SPAWNP
INGENIEURS

Rapport 2400299.3200.r01

Woningbouw aan de Randhoeve 221 in Houten
Motivering buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA)

SPAWNP
INGENIEURS

Rapport 2400299.3200.r01

Woningbouw aan de Randhoeve 221 in Houten
Motivering buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA)

Datum : 22 januari 2025
Opdrachtgever : JME Vastgoed B.V.
Adviseur en goedgekeurd : [redacted]

[redacted]

BOUW - MILIEU - RUIMTE
DENKKRACHT IN

Klinkenbergerweg 30a | 6711 MK EDE | 0318 614 383 | ISO 9001:2015
Vrijlandstraat 33-c | 4337 EA MIDDELBURG | 0118 227 466 | kvk 0909.2661
info@SPAWNP.nl | SPAWNP.nl | btw NL8053.02.530.B01

INHOUD PAGINA

1	INLEIDING	4
	1.1 Aanleiding	4
	1.2 Ligging plangebied	4
	1.3 Procedure	5
2	SITUATIE PLANGEBIED	6
	2.1 Huidige situatie	6
	2.2 Beoogde situatie	7
	2.3 Planologische situatie	8
	2.4 Strijdigheden initiatief in relatie tot planologische situatie	9
3	PARTICIPATIE	10
	3.1 Participatie omgeving	10
	3.2 Formele procedure	11
4	BELEIDSKADER	12
	4.1 Provinciaal beleid	13
	4.2 Gemeentelijk beleid	15
5	ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	18
	5.1 Bedrijven en milieuhinder	18
	5.2 Verkeersgeneratie en parkeren	19
	5.3 Flora en Fauna	21
	5.4 Luchtkwaliteit	22
	5.5 Geluid	23
	5.6 Omgevingsveiligheid	25
	5.7 Archeologie, cultuurhistorie en landschap	26
	5.8 Bodem	27
	5.9 Trillingen	28
	5.10 Weging van het waterbelang	29
	5.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	31
	5.12 Gezondheid	33
	5.13 M.e.r. -beoordeling	33
6	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	35
	6.1 Kostenverhaal	35
	6.2 Nadeelcompensatie	35
7	AFWEGING EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES	36

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem/haar worden gebruikt voor het doel waarvoor het is opgesteld. Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of van SPA WNP ingenieurs. Kwaliteit en verbetering van product en proces zijn bij SPA WNP ingenieurs gewaarborgd middels een kwaliteitsmanagementsysteem dat is gecertificeerd volgens NEN-EN-ISO 9001:2015.

BIJLAGEN

1 Landschapsplan

2 Verslag participatie

3 Mobiliteitsonderzoek

4 Onderbouwing fietsparkeren

5 Quickscan flora- en fauna

6 Onderzoek stikstofdepositie

7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

8 Onderzoek omgevingsveiligheid

9 Bodemonderzoek

10 Onderzoek trillingen spoorlijn

11 Digitale watertoets waterschap

12 Mer-beoordeling

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Randhoeve 221 in Houten betaalbare appartementen te realiseren. In de huidige situatie bevindt zich op de locatie een kantoorpand.

De plannen passen niet binnen het van toepassing zijnde omgevingsplan. Om die reden wordt een vergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd. Onderliggende motivering behoort bij deze omgevingsvergunning. In dit document is toegelicht op welke wijze het plan zich verhoudt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

1.2 Ligging plangebied

In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Aan de oostkant van het plangebied ligt een treinspoor, in de omgeving bevinden zich voornamelijk woningen.

Afbeelding 1: Begrenzing plangebied



1.3 Procedure

Ten tijde van het opstellen van het voorliggende plan beschikt de gemeente Houten nog niet over een omgevingsplan, welke is opgesteld op basis van de Omgevingswet. Het ter plaatse geldende omgevingsplan van rechtswege bestaat uitsluitend uit een tijdelijk deel, waardoor toetsing van het initiatief plaatsvindt op basis van dit tijdelijk deel. Het tijdelijk deel bestaat uit (ruimtelijke) regels uit besluiten die zijn opgenomen in artikel 4.6 van de Invoeringswet (o.a. bestemmingsplannen). De realisatie van de woonontwikkeling past niet in dit tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Voorliggend initiatief wordt mogelijk gemaakt door middel van een gecoördineerde aanvraag om omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), en vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwen.

Afdeling 3.5 van de Awb regelt de procedure van de gecoördineerde besluitvorming. Met gecoördineerde besluitvorming wordt bedoeld dat besluiten zoveel mogelijk dezelfde voorbereiding, totstandkoming en rechtsbescherming (bezwaar en beroep) hebben. De procedurestappen voor de verschillende besluiten vinden hiermee gelijktijdig plaats.

Op basis van de verplichting in artikel 4.17 van de Omgevingswet wordt uiterlijk 5 jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor een voortdurende afwijkactiviteit, het omgevingsplan in overeenstemming gebracht met de vergunning.

2 SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich binnen het plangebied een kantoorpand. Dit is het laatste kantoor in een omgeving met overwegend woonfuncties en is gebouwd in 1981. Het huidige volume, van ca 1900 m², bevat twee lagen en een kap. Het gezicht van Randhoeve 221 is georiënteerd naar de oostzijde, dit is richting het spoor. De entree bevindt zich ter hoogte van de knik. Aan de westzijde van het volume wordt geparkeerd op maaiveld. Aan deze zijde is een secundaire entree. In afbeelding 2 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven, gevolgd door een foto op locatie in afbeelding 3.

Afbeelding 2: Huidige situatie plangebied



Afbeelding 3: Foto op locatie



2.2 Beoogde situatie

Het voornemen is om nieuwbouw met betaalbare appartementen te realiseren in het plangebied. Hiervoor wordt het bestaande pand gesloopt. Dit is wenselijk omdat er een grote vraag is naar betaalbare woningen binnen Houten. De woningen bestaan uit zelfstandige 1-kamer woningen (studio's) en 3-kamer appartementen. De oppervlakte van een 1-kamer appartement bedraagt ongeveer 30-35 m² en de 3-kamerappartementen zijn voorzien met een oppervlakte van circa 50-60 m². De toekomstige bouwhoogte bedraagt ongeveer 17 meter en is verdeeld over 5 bouwlagen. Hiermee is aangesloten bij de gebouwde omgeving. Het parkeren is voorzien in een semi-verdiepte parkeergarage.

