Ruimtelijke onderbouwing

Koningin Julianastraat 23, Houten

Uw specialist in

- Omgevingsvergunningen
- Wijzigingsplannen
- **Bestemmingsplannen**
- Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte
- Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Oktober 2024

Status: Definitief

Ruimtelijke onderbouwing
Koningin Julianastraat 23, Houten

Plannaam: Koningin Julianastraat 23, Houten
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: Oktober 2024

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3

1.1 AANLEIDING 3
1.2 LIGGING PROJECTGEBIED 3
1.3 HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME 3
1.4 LEESWIJZER 5

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE 6

2.1 HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED EN OMGEVING 6
2.2 DE GEWENSTE SITUATIE 7
2.3 VERKEER EN PARKEREN 8

HOOFDSTUK 3 BELEID 10

3.1 RIJKSBELEID 10
3.2 PROVINCIAAL BELEID 11
3.3 GEMEENTELIJK BELEID 14

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 19

4.1 GELUID 19
4.2 BODEMKWALITEIT 20
4.3 LUCHTKWALITEIT 20
4.4 EXTERNE VEILIGHEID 21
4.5 MILIEUZONERING 23
4.6 ECOLOGIE 25
4.7 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 26
4.8 WATERASPECTEN 27

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 30

HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 31

6.1 VOOROVERLEG 31
6.2 INSPRAAK 31
6.3 ZIENSWIJZEN 31

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 32

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK 32
BIJLAGE 2 BODEMONDERZOEK 33
BIJLAGE 3 QUICKSCAN FLORA FAUNA KONINGIN JULIANASTRAAT 23 34
BIJLAGE 4 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA PRINS BERNHARDWEG 40 35
BIJLAGE 5 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK VERKENNENDE FASE 36
BIJLAGE 6 ARCHEOLOGISCH PROGRAMMA VAN EISEN 37
BIJLAGE 7 WATERTOETS 38

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

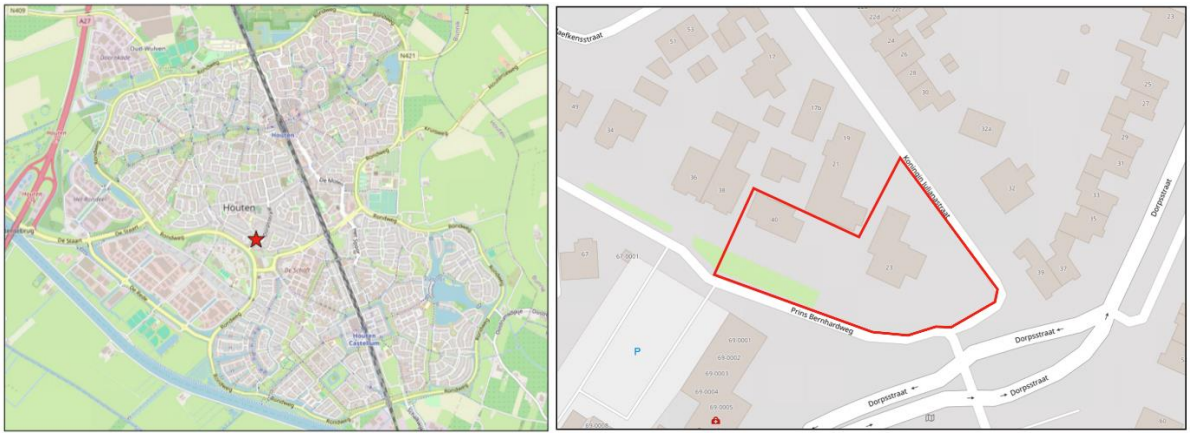
1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de percelen aan de Koningin Julianastraat 23 en de Prins Bernhardweg 40 te Houten. In het projectgebied zijn in de huidige situatie twee vrijstaande woningen aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens om deze vrijstaande woningen te slopen en op deze locaties negen levensbestendige woningen te realiseren. De woningen worden gerealiseerd in de vorm van één vrijstaande woning en acht rij- hoekwoningen. In het projectgebied gelden in de huidige situatie de bestemmingen ‘wonen’ en ‘tuin’.

In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend via een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in de kern Houten. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in de kern en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het projectgebied is aangegeven met rode ster en een rood contour.

