen en de Kokermolen met relatief veel jonge mensen en alleenstaanden wat leidt tot een lager autobezit dan het gemiddelde waarvan de gemeentelijke parkeernormen uitgaan.
- **Toepassing van bijzondere mobiliteitsmaatregelen.** Er wordt ingezet op het stimuleren van fietsgebruik met een inpandige berging met 3 fietsparkeerplaatsen per woning. Daarnaast wordt het gebruik van deelauto's gestimuleerd.

Wanneer rekening wordt gehouden met het gecombineerde effect van zowel een ander bereikbaarheidsprofiel, als van een ander mobiliteitsprofiel, als van de inzet op deelauto's kan voor deze ontwikkeling een parkeernorm worden gehanteerd van (afgerond) 0,5 parkeerplaats per woning voor bewoners, (afgerond) 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers en 1,9 parkeerplaats per behandelkamer van de tandartspraktijk.

Zonder rekening te houden met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen door bewoners en bezoekers zijn er voor deze ontwikkellocatie 88 parkeerplaatsen nodig. Rekening houdend met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen door zowel bewoners als bezoekers zijn er voor deze ontwikkellocatie 72 parkeerplaatsen nodig. Het voorgenomen plan voorziet in 86 parkeerplaatsen. Dat leidt op de maatgevende momenten tot een overschot van 14 parkeerplaatsen.

Uitgaande van bovengenoemde argumentatie vormt het aspect 'parkeren' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Schaduwhinder

Voor bezonning geldt geen wettelijk vastgestelde norm. Voor zowel de toepassing als de inhoud van een bezonningsstudie bestaat derhalve geen directe wettelijke basis. Bezonningsstudies worden echter veel toegepast om inzicht te krijgen in de bezonningseffecten (schaduwhinder) en vormen ook de basis voor planschaderisicoanalyses. Voor de inhoud wordt landelijk veelal gebruik gemaakt van de zogenaamde 'TNO-norm'.

Er is een lichte- en een strenge- 'TNO-norm' geformuleerd. Landelijk wordt enkel de lichte norm gehanteerd. De 'TNO-normen' geven een richtlijn of er sprake is van voldoende bezonning en of er sprake is van goede bezonning. De normen zijn in principe gericht op de bezonning door een raam in de woonkamer. De norm is echter ook te gebruiken om te bepalen of er voldoende bezonning is op balkons, tuinen en/of andere buitenruimtes.

De 'lichte' TNO-norm

De 'lichte' TNO-norm bedraagt ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober (gedurende 8 maanden) gemeten in de woonkamer op de begane grond, aan de binnenkant van het raam in het midden van de vensterbank. Om inzicht te geven in de toekomstige bezonningssituatie is de toekomstige situatie op de maatgevende dagen van de 4 seizoenen vergeleken met de huidige situatie. Daarbij zijn de volgende dagen gehanteerd:

- 19 februari: de eerste dag van de lichte 'TNO-norm' (wintertijd);
- 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd);
- 21 juni: de zon staat het hoogst (zomertijd);
- 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (zomertijd);
- 21 oktober: de laatste dag van de lichte 'TNO-norm' (zomertijd);
- 22 december: de dag dat de zon het laagst staat (wintertijd);

De tijdstippen 9:00 uur, 12:00 uur, 15:00 uur en 18:00 uur zijn relevant om de bezonning voldoende in beeld te krijgen, omdat deze tijdstippen een goed beeld geven van de stand van de zon gedurende de

dag. Op 22 december is het tijdstip van 18:00 uur niet relevant, omdat op dat moment de zon al onder is. Op 21 juni is tevens naar de bezonning op het tijdstip van 20:00 uur gekeken, omdat de zon op die dag later ondergaat.

Planspecifiek

Om de effecten van de beoogde ontwikkeling ten aanzien van bezonning op de omliggende gebouwen in beeld te

brengen is een bezonningsstudie opgesteld, zie bijlagen bij toelichting bijlage 17. Er is daarbij getoetst of in de geplande bebouwingssituatie wordt voldaan aan de zogeheten “lichte TNO-norm”. Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Op de meest kritische datum voor de beoordeling volgens de lichte TNO-norm (19 februari) is een beperkte invloed van de nieuwbouw op de woningen ten noorden van het plan. Op een zeer beperkt deel van de gevels is er een afname (tot ca. een half uur). Op een groot deel van de gevels is een toename van de bezonningsduur (lokaal ca. 3 uur).
- Er blijft op 19 februari op vensterbank-hoogte, ruim meer dan twee uur zon mogelijk bij de woningen in de omgeving van het plangebied.
- In de zomermaanden neemt op een deel van de gevels van de woningen ten westen van het plan lokaal af met ca. één uur. Op deze gevels blijft dan echter nog veel zon over.
- De invloed van de bebouwing op de bezonning van de tuinen van de woningen is relatief beperkt.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de effecten van de nieuwbouw op de bezonning van de omringende woningen beperkt is, en dat ook in de nieuwe bebouwingssituatie er voldaan wordt aan de bezonningseisen van de lichte TNO-norm.

Geconcludeerd wordt dat het aspect schaduw hinder geen belemmering is voor het voorgenomen plan.

4.12 Duurzaamheid

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

Energie (EPC)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 1 januari 2015 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,4. In 2020 wordt deze verder aangescherpt en streeft men naar een EPC = 0,0. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft de ontwikkeling van een appartementengebouw met 112 appartementen en 250 m² vvo commerciële ruimte. De woningen worden gasloos uitgevoerd, tevens wordt er een energieconcept toegepast met lucht/water- en water/water-warmtepompen en PV-panelen. Verder wordt er luchtdicht gebouwd en hoogwaardige isolatie toegepast. Hiermee wordt voldaan aan de Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 conform het Bouwbesluit. Het aspect duurzaamheid wordt nader toegelicht in toelichting paragraaf 3.3.6.

5 Economische uitvoerbaarheid

Onder andere naar aanleiding van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 2° en 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van de vergunning. In principe dient bij deze vergunningverlening tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. De vaststelling van zo'n plan kan achterwege blijven indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning 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°, Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, Wro niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst is de betaling van eventuele tegemoetkoming in de planschade en eventuele inrichtingskosten in de openbare ruimte geregeld. De kosten zijn dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd, waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

Participatie

Ten behoeve van het voorgenomen plan heeft de initiatiefnemer een participatietraject doorlopen met als doel om de omwonenden en betrokkenen in een vroeg stadium te informeren en te betrekken bij het voorgenomen plan. Vanaf eind 2019 hebben verscheidene gesprekken met de bewoners aan de Zaagmolen plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze gesprekken is het plan meerdere malen aangepast. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een plan dat draagvlak heeft onder de buurtbewoners. Het gehele participatieproces is omschreven in bijlage 19 'Eindverslag participatie Luno' van [bijlagen bij toelichting](#).