Afbeelding 4: Beeld beoogde situatie (bron: Courage Architecten)



De inrichting van de buitenruimte wordt vergroend en klimaatadaptief ingericht. Naast de strook direct rondom de nieuwbouw wordt ook het parkeerterrein vergroend. Het bestaande parkeerterrein blijft zoveel mogelijk intact, maar ter compensatie van het bouwplan wordt een hoeveelheid groen toegevoegd. Het terrein blijft openbaar toegankelijk en blijft in eigendom van de gemeente. Met de vergroening wordt door initiatiefnemer een kwalitatieve verbetering gegeven aan de directe leefomgeving van omwonenden. De forse platanen staan op gemeentegrond en blijven behouden. De berken die ten behoeve van het plan sneuvelen, worden in ieder geval binnen het plan gecompenseerd. Naast het esthetisch inrichten van het parkeerterrein wordt ook de biodiversiteit bevorderd. Hiervoor wordt gedacht aan het:

- het ophangen van vleermuis/vogelkasten en insectenhotels;
- gebruik maken van inheemse planten en bomen;
- energie-efficiënte verlichting die bevorderlijk zijn voor vleermuizen;
- seizoensgebonden maaien.

Voor het plan is een landschapsplan opgesteld dat is opgenomen in bijlage 1 van deze motivering. De afbeelding hierna geeft een weergave van de totaalkaart weergegeven met daarin de beoogde vergroening.

Afbeelding 5: Totaalkaart vergroening (bron: Marseille Buiten)

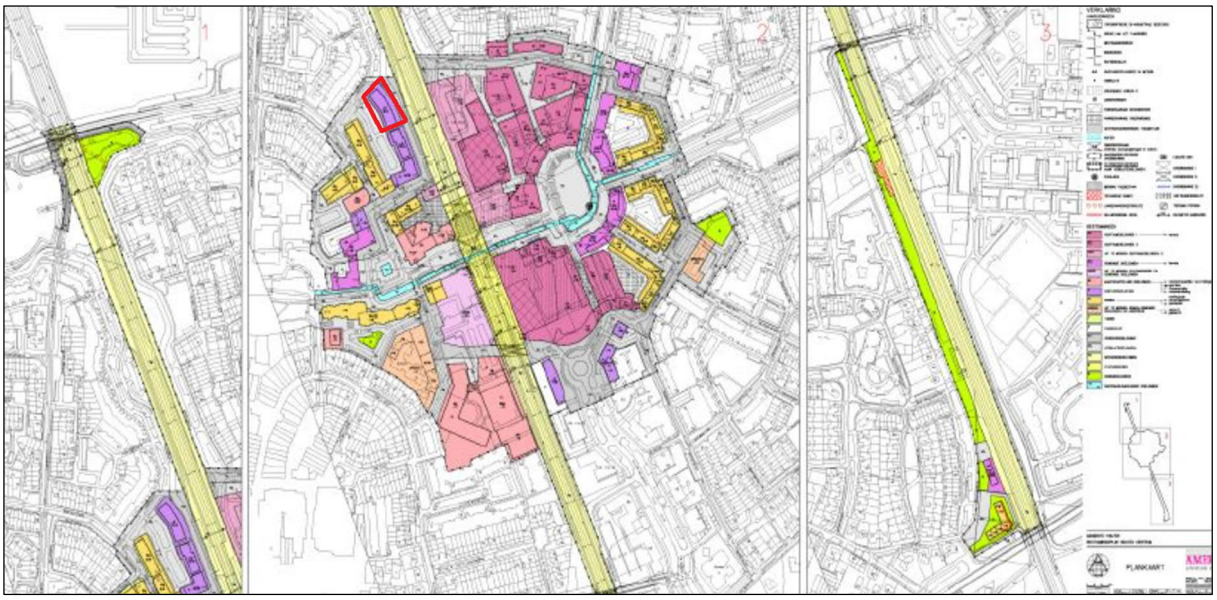


2.3 Planologische situatie

Ten tijde van het opstellen van het voorliggende plan beschikt de gemeente Houten nog niet over een omgevingsplan, welke is opgesteld op basis van de Omgevingswet. Het ter plaatse geldende omgevingsplan van rechtswege bestaat uitsluitend uit een tijdelijk deel, waardoor toetsing van het initiatief plaatsvindt op basis van dit tijdelijk deel.

Ter plaatse van het plangebied is de beheersverordening 'Beheersverordening Centrum', vastgesteld op 20 juli 2016, van toepassing. Het plangebied is aangewezen als kantoorfunctie. In afbeelding 6 is de planologische situatie van het plangebied te zien met de omgeving van het plangebied in de 'Beheersverordening Centrum'.

Afbeelding 6: Planologische situatie (plangebied rood omlijnd)



2.4 Strijdigheden initiatief in relatie tot planologische situatie

Met het initiatief is er sprake van woningbouw en daarmee is het plan in strijd met de planologische situatie, welke een kantoorfunctie toelaat. De beheersverordening laat daarnaast de bestaande massa (o.a. circa 11 meter hoog) toe. Het beoogde plan is met circa 17 meter hoogte ook in strijd met de bestaande massa, maar sluit daarentegen wel aan bij het gemeentelijk beleid: het Houtens DNA. Met een vergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt de woonfunctie en massa mogelijk gemaakt.

3 PARTICIPATIE

Ruimtelijke plannen hebben effect op omwonenden en gebruikers van de ruimte en om die reden dient het opstellen van ruimtelijke plannen zorgvuldig te gebeuren. In dat kader is het van belang dat er vooroverleg met betrokken instanties en burgers plaatsvindt. Op deze manier kunnen in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten worden gesignaleerd.

3.1 Participatie omgeving

Om te komen tot een plan voor herontwikkeling van De Randhoeve 221, is de Leidraad Omgevingsinitiatieven en Participatie (leidraad) van de Gemeente Houten gehanteerd.

De initiatiefnemer heeft gesprekken gevoerd in verschillende vormen. De eerste participatiebijeenkomst was een inloopavond waar a.d.h.v. verschillende panelen en impressies gesprekken werden gevoerd. Daarna hebben er verschillende individuele gesprekken plaatsgevonden bij de directe buren thuis en op kantoor van de initiatiefnemers. Tevens is er een tweede en derde inloopavond georganiseerd om de aanpassingen in het ontwerp te bespreken. Tussentijds hebben partijen elkaar op de hoogte gesteld middels telefoon en e-mail, inzake kleine ontwikkelingen. Daarnaast bevindt het kantoor van de initiatiefnemer zich om de hoek van de locatie en konden buurtbewoners hier altijd binnenlopen.