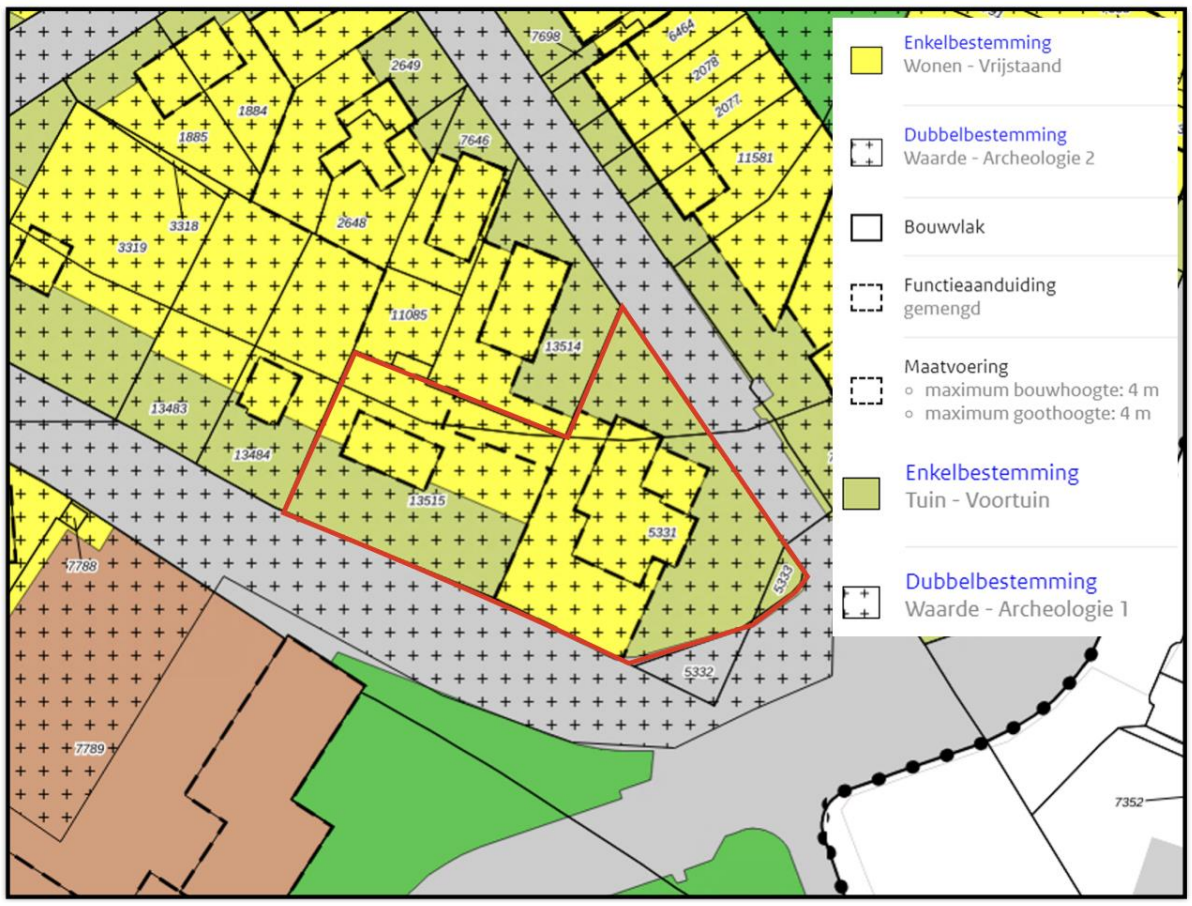


Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied in Houten en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: plattekaart.nl)

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Oude dorp”, dat is vastgesteld op 16 januari 2013 door de gemeenteraad van Houten. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierin is het projectgebied met de rode contour aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Bestemmingsplan Oude dorp" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemming

Op basis van het geldend bestemmingsplan "Bestemmingsplan Oude dorp" zijn de gronden binnen het projectgebied voorzien van de enkelbestemmingen 'Tuin – Voortuin' en 'Wonen – Vrijstaand'. Ook heeft het projectgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie 1' ten noorden en 'Waarde – Archeologie 2' ten zuiden van het projectgebied. Verder heeft het projectgebied de functieaanduiding 'gemengd'. Het projectgebied is voorzien van een bouwvlak met de maatvoeringen maximum bouwhoogte 4 meter en maximum goothoogte 4 meter. Hierna wordt op de geldende bestemmingen ingegaan.

'Wonen – Vrijstaand'

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor uitsluitend zelfstandig wonen, beroepen en bedrijven aan huis, tuinen, erven en verhardingen. Met daaraan ondergeschikt groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verkeer en verblijf, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'

De voor 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

'Tuin – Voortuin'

De voor 'Tuin - Voortuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor voortuinen, erven en verhardingen, erkers, balkons of luifels behorende bij het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming, inritten ten behoeve van parkeren, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

1.3.3 Strijdigheid

De beoogde ontwikkeling van het projectgebied is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan aangezien het voornemen is om buiten het bouwvlak te bouwen. Verder is het niet mogelijk om een gedeelte van de woningen op de bestemming 'Tuin – Voortuin' te realiseren. Verder worden er rijwoningen gerealiseerd waar op basis van het bestemmingsplan enkel vrijstaande woningen zijn toegestaan. Ten slot is het niet toegestaan om van de maximum goot- en bouwhoogte af te wijken.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt via een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^0 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Houten beschreven. In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. In hoofdstuk 5 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 gaat in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie projectgebied en omgeving

Het projectgebied betreft het perceel aan de Koningin Julianastraat 23 te Houten.

In de huidige situatie staat er op het perceel twee grondgebonden vrijstaande woningen. Het projectgebied is gelegen aan de rand van het oude centrum in Houten. Het projectgebied ligt op de hoek van de Koningin Julianastraat en de Prins Bernhardweg. Verder kenmerkt het projectgebied zich door veel tuin.

Het gebied rondom het projectgebied bestaan uit voornamelijk woningen. Er zit enkele bedrijvigheid in de directe nabijheid. Ten zuiden van het projectgebied is het Zorggebouw Houten gevestigd. Verder ligt er ten noordwesten van het projectgebied een basisschool.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven. In afbeelding 2.2 is een straatbeeldfoto opgenomen van de huidige situatie van het projectgebied.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto projectgebied en de directe omgeving (Bron: Pdok, 2023)



Afbeelding 2.2 Straatbeeldfoto huidige situatie projectgebied (Bron: Google Streetview, september 2022)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld huidige situatie projectgebied vanaf de Prins Bernhardweg (Bron: Google Streetview, september 2022)

2.2 De gewenste situatie

Het voornemen voorziet in de realisatie van negen levensloopbestendige woningen. De negen woningen worden gerealiseerd in de vorm van een vrijstaande woning, een woonblok van drie hoek- rijtjeswoningen en een woonblok van vijf hoek- rijtjeswoningen. Het bestaande groen blijft in het projectgebied zoveel mogelijk behouden. Het projectgebied is voorzien van acht parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij de bouw van de woningen wordt rekening gehouden met de omliggende stedenbouwkundige structuur. Parkeren wordt op eigen terrein opgevangen.

In afbeelding 2.4 is een impressie van de gewenste situatie opgenomen.



Afbeelding 2.4 Impressie gewenste situatie Koningin Julianastraat 23 (Bron: Jongerius)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de 'Nota parkeernormen Houten 2021' van de gemeente Houten. In deze nota zijn de parkeernormen voor de auto voor de gemeente Houten opgenomen. Voor woonfuncties is uitgegaan van de indeling van de Nota Parkeernormen Houten 2021 (op basis van woninggrootte), aangezien deze indeling in praktijk goed bleek te werken.

In de parkeerkencijfers van CROW wordt onderscheid gemaakt naar de mate van stedelijkheid en ligging in de stedelijke zone. Op basis van deze uitgangspunten is een op Houten toegespitste gebiedsindeling gemaakt. Per gebied verschilt de hoogte van de parkeernorm, afhankelijk van het autobezit, het autogebruik en de bereikbaarheid met alternatieve vervoerswijzen, zoals het openbaar vervoer.

Hier wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad: sterk stedelijk (bron: CBS Statline / gemeente Houten);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

In de 'Nota parkeernormen Houten 2021' zijn specifieke parkeernormen opgenomen doormiddel van de grootte van de woningen. De 8 rij- hoekwoningen zijn 100-140m^2 bvo. De vrijstaande woning bestaat uit >140m^2 bvo. Op basis hiervan wordt in onderstaande tabel de parkeerbehoefte in de gewenste situatie berekend:

Gewenste situatie	Parkeernorm	Aantal	Totaal
Woning midden 100 – 140 m^2 bvo	1,7	8	13,6
Woning groot >140 m^2 bvo	1,9	1	1,9
Totaal		**16 parkeerplaatsen**	

Op basis van bovenstaande berekening is sprake van een totale parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen. Het projectgebied is van ruim voldoende omvang om op eigen terrein te voorzien in deze parkeerbehoefte, zoals ook zichtbaar in de situatietekening in afbeelding 2.3. In totaal worden er 16 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee wordt de parkeernorm ruim gehandhaafd.

2.3.2 Verkeersgeneratie

Naast parkeren dient rekening te worden gehouden met het effect van de ontwikkeling op de verkeerssituatie. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de kencijfers van het CROW, zoals gevat in de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (publicatie 381)'. Op basis van de publicatie gelden de normen in de onderstaande tabel:

Gewenste situatie	Verkeersgeneratie per woning	Aantal	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	7,7	1	7,7
Koop, huis, tussen/hoek	6,8	8	54,4
Totaal (afgerond)		**62 verkeersbewegingen per etmaal**	

In voorliggend geval zijn er 62 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Gezien de ligging van het projectgebied is het wegverkeersnet van voldoende capaciteit om deze toename aan te kunnen. Via de Prins Bernhardweg en de Dorpsstraat is de Rondweg eenvoudig te bereiken en ligt deze op zeer korte afstand. Een toename van 62 verkeersbewegingen per weekdag is vergeleken met de huidige verkeerssituatie in en rondom Houten dusdanig verwaarloosbaar dat deze vermoedelijk niet waarneembaar is. Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen belemmeringen met zich meebrengt in het kader van de verkeersdruk.

2.3.3 Verkeersveiligheid

Het projectgebied is gelegen in een bocht wat onoverzichtelijke situaties kan opleveren. In overleg met de gemeente is er besloten om de groenhaag langs de weg te snoeien tot een maximale hoogte van 1,0 meter tot aan het begin van de achtertuin om het zicht te verbeteren. Op deze manier kunnen automobilisten en fietsers de verkeerssituatie ter plaatse beter overzien. Daarnaast wordt er een in-/uitritconstructie aangelegd met een betonnen inritband. Dit geeft het visuele signaal voor het verkeer op de in-/uitrit om de snelheid te reduceren, en het verkeer op de Koningin Julianastraat voorrang te verlenen.

Met inachtneming van de bovenstaande maatregelen wordt er een verkeersveilige situatie gecreëerd.

2.3.4 Conclusie

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen belemmeringen tegen de realisatie van de voorliggende ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

a) Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

b) Duurzaam economisch groeipotentieel
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

c) Sterke en gezonde steden en regio's
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

d) Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

Bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Stedelijke ontwikkeling: ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Op het realiseren van woningen is onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van negen toekomstbestendige woningen. De negen te realiseren woningen worden in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Hierom hoeft de voorgenomen ontwikkeling niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Conclusie toetsing aan het Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (2021)

3.2.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie legt de provincie integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die volgens planning per 1 januari 2024 in werking treedt. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Zolang de Omgevingswet niet in werking is getreden, heeft de Omgevingsvisie werking onder de bij deze plannen en

visies behorende wetten. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie beziet de provincie groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang.

3.2.1.2 Uitgangspunten

De provincie heeft de ambitie uitgesplitst in meerdere ambities, die allen behoren tot het beleid voor een gezonde en veilige leefomgeving. De ambitie is uitgewerkt in de volgende speerpunten:

1. Gezonde en veilige leefomgeving;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw;

In dit geval zijn met name de onderdelen 1 (gezonde en veilige leefomgeving) en 4 (Vitale steden en dorpen) van belang.

3.2.1.3 Gezonde en veilige leefomgeving

Met ons omgevingsbeleid dragen wij bij aan een **gezonde en veilige leefomgeving** in de provincie Utrecht. Het gaat daarbij in de eerste plaats om de fysieke omgeving. Denk aan woonmilieus (dichtheid en type bebouwing), de aanwezigheid van voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, scholen, ziekenhuizen, etc.), de mate van functiemenging voor aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en de kwaliteit van groen en water in de leefomgeving. Maar zeker zo belangrijk is de sociale omgeving en de veiligheid van de leefomgeving. Om prettig te kunnen wonen, moeten mensen zich thuis kunnen voelen. En mensen moeten zich veilig voelen, zowel sociaal als in het verkeer. Ook een gezonde leefomgeving is belangrijk. Het gaat dan zowel om zaken die te maken hebben met het milieu, als om de mate waarin de openbare ruimte de bewoners uitnodigt om gezonde keuzes te maken in wonen, werken, recreatie en vervoer.

De provincie heeft een prettige, leefbare omgeving, zoals ook het coalitieakkoord 2019-2023 'Nieuwe Energie voor Utrecht' aangeeft: *"Utrecht is een provincie om trots op te zijn. Gevarieerd, bruisend en met een rijke historie. Met een grote verscheidenheid aan levensstijlen, culturen en persoonlijke voorkeuren. Een provincie in de verstedelijkte Randstad met een divers landschap met veel groen en levendige steden en dorpen. De prachtige natuur- en recreatiegebieden, historische polderlandschappen, centrale ligging en mooie kunst en cultuur zorgen ervoor dat veel mensen graag in onze provincie willen wonen en recreëren."*
Om de provincie Utrecht zo te houden, en met nieuwe ontwikkelingen hieraan bij te dragen, hanteert de provincie Utrecht zijn uitgangspunten voor omgevingbeleid. De provincie Utrecht kiest voor gebiedsgerichte ontwikkelingen die bijdragen aan de Utrechtse kwaliteiten en de provincie Utrecht concentreert en combineert nieuwe ontwikkelingen. Daarbij biedt de provincie Utrecht ook ruimte voor lokale opgaven.