Afbeelding 7: Tijdspad participatie

Datum	Aanwezigen	Strekking van overleg
10-04-2024	Buurtbewoners	Kennis maken, eerste ideeën bespreken. Zoveel mogelijk reacties ophalen.
22-04-2024	2 directe buren Randhoeve [redacted] (ondervinden meeste invloed van de ontwikkeling)	Locatiebezoek aan huis, aandachtspunten bespreken, oplossingen bespreken
26-06-2024	Buurtbewoners	Aangepaste ontwerp bespreken, vragen of buurbewoners willen meedenken over vergroening parkeerterrein
04-07-2024	1 directe buurman Randhoeve [redacted] (ondervind meeste invloed van de ontwikkeling)	Gesprek bij initiatiefnemer op kantoor, vorderingen bespreken
09-07-2024	Buurtbewoners	Aangepaste ontwerp bespreken, vragen of buurbewoners willen meedenken over vergroening parkeerterrein

Door een intensief doorlopen traject is tot een geaccepteerd en zelfs gedragen ontwerp van de ontwikkeling van de Randhoeve 221 gekomen. Er zijn veel opmerkingen/aandachtspunten verwerkt in het ontwerp, waardoor deelnemers zich gehoord voelen. Deelnemers snappen dat er woningen nodig zijn en kijken uit naar een duurzaam gebouw en groen parkeerterrein. Deelnemers hebben het proces als zeer positief ervaren en zijn blij met de openheid en toegankelijkheid van de initiatiefnemer. Het verslag van de participatie is in verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) ter beschikking gesteld aan de gemeente.

3.2 Formele procedure

De aanvrager heeft de aanvraag omgevingsvergunning ingediend via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De gemeente moet de buitenplanse omgevingsplanactiviteit digitaal publiceren via DROP (Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties), dat gekoppeld is aan de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB), het landelijke publicatieplatform. De zakelijke weergave van de inhoud van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt door middel van een kennisgeving zichtbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) met daaraan gekoppeld de contour van het plangebied. Het omgevingsbesluit is vatbaar voor bezwaar en beroep. Tegen het omgevingsbesluit staat zes weken bezwaar open nadat het besluit aan de aanvrager en/of vergunninghouder is bekendgemaakt.

4 BELEIDSKADER

Nationale omgevingsvisie (Novi)

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

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

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

Toetsing
De NOVI is niet specifiek van toepassing op de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling moet echter wel in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking verantwoord worden. Deze verantwoording is later in dit hoofdstuk opgenomen.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels van het Rijk opgenomen voor het omgevingsplan. De instructieregels gaan over:
- algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1);
- waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Afdeling 5.2 bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving.

Deze instructieregels gaan over:
- voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen;
- lokale spoorwegen binnen vervoerregio's;
- lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool;
- bebouwingscontour jacht;
- bebouwingscontour houtkap.

Afdeling 5.3 bevat regels over ontheffing van instructieregels voor het omgevingsplan. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op voor deze locatie van toepassing zijn instructieregels.

Ladder van duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt, dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De essentie van de laddertoets is, dat bij een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare actuele marktbehoefte en dat er uitdrukkelijk moet worden gekeken naar de ruimtelijke effecten.

Toetsing
De ladder van duurzame verstedelijking is relevant wanneer de ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 12 woningen of meer. In dit geval is daar sprake van. Het plan betreft ruim meer dan 12 woningen en daarmee is het plan ladderplichtig.

Dit houdt in dat het plan moet voldoen aan de ladder van duurzame verstelijking. Het toetsingskader hiervoor is of de ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied ligt. Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

Volgens deze definitie is de ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is namelijk gelegen in de nabijheid van bebouwing en binnen de bebouwde kom. De behoefte van dit plan is nader onderbouwd in paragraaf 4.3 ‘Gemeentelijk beleid’.

Conclusie nationaal beleid

Het nationaal beleid vormt geen belemmering voor het beoogde plan. De onderbouwing van de behoefte aan de woningen is uiteengezet in paragraaf 4.3.

4.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 20 maart 2021 is de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht vastgesteld. Hierin is het toekomstbeeld van de provincie Utrecht beschreven voor het jaar 2050. De verwachting is dat over 30 jaar een kwart meer mensen in de provincie Utrecht wonen dan nu. Steeds meer mensen willen wonen, werken en recreëren in Utrecht. Alleen: de ruimte groeit niet mee. De provincie Utrecht staat voor een grote uitdaging: hoe wordt ervoor gezorgd dat er op zo’n manier gegroeid kan worden, dat iedereen hier prettig en gezond kan leven? Het gaat om meer dan voldoende huizen bouwen alleen. Inwoners werken, verbruiken energie en hebben behoefte aan groen en recreatie. Om de provincie mooi en leefbaar te houden en tegelijkertijd ruimte te bieden aan de ontwikkelingen van de toekomst, zet de provincie in op combineren en concentreren.

Het beleid van de provincie Utrecht voor stedelijke transformatie is in principe gericht op de woonbehoefte van de inwoners van de provincie. Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd wanneer overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samenwerken. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status 'zacht' en 'potentieel' en het is dus zaak om daarin keuzes te maken en te werken aan 'harde', uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin verwacht de provincie dat er op de langere termijn een of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn.

Voor de locatiekeuze voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen hanteert de provincie Utrecht de hiervoor aangegeven basisprincipes, maar daarnaast staat deze onder invloed van de effecten van klimaatverandering, van bereikbaarheid, van nabijheid van functies en behoud van de leefbaarheid, van behoud van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, van behoud van biodiversiteit en van de energie-infrastructuur.

Omdat er nu al spanning is op de woningmarkt, is het noodzakelijk om de woningbouwproductie te versnellen. In de gebiedsgerichte uitwerkingen is deze opgave in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten bekeken. Daarbij maakt de provincie een afweging op (boven)regionaal niveau. Bij bereikbaarheid gaat het bijvoorbeeld ook om de effecten op het regionale of zelfs nationale infrastructurele netwerk, en niet alleen om de lokale ontsluiting.

Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De omgevingsverordening is opgesteld, omdat de Omgevingswet in artikel 2.6 bepaalt dat provinciale staten één omgevingsverordening vaststellen, waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. De omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de verordening direct werkende regels. Belangrijke onderwerpen met een provinciaal belang zijn:

- Stad en land gezond
- Klimaatbestendig en water robuust
- Duurzame energie
- Vitale steden en dorpen
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar
- Levend landschap, erfgoed en cultuur
- Toekomstbestendige natuur en landbouw

Toetsing

Het beoogde woningbouwplan sluit aan op de omgevingsvisie én verordening van de provincie Utrecht. Het plan geef invulling aan de provinciale belangen voor stedelijke transformatie. Het plan maakt gebruik van bestaand bebouwd gebied en draagt bij aan de grote woonbehoefte in de provincie Utrecht. Het realiseren van de woningen draagt bij aan de ambitie om voor starters op de woningmarkt in de provincie Utrecht een woning te kunnen vinden.

Conclusie provinciaal beleid

Het beoogde plan is in lijn met het provinciaal beleid.

4.2 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025

Proeftuin Houten 2025 is de toekomstvisie van Houten (vastgesteld d.d. 9 juni 2015). In deze visie is de koers voor Houten in 2025 vastgelegd. De visie vormt het kompas dat de gemeente met vijf principes op koers houdt:

1 We stellen de mens centraal
Met 50.000 inwoners heeft Houten nog een schaalniveau, waarop mensen elkaar kennen en herkennen. De gemeente kiest daarom na eerdere groeitaken niet voor een nieuwe groeitaak. Er is nog wel plek voor nieuwe woningen, maar de bouwlocaties zijn kleinschalig.
2 We waarderen verschillen
Houten had de naam van een relatief hoogopgeleide jonge blanke gezinsstad, maar de samenstelling van de bevolking is in 2025 een stuk gevarieerder. Houten is een tolerante, inclusieve samenleving waar plek is voor jongeren, ouderen, autochtonen en allochtonen, hoger en lager opgeleiden.
3 We zijn zuinig op onze omgeving
Houten is zuinig op haar omgeving en daardoor is Houten in 2025 een stad 'in balans'. Het gaat om een manier van leven die natuurlijke grondstoffen niet uitput.
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 ligt tegen de rand van de stad Utrecht met zijn grootstedelijke reuring en tegelijkertijd in de rust en ruimte van het Eiland van Schalkwijk en de Kromme Rijn. De gemeente hecht daarom aan een ‘dubbele oriëntatie’ in de regio. Een stedelijke oriëntatie op de gemeenten in de regio Utrecht met gezamenlijke opgaven rond economie, mobiliteit, wonen, zorg en duurzaamheid. En een ruimtelijke oriëntatie op het Kromme Rijngebied en de Lekstroom waarbij vraagstukken over natuur- en waterbeheer, recreatie, plattelandsontwikkeling en cultuurhistorie centraal staan.

Houtens DNA

Zoals hierboven genoemd, maakt de Gemeente Houten gebruik van het DNA van Houten in ruimtelijke projecten. Het DNA kan gebruikt worden om voor de komende jaren de basis voor ontwikkelingen, plannen, visie en beleid binnen het fysieke domein. Het Houtens DNA is onderzocht middels een enquête, op straat en online voor de inwoners van de gemeente Houten. Daarnaast is een groep deskundigen gevraagd wat zij vinden dat het DNA van Houten is. Tot slot is een literatuurstudie uitgevoerd naar het Houtens DNA.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het Houtens DNA te omschrijven is in 10 kernwaarden. Op 1 juni 2023 is het Houtens DNA vastgesteld als kompas bij uitdagingen. Hieronder worden de 10 kernwaarden genoemd en voorzien van aanbevelingen:

1 Groen omarmd en groen omringd – omgekeerd ontwerpen
- Behoud, ontwikkel en versterk de groenstructuur, het vormt de basis voor een gezonde en gewaardeerde leefomgeving van de inwoners van Houten.
- Benut de groen-blauwe dooradering als basis voor aanpassing aan klimaatverandering en het versterken van de biodiversiteit.

2 Houtense fietsstructuur – gezonde mobiliteit
- Borg, versterk en verbeter de typisch Houtense inrichtings- en bereikbaarheidsprincipes in de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.
- Besteed aandacht aan de veranderende eisen en wensen in de (fiets-)mobiliteit in combinatie met bevolkingssamenstelling en (toekomstige) mobiliteitsbeperkingen.

3 Auto anders – trein prominent aanwezig
- Benut de bedoeling van het concept 'de auto anders' en doordachte ontsluiting en bereikbaarheid voor nieuwe ontwikkelingen.
- Versterk en verbeter de kwaliteit van het lokale openbaar vervoer voor inwoners met (toekomstige) mobiliteitsbeperkingen.

4 Buurten met eigen identiteit – menselijke maat
- Ontwikkel in samenspraak met de bevolking, met oog voor inclusiviteit, kansengelijkheid en de verschillende generaties. Dat betekent naast laagbouw ook ruimte bieden aan gestapeld bouwen op strategische plekken als daarmee tegemoet kan worden gekomen aan woonwensen. Voorwaarde hierbij is aansluiting op de menselijke maat en het stedelijke verhaal van Houten.

5 Dorps karakter – bouwen aan gemeenschappen
- Maak nieuwe plekken of vernieuw plekken voor ontmoeting of activiteiten, die aansluiten bij de overzichtelijke schaal en bijdragen aan het bouwen van gemeenschappen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het centrumgebied, buurtonmoetingsplekken, transformatiegebieden en nieuwe woon- en werklocaties.
- Benut de kenmerken van een dorps karakter en bevorder doorstroming, door inwoners (ouderen én jongeren) actief te betrekken bij het creëren van de woonvorm of buurt die past bij hun wensen en levensfase, met oog op de toekomst.

6 Krachtige betrokken samenleving – inwoners participatie
- Zorg er voor dat Houten zich kan blijven aanpassen aan veranderingen in de tijdgeest door inwoners en nieuwkomers, jongeren, ouderen en andere doelgroepen steeds zo vroeg mogelijk te betrekken.
- Geef diversiteit en inclusiviteit de nodige aandacht en benut hiermee mogelijkheden voor kansengelijkheid en het vitaal houden van de Houtense samenleving.

7 Voorzieningen – sociaal en stedelijk
- Behoud, ontwikkel en versterk de combinatie van een dorps karakter en een (klein)stedelijk voorzieningsniveau (retail, theater, bioscoop, ontspanning, sport, zorg), ook bij de volgende ontwikkelfase van Houten. Doe dit door een passend voorzieningenniveau expliciet mee te nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Verken de mogelijkheden voor een (culturele) ontmoetingsplek voor jongeren en/of voor hun bestemde voorzieningen, die zij nu missen. Betrek hen actief bij zo'n verkenning.