3.2.1.4 Vitale steden en dorpen

Mensen vinden de provincie Utrecht aantrekkelijk om in te wonen en te werken. De regio U16 en de regio Amersfoort behoren tot de meest gespannen woningmarktregio's in Nederland. De grote steden Utrecht en Amersfoort, en ook de andere steden en dorpen in de provincie Utrecht, zijn een populaire vestigingsplaats voor zowel inwoners als bedrijven en groeien snel. De provincie Utrecht heeft de tweede economie van Nederland en is exporteur van zakelijke en financiële diensten aan de rest van ons land. Daarnaast is de provincie sterk op het gebied van ICT, transport en logistiek, life sciences & health en agrifood.

De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen (bron: Primos 2020). Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. Voor kleinere kernen speelt het vraagstuk hoe deze kernen vitaal te houden. De werkgelegenheid groeit tot 2050 stevig met naar verwachting 100.000 banen en dat is ook nodig voor een goede woon-werkbalans. Het zoeken naar ruimte voor woningen, werklocaties en voorzieningen hangt samen met het zoeken naar ruimte om onze steden en dorpen gezond, veilig, duurzaam en bereikbaar te maken.

3.2.1.5 Toetsing van de ontwikkeling aan de Omgevingsvisie provincie Utrecht

Met het voornemen om negen levensloopbestendige woningen te realiseren wordt de druk op de woningmarkt verlicht. Ook draagt het voornemen bij aan een gezonde en een veilige leefomgeving. Het projectgebied ligt aan de rand van het oude centrum van Houten. Hierdoor zijn veel voorzieningen in de directe nabijheid van het projectgebied. Dit stimuleert bewoners om lopend naar bijvoorbeeld de supermarkt te gaan. Het voornemen zorgt voor een goede mix van wonen en werken. Het voornemen is in lijn met de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Utrecht (2021)

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Deze is op 1 april 2021 in werking getreden. De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

De interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De interim omgevingsverordening is gebaseerd op een aantal wetten en AMvB's, en bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers. In relatie tot dit bestemmingsplan zijn met name de thema's 'Wonen, werken, recreëren 'en 'Ondergrond en bodem' relevant. Hierna wordt nader op deze thema's ingegaan.

3.2.2.2 Thema 'Wonen, werken, recreëren'

Er gelden specifieke regels voor woonontwikkelingen in landelijk en stedelijk gebied. In het kader van dit plan zijn de regels behorend bij het thema 'Stedelijke functies in stedelijk gebied' relevant. Hieronder is in afbeelding 3.1 de bijbehorende themakaart weergegeven in relatie tot het plangebied. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode omlijning.

In het kader van dit plan is artikel 9.15 (stedelijk gebied) relevant.

Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking
Een ontwikkeling die betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.

1. Een ontwikkeling die betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
    a. De woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
    b. De woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
2. Een motivering van een ontwikkeling bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.



Afbeelding 3.1 Themakaart 'Wonen, werken, recreëren' (Bron: Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht')

3.2.2.3 Toetsing aan de Interim Omgevingsverordening Utrecht

In voorliggend geval wordt de bestaande woning aan de Koningin Julianastraat 23 gesloopt en worden er in het projectgebied negenlevensloopbestendige woningen gerealiseerd op een locatie binnen het stedelijk gebied van Houten. Hiermee is sprake van het toevoegen van extra woningen in stedelijk gebied. Het toevoegen van deze woningen past binnen de provinciale, regionale en gemeentelijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte.

Uit de Klimaateffectatlas blijkt dat de locatie weinig tot niet gevoelig is voor bodemdaling. Het aspect bodemdaling behoeft dan ook geen nadere aandacht. Bij de constructie van de woningen wordt in voldoende mate rekening gehouden met het voorkomen van (de effecten) van eventuele bodemdaling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie proeftuin Houten 2025

3.3.1.1 Algemeen

Het toekomstbeeld waar de Houtenaar in gelooft is de Proeftuin: duurzaam, innovatief en kleinschalig. Met oog voor elkaar, veel ruimte voor experiment en initiatief bij inwoners. Dit is het toekomstbeeld dat inwoners op de 'Dag van de Toekomst' uit vier mogelijke scenario's kozen. In deze visie is dat beeld verrijkt met positief gewaardeerde punten uit de andere scenario's: zorg en respect voor elkaar, juist ook tussen mensen met een verschillende achtergrond, oud en jong, arm en rijk. Een overheid die meedenkt, faciliteert en helpt als het echt nodig is en samenwerking in de regio belangrijk vindt. De visie vormt het kompas dat met vijf hoofdprincipes Houten op koers houdt:

- De mens staat centraal;
- Verschillen worden gewaardeerd;
- Men is zuinig op de omgeving;
- Men bouwt voort op het ruimtelijk DNA;
- Men is actief in de regio.

Proeftuin Houten is de rode draad. Daarbinnen zijn meerdere thema's en proeftuinen te onderscheiden. Proeftuinen zijn ontwikkelomgevingen waar bedrijven, (kennis) instellingen, overheden en eindgebruikers nieuwe producten en diensten uitproberen. Niet elk experiment zal meteen raak zijn. Ruimte om te kunnen leren is dus nodig.

In Proeftuin Houten nemen inwoners steeds vaker zelf het initiatief. Soms hebben zij daarbij steun van de overheid nodig. Dat kan zijn: partijen met elkaar in contact brengen, initiatieven aan elkaar verbinden, kennis en informatie delen, processen begeleiden en (soms) locaties of geld bieden. Maar durven pionieren, vraagt ook om een overheid die weinig barrières opwerpt.

3.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie

Voorliggend initiatief heeft betrekking op verschillende aspecten van de toekomstvisie van de gemeente Houten. Bij voorliggend initiatief wordt er zuinig met de omgeving omgegaan omdat er niet buiten bestaand stedelijk gebied wordt gebouwd. Het voornemen is om negen levensbestendige woningen te realiseren in bestaand stedelijk gebied. Verder wordt ook de mens centraal gesteld aangezien de woningen levensloopbestendig worden ingericht Ook zijn voorzieningen (bijvoorbeeld supermarkten) vanwege de locatie in het centrum op korte afstand aanwezig. Voorliggend initiatief is in lijn met de Toekomstvisie proeftuin Houten 2025.

3.3.2 Woonvisie 2021 – 2030

3.3.2.1 Algemeen

Op 14 december 2021 is de nieuwe Woonvisie voor de gemeente Houten door de gemeenteraad vastgesteld. Dit vormt een actuele visie waarin de woonbehoefte in de gemeente Houten in beeld is gebracht. Aan de hand van vier speerpunten is omschreven wat de gemeente wil doen om aan de woningbehoefte te voldoen, maar ook wat daarin de verwachtingen zijn van de andere partijen.

De speerpunten bedragen de volgende:

- Toevoegen van 4.750 woningen in de periode tot 2040;
- Actieve sturing op een wijziging in de woningvoorraad van Houten;
- Een thuis voor iedereen;
- Opgave duurzaamheid en wonen.

Hierna wordt nader op deze speerpunten ingegaan.

3.3.2.2 Speerpunten

1. Toevoegen van 4.750 woningen in de periode tot 2040. Voor ongeveer 1.000 woningen zijn al meer of minder concrete plannen.
2. Actieve sturing op een wijziging in de woningvoorraad van Houten door het toevoegen van vooral diverse soorten gelijkvloerse woningen. Te denken valt aan
    a. Appartementen voor kleine huishoudens (starters, herstarters) met lagere inkomens.
    b. Kwalitatief hoogwaardige appartementen om doorstroming te bereiken van huishoudens die gelijkvloers willen wonen (met name ouderen, al dan niet met hogere inkomens/vermogens).

    Dit is een grote wijziging ten opzichte van het bouwprogramma in het verleden. Zo stuurt de gemeente Houten erop dat het lage percentage sociale huur wordt verhoogd.

3. Een Thuis voor iedereen. Wonen is een eerste levensbehoefte voor iedereen. Voor jongeren, gezinnen en ouderen, maar ook voor mensen met een zorgvraag, statushouders of zij die uitstromen uit de maatschappelijke omvang of beschermd wonen. Daarom wil de gemeente Houten extra woningen toevoegen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen met het doel om zelfstandig te kunnen wonen in de wijk. Deze woonvisie is een belangrijk hulpmiddel om de samenhang tussen de beleidsvelden wonen en wonen & zorg te versterken.
4. Opgave duurzaamheid en Wonen. Houten wil voor 2040 Klimaatneutraal en circulair zijn. Zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen kunnen aan deze ambities op de thema's energie, aardgasvrij, klimaatadaptatie en de circulaire economie bijdragen. Om woningen duurzaam te realiseren is landelijke wet- en regelgeving gemaakt, bijvoorbeeld de BENG normen. Om de duurzaamheidsambities van de gemeente te realiseren gaat de gemeente in gesprek met initiatiefnemers en projectontwikkelaars. Per situatie wordt bekeken hoe de hoogst haalbare duurzaamheidsmaatregel gerealiseerd kunnen worden. Viveste speelt een belangrijke rol in het verduurzamen van de woningvoorraad. Middels prestatieafspraken met de gemeente wordt dit proces vormgegeven.

Ambities:

De speerpunten zijn uitgewerkt in de volgende ambities:

1. Meer woningen bouwen en de juiste woningen bouwen
2. Doorstroming bevorderen
3. Invulling huisvestingsopgaven wonen & zorg
4. Woonbehoefte van ouderen faciliteren
5. Kansen voor Houtense starters verbeteren
6. Kansen verbeteren voor doelgroepen met inkomens die te hoog zijn voor sociale huur maar te laag om een koopwoning te kunnen betalen
7. Woonwagenstandplaatsen
8. Huisvesting van arbeidsmigranten
9. Duurzaamheid en wonen
10. De volkshuisvestelijke taken van woningcorporaties volgens de Woningwet
11. Houtense wooninitiatieven faciliteren, al dan niet met een zorgcomponent
12. Instrumenten om in te zetten voor toekomstige woningbouw

In onderstaande tabellen is het gewenste woningbouwprogramma tot 2040 doorvertaald naar concrete cijfers. Er wordt op deze manier ingezet op meer diversiteit in de woningbouwvoorraad.

woningbouwprogramma	%
Sociale huur	30%
Sociale koop	10%
Middenhuur	5%
Goedkope koop	35%
Overige koop en vrije sector huur	20%

Type woningen		Nodig volgens Woning Behoefte Onderzoek (Bureau Companen)			Bouw in het verleden (indicatief)
Sociale huur (incl. 450 app. Intensieve zorg)	Appartementen	1.550	3.800	80%	20%
	Eengezinswoningen	0			
Koop tot € 250.000	Appartementen	1.250			
Koop tot € 400.000	Eengezinswoningen	1.000			
Huur boven € 750		400	950	20%	80%
Koop € 400.000 - € 500.000		0			
Koop vanaf € 500.000		150			
Koop vanaf € 250.000	Appartementen	400			

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie

Voorliggend initiatief ziet toe op de ontwikkeling van negen levensloopbestendige woningen. Voor de rijwoningen geldt dat deze worden gecategoriseerd in de categorie ‘goedkope koop’. De vrijstaande woning valt in de categorie ‘overige koop’. Hiermee wordt op de grote vraag naar (betaalbare) woningen ingespeeld. De vergrijzing van de Houtense bevolking zet fors door. Hiervoor zijn nieuwe woningen benodigd. Een speerpunt van de gemeente Houten is om de woonbehoefte van ouderen te faciliteren. Het voornemen voorziet in ‘een thuis voor iedereen’ aangezien de woningen levensloopbestendig worden gerealiseerd. Het voornemen is in lijn met de Woonvisie 2021 – 2030 van de gemeente Houten.

3.3.3 Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030

3.3.3.1 Algemeen

Op 9 juli 2009 werd de Visie Oude Dorp 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze visie zijn de hoofdlijnen van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het Oude Dorp beschreven. In de loop van de tijd zijn de ambities gewijzigd of heeft een accentverschuiving over de ambities van het Oude Dorp plaatsgevonden. In de herijking van de Visie Oude Dorp 2030 zijn de toetsingskaders voor de periode 2021-2030 in grote lijnen geschetst.