8 Ondernemerschap – inventief en duurzaam
- Zorg dat er ruimte is en blijft voor initiatief en inventiviteit van inwoners, bedrijven en gemeente. Daag ondernemers uit om hier blijvend aan bij te dragen en slim om te gaan met schaarse ruimte voor groei.
- Zorg er bij ruimtelijke opgaven voor dat lokaal en innovatief ondernemerschap de ruimte krijgt en wordt meegenomen in de afwegingen.

9 Multidisciplinair ontwerpen – van begin tot eind
- Zorg dat ontwerpende, ontwikkelende en uitvoerende partijen het Houtens DNA in de praktijk toepassen en er medeverantwoordelijkheid voor nemen.

10 Regie nemen – samen optrekken
- Zorg voor bestuurlijke en inhoudelijke regie – en de daarvoor benodigde kennis en capaciteit – vanuit een duidelijk programma dat multidisciplinair tot stand is gekomen. Ontwikkel hiervoor een werkwijze waar de betrokkenheid en inbreng van de gemeenschap onderdeel van uitmaakt.
- Creëer tijd en ruimte voor reflectie en discussie om zorgvuldige, toekomstbestendige plannen te maken.

Woonvisie 2021-2030

De gemeenteraad van Houten heeft in december 2021 de Woonvisie 2021-2030 vastgesteld. Gemeente houten vindt het belangrijk dat inwoners prettig leven in een woning die zoveel mogelijk aansluit bij hun woonwensen en mogelijkheden. Het is belangrijk dat de (financiële) mogelijkheden van mensen worden meegenomen in hoe die woonwensen worden vormgegeven. Zo wordt er gekomen tot de woningbehoefte. Die is leidend in de woonvisie. Gemeente Houten ziet ten tijde van het opstellen van de Woonvisie grote tekorten aan alle woningen in alle prijsklassen en woningtypen, bij zowel koop- als huurwoningen. Veel groepen woningzoekenden kunnen niet instromen naar een betaalbare woning, en kunnen daarmee op termijn niet doorstromen om een volgende stap te maken in hun wooncarrière.

Uit het woningbehoefte onderzoek blijkt dat veel huishoudens in Houten behoefte hebben aan goedkope, betaalbare woningen. Deze zijn er steeds minder in Houten. Dit is wel noodzakelijk als aanvulling op de huidige woningvoorraad. Als speerpunt houdt de gemeente Houten dan ook aan dat de nieuw toe te woningen vooral beschikbaar moeten komen voor startende bewoners, ouderen en specifieke doelgroepen.

Doelgroepenverordening
In de Woonvisie is een actieprogramma opgenomen. Een van de acties is het opstellen van een doelgroepenverordening. Een doelgroepenverordening is een publiekrechtelijk instrument om betaalbare nieuwbouw te realiseren, en voor een bepaalde periode in stand te houden. Sociale huur, middenhuur en sociale koop vormen samen betaalbare nieuwbouw. De doelgroepenverordening geldt voor alle woningbouwprojecten vanaf 20 woningen. Voor nieuwbouwprojecten betekent dit, dat minimaal 66% van de nieuwbouwwoningen betaalbaar moet zijn, dit kan bestaan uit sociale huur of betaalbare koop. In de gemeente is een grote behoefte geconstateerd aan sociale huur, middenhuur en sociale koop op basis van het woningmarktonderzoek 2020.

Toetsing

Het beoogde plan levert een bijdrage aan de kwaliteit van de binnenstad en voorziet met 100% betaalbare koopwoningen in een behoefte aan betaalbare woningen. Door o.a. een versterking van de groene buitenruimte, een gemeenschappelijke fietsenstalling die ook ruimte biedt aan bakfietsen of bredere fietsen, de actieve participatie met omwonenden en het realiseren van een woonproject op een uitstekend bereikbare locatie dat qua ontwerp aansluit bij het Houtens DNA, wordt er met het plan ingespeeld op het Houtens DNA. Voornoemde ziet specifiek op de kernwaarden 1, 2, 3, 4, 6, 9 en 10 uit het Houtens DNA. Daarnaast is de woningbouw voorzien binnen de gemeentegrenzen, waar een stedelijke oriëntatie is met onder andere opgaven voor woningbouw en duurzaamheid en sluit de beoogde doelgroep, die op een goed bereikbare locatie huisvesting zoeken, aan bij het gemeentelijk beleid.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het beoogde plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

5 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

5.1 Bedrijven en milieuhinder

Algemeen

Bij het realiseren van woningen dient rekening gehouden te worden met (mogelijke) milieuaspecten van bedrijven in de nabijheid. Voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) wordt milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor dat bedrijven (milieubelastend) en woningen (milieugevoelig) op een verantwoorde manier van elkaar gescheiden worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen twee doelen te worden gerealiseerd:

- Het voorkomen van of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven, dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Een hulpmiddel voor milieuzonering is de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering”, waarvan de laatste versie stamt uit 2009. Deze handreiking gaat uit van de hinderaspecten geur, stof, geluid en veiligheid.

Bij het bepalen van richtafstanden is het omgevingstype van belang. Er zijn voor milieuzonering drie omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’, ‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. Een ‘rustige woonwijk’ is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Naast de wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor en er is weinig verstoring door verkeer. Omgevingstype ‘rustig buitengebied’ betreft een gebied waar eveneens weinig verstoringen zijn. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ is er sprake van functiemenging en/of ligging nabij drukke wegen. De richtafstanden mogen bij ‘gemengd gebied’ met één stap verlaagd worden. In tabel 1 zijn de richtafstanden per gebiedstype weergegeven.

Tabel 1: Richtafstanden VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering”, editie 2009

Milieucategorie	Richtafstand ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’	Richtafstand ‘gemengd gebied’
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Onderzoek

Het beoogde plan omvat de ontwikkeling van nieuwbouw. Dit betreft woningen en daarmee een milieugevoelige functie. De woningen zijn geen milieubelastende functie en daarmee is uitwaartse zonering niet aan de orde. In het onderzoek komt uitsluitend inwaartse zonering aan bod.

Het plangebied ligt op korte afstand van kantoor- en woonbestemmingen, zoals bestemd in de beheersverordeningen 'Houten Noord en Zuid' en 'Beheersverordening Centrum'. Daarnaast bevinden zich in de omgeving van het plangebied een treinspoor. Hiermee is het omgevingstype aan te merken als een 'gemengd gebied' en kan de richtafstand voor de milieubelastende bestemming met één stap verlaagd worden, met uitzondering van de richtafstand voor veiligheid.

Tabel 2: Resultaten voor de inwaartse milieuzonering

Adres	Omschrijving (SBI-2008 code)	Cat.	VNG-richtafstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot plangebied
Randhoeve [redacted]	Kantoorfunctie (931)	1	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 0 Gevaar: 0	Ca. 5 meter

Uit de inwaartse milieuzonering blijkt dat de milieubelastende functies in de omgeving geen hinder geven aan de milieugevoelige functies binnen het plan. De richtafstand (gemengd gebied) voor kantoorbestemmingen is 0 meter, terwijl de daadwerkelijke minimale afstand circa 5 meter bedraagt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

5.2 Verkeersgeneratie en parkeren

Algemeen

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom). Wel is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving één van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 Ow). De gemeente neemt hierdoor ook verkeersveiligheid mee in haar afwegingen. Zo zal verkeersveiligheid, een goede afhandeling van verkeerstromen en het voorkomen van (voorzienbare) parkeerhinder voor de gemeente een rol spelen bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

Verkeersgeneratie

Op basis van CROW-kengetallen is de huidige en beoogde verkeersgeneratie berekend (zie hierna).

Tabel 3: Verkeersgeneratie referentiesituatie

Referentiesituatie	
Hoofdgroep	Werken
Type	Bedrijf bezoeker extensief, commerciële dienstverlening
Grootte m²	780 m²
Motorvoertuigbewegingen per weekdag	50,7

Tabel 4: Verkeersgeneratie beoogde situatie

Beoogde ontwikkeling	
Hoofdgroep	Wonen
Type	Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)
Aantal	88
Motorvoertuigbewegingen per weekdag	352

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat er per gemiddelde weekdag in de huidige situatie een verkeersgeneratie van afgerond 51 motorvoertuigbewegingen is. Voor de toekomstige situatie is de verkeersgeneratie berekend op 352 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Er is op basis van kengetallen sprake van een toename van 301 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Gezien het feit dat er kleine appartementen gerealiseerd worden nabij het station en het centrum van Houten, is de daadwerkelijke verkeersgeneratie als gevolg van het plan aannemelijk lager. De verkeersbewegingen kunnen worden opgevangen in het heersende verkeersbeeld.

Parkeren

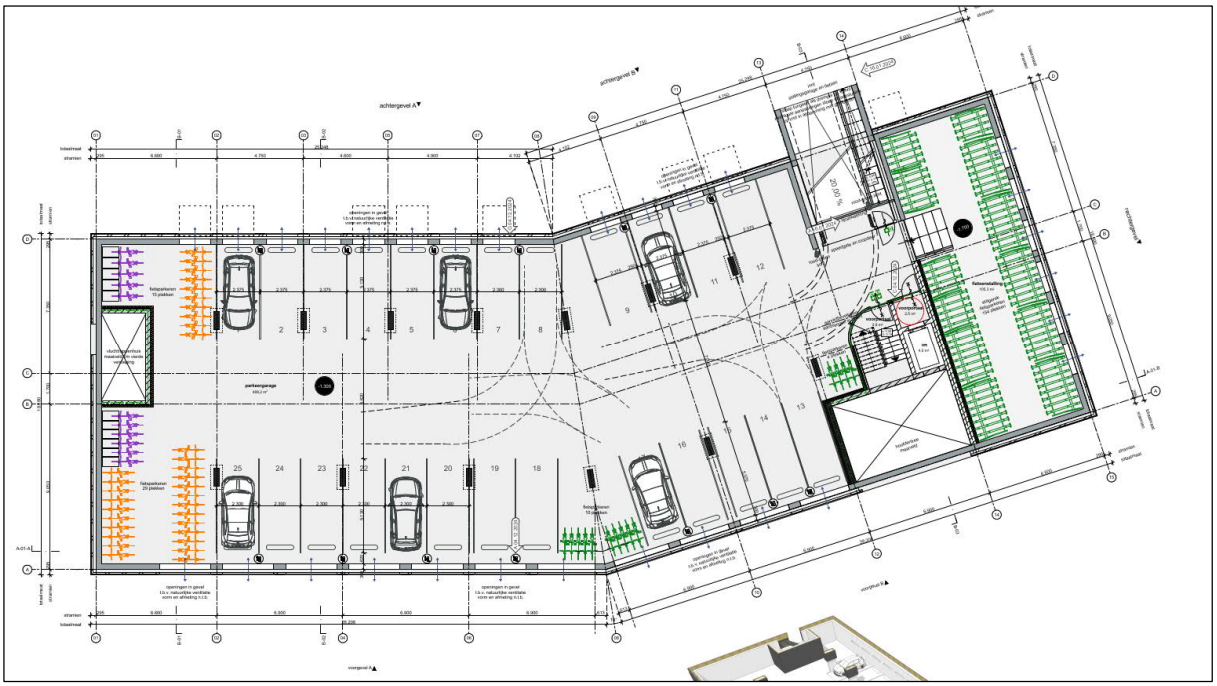
Het parkeerbeleid van de gemeente Houten is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Houten 2021', vastgesteld bij raadsbesluit op 9 februari 2022. Bij het formuleren van de parkeernormen is het van belang dat deze recht doen aan de plaatselijke situatie. Dit betekent dat binnen de gemeente Houten verschillende parkeernormen voor dezelfde functie kunnen gelden, afhankelijk van de locatie van de functie.

De gemeente Houten hanteert haar parkeernormen als minimumwaardes om een goede parkeeroplossing over een langere periode te borgen. De hoogte van de minimumwaarde is zo bepaald, dat hiermee voor een gedegen parkeeroplossing wordt gezorgd en geen parkeeroverlast in de omgeving wordt veroorzaakt. Minimum betekent dat ten minste het aantal aangegeven auto en fietsparkeerplaatsen gerealiseerd moet worden. Er is geen maximum gesteld aan het aantal te realiseren auto- en fietsparkeerplaatsen. Volgens gemeentelijk beleid mag een tekort aan parkeerplaatsen worden opgevangen in de openbare ruimte.