Om de beschreven doelstelling voor het Oude Dorp te bereiken wordt nadrukkelijk aan de volgende maatregelen gedacht:

- Verbeteren van de verkeerssituatie (met meer ruimte voor fietsers en voetganger);
- Realiseren van een evenwichtige parkeersituatie met voldoende parkeerplaatsen;
- Het Plein autoluw of autovrij maken, met een nieuwe inrichting;
- Behouden of creëren van een sfeervolle ontmoetingsplek én leuke speelplek;
- Het ontstenen, vergroenen en klimaatproof maken van de openbare ruimte (meer groen en biodiversiteit);
- Toevoegen van (zorg)woningen en horeca/ detailhandel;
- Behoud en versterking van het historische karakter met bijbehorende ruimtelijke kwaliteiten;
- Visie voor gebiedsontwikkeling.

3.3.3.2 Situatie projectgebied

Voorliggend initiatief draagt bij aan de doelstelling om meer woningen toe te voegen binnen de kern Houten. Daarnaast worden er op het eigen erf voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd zodat de parkeerdruk op het openbaar gebied niet verder toeneemt. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp.

3.3.4 Houtens DNA

3.3.4.1 Algemeen

Door de gemeente is onderzocht wat de kernwaarden zijn van Houten. De uitkomst van het onderzoek is een set van tien kernwaarden. Dit heeft geleidt tot het beleidsstuk Houtens DNA wat op 1 juni 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad. Hierna volgen de tien kernwaarden:

- Groen omarmd en groen omringd – omgekeerd ontwerpen
- Houtense fietsstructuur – gezonde mobiliteit
- Auto anders – trein prominent aanwezig
- Buurten met eigen identiteit – menselijke maat
- Dorps karakter – bouwen aan gemeenschappen
- Krachtige betrokken samenleving – inwonersparticipatie
- Voorzieningen – sociaal en stedelijk
- Ondernemerschap – inventief en duurzaam
- Multidisciplinair ontwerpen – van begin tot eind
- Regie nemen – samen optrekken

3.3.4.2 Situatie projectgebied

De voorliggende ontwikkeling realiseert woningen voor de lokale behoefte naar betaalbare en levensloopbestendige woningen. Hierbij wordt bijgedragen aan de ambities ‘Buurten met eigen identiteit - menselijke maat’ en ‘Dorps karakter – bouwen aan gemeenschappen’. Ook blijft door de realisatie van woningen het voorzieningenniveau op peil. Dit draagt bij aan de ambitie ‘Voorzieningen – sociaal en stedelijk’. Het woningbouwplan is daarnaast tot stand gekomen in overleg met omwonenden. Hieraan is bijgedragen aan de ambities ‘Krachtige betrokken samenleving – inwonersparticipatie’ en ‘Regie nemen – samen optrekken’. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het Houtens DNA.

3.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in lijn is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage. Daarnaast wordt ingegaan op de waterhuishouding. Hierna wordt nader op de desbetreffende thema's ingegaan.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie projectgebied

Voorliggende ontwikkeling maakt geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Het projectgebied ligt op circa 600 meter van een spoorweg. Het projectgebied valt buiten de zone van de spoorlijn en daarom is een onderzoek naar railverkeerslawaai niet nodig. Het projectgebied ligt ook niet binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein.

Het projectgebied ligt wel in de wettelijke geluidszone van de Dorpsstraat en de Rondweg. Om deze reden wordt door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage wordt opgenomen in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de Rondweg bedraagt, inclusief 2 dB reductie, hoogstens 48 dB. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.
De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de Dorpsstraat (50 km/uur) bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 50 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh, maar wel aan de maximale grenswaarde van 63 dB.

De maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Om aan de binnenwaarde van 33 dB te voldoen is er een gevelwering benodigd van hoogstens 24 dB. Ten tijde van de vergunningverlening dient aangetoond worden middels een bouwakoestisch onderzoek dat voldaan kan worden aan het Bouwbesluit 2012. Er kan dan ook een hogere waarde verleend worden van 50 dB voor woning 6.

4.1.3 Conclusie

Met inachtneming van voorstaande is het mogelijk een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren ter plaatse van de woningen.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Situatie projectgebied

Voorliggende ontwikkeling voorziet in realisatie van negen grondgebonden woningen. Door Kruse is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie. Hieruit is gebleken dat er enkele lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. De bodem wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik. Voor het volledige bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

4.2.3 Conclusie

Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

1. Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
2. Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.2 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- Woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- Woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- Kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor NO_2 en PM_{10}.

4.3.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.4 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.2, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast is er geen sprake van de realisatie van een gevoelige bestemming als bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.5 Conclusie

Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen en moet worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing.

Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Het Registratiebesluit externe veiligheid;
- Het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- Het Vuurwerkbesluit.

Op het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

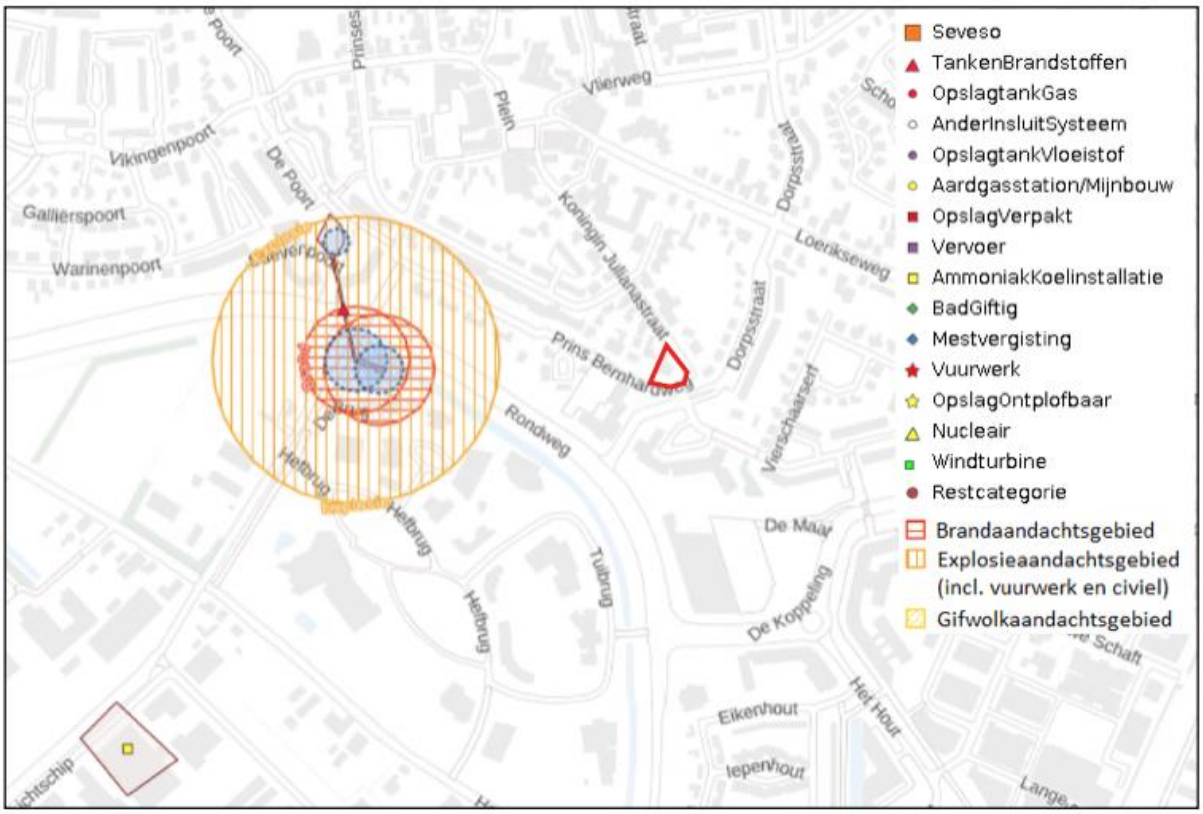
- Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- De Regeling basisnet;
- De (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie projectgebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied en de omgeving weergegeven. Hierin is het projectgebied weergegeven in de rode omlijning.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

De meest nabijgelegen risicobron betreft een lpg-tankstation van ESSO. Het tankstation bevindt zich op circa 306 meter ten westen van het projectgebied. Het tankstation bevindt zich op dusdanig grote afstand dat het projectgebied zich buiten het explosieaandachtsgebied bevindt.

Uit de inventarisatie blijkt verder dan ook dat het projectgebied:

1. Zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. Zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. Niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. Niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In voorliggend geval ligt het projectgebied nabij het oude centrum van Houten. In de directe nabijheid zijn verschillende functies aanwezig zoals woningen, maatschappelijke functies en bedrijfsfuncties. Zodoende wordt in voorliggend geval uitgegaan van het omgevingstype **'gemengd gebied'**.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Situatie projectgebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving? (Externe werking);
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe? (Interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woonfuncties hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In onderstaande tabel wordt ingegaan op de nabijgelegen bedrijven en de bijbehorende afstanden.

Adres/Bestemming	**Functie**	**Categorie**	**Grootste richtafstand (Gemengd gebied)**	**Werkelijke (kortste) afstand**
Prins Bernhardweg 69	Zorgfunctie	2	10 m (geluid)	Ca. 23 m
Dorpsstraat 136	Kantoren	1	0 m (geluid	Ca. 38 m
Dorpsstraat 114	Woongroep 'Het Dorpserf'	2	10 m (geluid)	Ca. 42 m
Loerikseweg 11-a	Basisschool 'Van Harte School'	2	10 m (geluid)	Ca. 97 m

Op basis van de bovenstaande tabel wordt aan alle richtafstanden voldaan. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom wordt de bestaande omliggende bedrijvigheid niet beperkt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet Natuurbescherming beschermd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.6.2.2 Situatie projectgebied

<u>Natura 2000-gebieden</u>

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Lingegebied en Diefdijk-zuid' en is gelegen op een afstand van circa 10,2 kilometer van het projectgebied. Vanwege de onderlinge afstand kan directe hinder in de vorm van geluid, verstrooiing van licht etc. worden uitgesloten. Vanwege de grote onderlinge afstand in combinatie met de aard en omvang van de ontwikkeling, kan op voorhand uitgesloten worden dat er sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Een stikstofberekening wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

<u>Natuurnetwerk Nederland</u>

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van het NNN. Gelet op de aard en omvang van het voornemen en de ligging van het projectgebied binnen de kern van Houten kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van enige aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

4.6.3 Soortenbescherming

4.6.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

4.6.3.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden er twee woningen gesloopt en worden er negen levensbestendige woningen gerealiseerd. Om te beoordelen of deze ruimtelijke ingrepen gepaard gaan met negatieve effecten op beschermde soorten, is door GROFALEX een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor de locatie Koningin Julianastraat 23 en de de locatie Prins Bernhardweg 40. Voor de volledige rapportages wordt verwezen naar de bijlages 3 en 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de quickscans is gebleken dat de werkzaamheden niet

gepaard gaan met significante negatieve effecten op beschermde soorten. Nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.6.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling gaat niet gepaard met negatieve effecten op beschermde gebieden en/of beschermde soorten.

4.7 Archeologie & Cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk, te weten het archeologisch vooronderzoek. Wanneer blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Situatie projectgebied

Het projectgebied ligt op de grens van twee archeologische dubbelbestemmingen, te weten: Waarde – Archeologie 1 en Waarde – Archeologie 2. De te realiseren bebouwing overschrijdt zowel de oppervlaktegrens van 100 m² als 500 m². In voorliggend geval is door Laagland Archeologie een verkennend archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Voor het volledige verkennende onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het onderzoek is gebleken dat er sprake is van een onverstoorde bodemopbouw. Op basis van deze bevindingen wordt een nader archeologisch onderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek of opgraving. Voor het nader archeologisch onderzoek is een Programma van Eisen opgesteld. Voor het Programma van Eisen wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Het Programma van Eisen wordt als voorwaarde voor de vergunning opgenomen, met dien verstande dat de onderzoeksmethode uit het Programma van Eisen en de eventueel benodigde vervolgstappen worden uitgevoerd alvorens de bouw van de woningen kan plaatsvinden.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

4.7.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich in het projectgebied of in de directe omgeving geen Rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden die mogelijk negatief zouden kunnen worden beïnvloed door voorliggende ontwikkeling. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat nader archeologisch onderzoek benodigd is. Er is geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Wateraspecten

4.8.1 Vigerend beleid

4.8.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

4.8.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich onder andere op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het programma een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Nationale Omgevingsvisie (2020), het Bestuursakkoord Water (2011, aangevuld in 2018) en de Waterwet (2009).