Voor het plan is een mobiliteitsonderzoek en parkeerdrukonderzoek (bijlage 2) uitgevoerd, waarin onderzocht is wat de parkeerbalans en parkeerbehoefte is. Het onderzoek is afgestemd met de gemeente Houten. Uit de parkeertelling blijkt dat er een overschot is aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Het overschot maakt het mogelijk om de parkeercapaciteit binnen het eigen terrein met 6 plaatsen te reduceren en op basis daarvan het parkeerterrein te vergroenen. Als gevolg van het onderzoek is er in het plan ook gekozen voor een half verdiepte parkeerkelder voor auto's en verschillende soorten fietsen. In de kelder is plaats voor 25 autoparkeerplaatsen en 211 fietsparkeerplaatsen. Van de fietsparkeerplaatsen wordt 5% ingericht voor grotere fietsen zoals bakfietsen, 15% voor speciale fietsen (extra breed) en 80% voor normale fietsen. Hiermee zijn er 6 plaatsen voor bijvoorbeeld bakfietsen, 33 voor niet standaard brede fietsen en 167 voor standaardfietsen. Een toelichting op het fietsparkeren is uitgewerkt in bijlage 3 en op de tekeningen behorende bij de aanvraag.

In aanvulling op de beoogde parkeerplaatsen zijn er ook parkeerplaatsen op de parkeerplaats aan de achterzijde van het pand aan de Randhoeve 221. Een overzicht van de beoogde parkeerkelder is te zien in de onderstaande afbeelding en als tekening opgenomen bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Afbeelding 8: Beoogde kelder



Conclusie

In overleg met de gemeente Houten is de parkeervoorziening van het beoogde plan besproken en goedgekeurd. Het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

5.3 Flora en Fauna

Algemeen

Natuur maakt onderdeel uit van de fysieke leefomgeving en in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor natuur. Volgens nationale- en internationale regelgeving is het verplicht om voorafgaand aan ruimtelijke plannen onderzoek te doen naar de effecten op beschermde soorten. Bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden, is in Nederland vanaf 1 januari 2024 geregeld via de Aanvullingswet natuur en het Aanvullingsbesluit natuur.

Onderzoek

Op 20 februari 2024 is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan bestond uit een bronneninventarisatie en locatieonderzoek naar aanwezigheid of potentiële aanwezigheid van beschermde flora en fauna - soorten. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

Soortenbescherming
Egels, huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen kunnen potentieel vaste rust- en voorplantingsplaatsen hebben in het plangebied. Voor huismussen en gierzwaluwen heeft het bedrijvencomplex geen waarde. Er zijn geen geschikte mogelijkheden, zoals dakpannen, voor de vogels om in te vliegen en hier nesten te maken. Mogelijk kunnen egels aanwezig zijn met winterslaap-verblijven in het groen op het perceel. Vleermuizen kunnen vaste rust- en voortplantingsplaatsen hebben in het gebouw; er zijn open stootvoegen in de gevels die toegang geven tot de luchtspouw of gootbetimmering.

Gebiedsbescherming
Rekening houdend met de afstand tot Natura 2000-gebieden en het soort uit te voeren werkzaamheden, kan uitgesloten worden dat er negatieve effecten zullen optreden op beschermde gebieden.

Een onderzoek stikstofdepositie is uitgevoerd en hieruit blijkt dat aanleg- en gebruiksfase niet kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden door stikstofdepositie. Er is om die reden geen sprake van een vergunningplicht voor een Natura 2000-activiteit. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 5 van deze motivering.

Advies
Er is een nader onderzoek nodig naar de functie van het complex voor vleermuizen. Het onderzoek naar vleermuizen dient seizoensgebonden plaats te vinden en vindt ten tijde van indiening van deze motivering plaats.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt, met inachtneming van de aanbevelingen uit de onderzoeken en eventuele mitigerende maatrelen en ontheffing, geen belemmering voor het beoogde plan.

5.4 Luchtkwaliteit

Niet in betekende mate (NIBM)
Conform artikel 5.53 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, dragen activiteiten niet in betekenende mate bij aan de concentratie van stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}) in de buitenlucht als de immissies maximaal 3% van de jaargemiddelde omgevingswaarde bijdragen. Dit betekent, dat voor zowel stikstofdioxide als fijnstof feitelijk een toename van 1,2 µg/m³ op de jaargemiddelde concentratie toelaatbaar wordt geacht. Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Daarom is het niet nodig deze 'standaardgevallen' te toetsen aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Achtergrondconcentratie
Voor een beoordeling van de luchtkwaliteit ter plaatse is aangesloten bij het Schone Lucht Akkoord. De gemeente Houten heeft zich gecommitteerd aan dit akkoord. Daarbij wordt toegewerkt naar de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) voor luchtkwaliteit in 2030 voor fijn stof en stikstofdioxide. Het betreft hier de WHO-advieswaarden uit 2005. Deze WHO-advieswaarden zijn als volgt:

- stikstofdioxide (NO_2) jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³ (jaarnorm);
- fijnstof (PM_{10}) jaargemiddelde concentratie van 20 µg/m³ (jaarnorm);
- zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) jaargemiddelde concentratie van 10 µg/m³ (jaarnorm).

Onderzoek

Niet in betekende mate (NIBM)
Binnen het plangebied worden nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Het aantal woningen binnen het bouwplan valt binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, de realisatie van de woningen draag niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Achtergrondconcentratie
In de navolgende tabel is een overzicht van de jaargemiddelde achtergrondconcentraties weergegeven van de componenten stikstofdioxide ($N0_2$), fijn stof (PM_{10}), fijne fractie fijn stof ($PM_{2,5}$) en elementair koolstof. Dit geeft een goed beeld van de luchtkwaliteit ter plaatse, die hoofdzakelijk wordt veroorzaakt door de achtergrondconcentraties. De concentraties zijn bepaald met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland.

Tabel 5: Hoogste achtergrondconcentraties binnen het plangebied

Stof	Jaar 2023	Jaar 2030	Grenswaarde	Advieswaarde WHO**
NO_2	10-15 ug/m³	10-15 ug/m³	40	40
PM_{10}	18-20 ug/m³	14-16 ug/m³	40	20
$PM_{2,5}$	8-10 ug/m³	6-8 ug/m³	25	10
EC	0,20-0,30 ug/m³	0,20-0,30 ug/m³	-*	-

* Voor elementair koolstof is geen grenswaarde vastgesteld
** De gemeente Ede heeft zich gecommitteerd aan het Schone Lucht Akkoord. Daarbij wordt toegewerkt naar de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) voor luchtkwaliteit in 2030 voor fijn stof en stikstofdioxide. Het betreft hier de WHO-advieswaarden uit 2005.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

5.5 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen.