4.8.1.3 Provinciaal beleid

In het Bodem- en Waterprogramma 2022-2027 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op schoon oppervlaktewater, schone bodem en grondwater, bodem, voldoende water, waterveiligheid en energie uit bodem en water.

Het plangebied ligt in de kern Houten. Houten is onderdeel van het Stadsgewest Utrecht. Hiervoor geldt een gebiedsgerichte aanpak. De huidige manier waarop steden en ook dorpen zijn ingericht, samen met onder meer de woningbouwopgave en de energietransitie, zorgen voor een toenemend probleem van wateroverlast, droogte- en hittestress en toenemende drukte in de ondergrond. Zowel bij ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied als bij uitbreidingslocaties is het van belang om voldoende waterberging te realiseren, teneinde wateroverlast en verdroging zoveel mogelijk te beperken. Mogelijkheden tot verkoeling zijn ook belangrijk, dus meer natuur, groen en recreatievoorzieningen, zoals zwemwater.

4.8.1.4 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschrijft de ambities en inzet van het hoogheemraadschap om de waterdoelen voor het beheergebied te bereiken. Voor de komende periode heeft het hoogheemraadschap haar koers in vier thema's verwoord:

- Zuiver afvalwater. Energieneutraal en circulair;
- Robuust en gezond watersysteem in een klimaatbestendig gebied;
- Waterbewust leven en genieten van water;
- Waterveilige leef- en werkomgeving.

Daarnaast zijn voor verschillende gebieden nadere uitwerkingen opgesteld. Het plangebied ligt in het 'Stedelijk Middengebied'.

De inzet van het hoogheemraadschap is dat ontwerpen met water een prominentere rol krijgt in gebiedsontwikkelingen en de openbare ruimte, zoals bij locatiekeuzes en planvorming van nieuwe bouwlocaties. De inzet van water dient meerdere doelen, zoals de opvang van overtollige neerslag bij extreme buien en watervoorziening van stadswater met een goede waterkwaliteit en stedelijk groen. En dit zorgt weer voor het tegengaan van hittestress, de aanvulling van grondwater en een gezonder en aangenamer leefklimaat. Het hoogheemraadschap werkt samen met de Provincie Utrecht, gemeenten en de bouwsector aan een convenant duurzaam bouwen, wat hier een belangrijke impuls aan kan geven. Daarmee wordt water en klimaatadaptie een vanzelfsprekend onderdeel van het programma van eisen bij ontwikkeling in stedelijk gebied.

4.8.2 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt er gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Een belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting dient een waterparagraaf opgenomen te worden. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.8.3 Waterparagraaf

Het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (http://www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De watertoets behorende bij deze ontwikkeling is opgenomen in bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde 'het stand still beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Het afvalwater van de woningen wordt afgevoerd naar de gemeentelijke riolering.

Het hemelwater wordt in voorliggend geval opgevangen door middel van infiltratiekratten. Onderstaand voor de 8 rijwoningen en de vrijstaande woning het benodigde aantal infiltratiekratten (t.b.v. infiltratie hemelwater op eigen perceel en vertraagd afvoeren hemelwater op HWA-riool) uitgerekend:

8 rijwoningen:

- Dakoppervlak totaal = 693,3 m2 (exclusief dakoppervlak (48 m2) van de 8x prefab bergingen, deze lozen d.m.v. vrije uitloop rechtstreeks op maaiveld)
- Bergingscapaciteit = 45 liter / m2 = 45 mm per m2
- Benodigde volume: 693,3 * 45 = 31198,5 liter
- Krat afmetingen in liter= 410,4 liter - afmetingen krat LxBxH= 120x60x60mm

Benodigd aantal kratten voor de 8 rijwoningen: 31198,5 / 410,4= 76,02 = **76 infiltratiekratten (op te nemen in (onder) het mandelig gebied van de 8 rijwoningen).**

Vrijstaande woning:

- Dakoppervlak totaal = 237,2 m2
- Bergingscapaciteit = 45 liter / m2 = 45 mm per m2
- Benodigde volume: 237,2 * 45 = 10674 liter
- Krat afmetingen in liter= 410,4 liter - afmetingen krat LxBxH= 120x60x60mm

Benodigd aantal kratten voor de 8 rijwoningen: 10674 / 410,4 = 26,01 = **26 infiltratiekratten (op te nemen in (onder) het perceel / oprit van de vrijstaande woning).**

4.8.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een omgevingsvergunning of bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

6.1 Vooroverleg

6.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.1.2 Provincie Utrecht

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is in het kader van vooroverleg toegezonden aan Provincie Utrecht.

6.1.3 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de ‘korte procedure’ van toepassing is. Dit houdt in dat het waterschap positief adviseert over het project. Het vooroverleg is hiermee afgerond.

6.2 Inspraak

Op 8 november 2023 heeft de initiatiefnemer een participatieavond georganiseerd voor omwonenden. Het project is hierbij kenbaar gemaakt en omwonenden hebben de gelegenheid gekregen om hun reacties te geven doormiddel van een reactieformulier. De reacties zijn bij de uitwerking van het plan meegenomen. Hieruit is bijvoorbeeld uit voort gekomen dat besloten is om de eerst geplande tiny house op het perceel niet te realiseren.

6.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat de omgevingsvergunning ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan flora fauna Koningin Julianastraat 23

Bijlage 4 Quickscan flora en fauna Prins Bernhardweg 40

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek verkennende fase

Bijlage 6 Archeologisch Programma van Eisen

Bijlage 7 Watertoets