Onderzoek

Op 14 juni 2024 is een Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer uitgevoerd voor het beoogde plan. Hierin is ook een maatregelonderzoek opgenomen. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6 van deze motivering.

Uit het onderzoek blijkt, dat voor zowel weg- als railverkeer niet wordt voldaan aan de standaardwaarde die geldt per geluidbron. Bij railverkeer wordt niet voldaan aan de grenswaarde. Om deze reden is er een maatregelonderzoek uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de geluidbelasting vanwege zowel de weg als de spoorlijn gereduceerd kan worden.

Maatregelonderzoek
Om de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de nieuwbouw te reduceren, zijn verschillende maatregelen in theorie mogelijk. Voor het weg- en railverkeer geldt dat er geen realistische mogelijkheden zijn om de geluidbelasting invallend op het nieuwbouwplan met bron- en/of overdrachtsmaatregelen te beperken.

De geluidbelasting vanwege spoorweglawaai is op nagenoeg alle naar de spoorlijn gerichte gevels van de 3e t/m 5e verdieping hoger dan de grenswaarde van 65 dB [tot ten hoogste 70 dB]. Een overschrijding van de grenswaarde kan ter plaatse worden toegelaten door deze gevels uit te voeren als een 'niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen'. Dit houdt in dat de gevels ter hoogte van verblijfsgebieden geen te openen delen bevatten of met bouwkundige aanpassingen ervoor wordt gezorgd, dat het geluid op de te openen delen niet hoger is dan de grenswaarde.

De karakteristieke geluidwering van een 'niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maat regelen' dient ten minste gelijk te zijn aan het verschil tussen de gezamenlijke geluidbelasting van de constructie en 33 dB, verhoogd met 3 dB. In het bouwplan wordt als volgt invulling gegeven aan een 'niet-geluidgevoelige gevel Met bouwkundige maatregelen':

- Aan de hoogst belaste gevels (aan de kant van de spoorlijn) worden inwendige balkons gesitueerd. Dit zijn geluidafschermende balkons (met hoge borstwering en absorberend plafond), waarmee de geluidbijdrage op de achterliggende gevel (met te openen delen) fors wordt gereduceerd waardoor de appartementen over een geluidluwe gevel en buitenruimte beschikken. De balkons kunnen ook uitgevoerd worden als loggia's. Bij de indeling van de appartementen worden de woon- en slaapkamers zoveel mogelijk gesitueerd te worden aan de geluidluwe gevel.
- Overige geluidbelaste geveldelen van verblijfsgebieden (met een geluidbelasting > 65 dB) worden uitgevoerd als gesloten gevel zonder te openen delen.

Met het doorvoeren van de genoemde maatregel wordt er voldaan aan de grenswaarden. De aan te vragen geluidwaarden bedragen dan voor gemeentelijke wegen (Randhoeve) L_{den} = 56 dB en voor hoofdspoorwegen (spoorlijn Utrecht – Den Bosch) L_{den} = 65 dB.

Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwbouw realiseerbaar is onder de volgende voorwaarden:

- De uitwendige scheidingsconstructies van de 3e t/m 5e verdieping aan de kant van de spoorlijn worden uitgevoerd als een 'niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen' (voorheen 'dove gevel' genoemd).
- Er wordt voldoende gevelgeluidwering aangebracht om in de appartementen een binnenwaarde te garanderen van Lden ≤ 33 dB. Voor de geluidwering van de 'niet geluidgevoelige gevels' geldt een 3 dB strengere eis.
- Het bevoegde gezag staat een geluidwaarde toe van ten hoogste Lden = 56 dB vanwege wegverkeerlawaai en Lden = 65 dB vanwege railverkeerlawaai.
- Het bevoegd gezag beoordeelt de cumulatieve geluidbelasting van Lden = 64 dB als aanvaardbaar.

<u>Conclusie</u>

Het aspect geluid vormt met inachtneming van genoemde voorwaarden geen belemmering voor het beoogde plan.

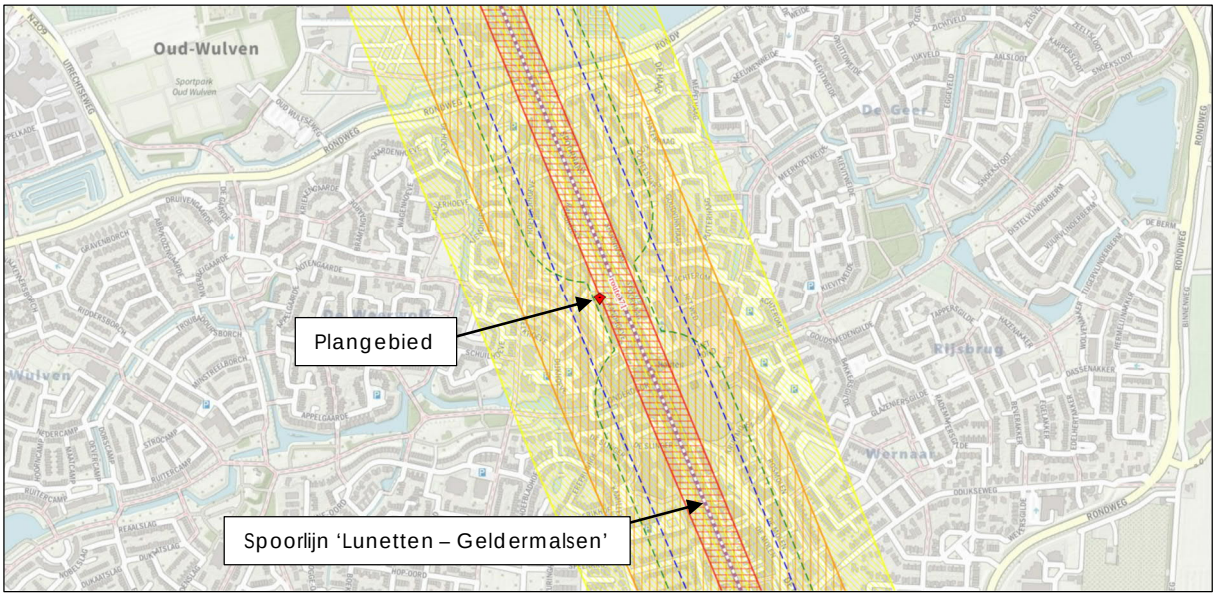
5.6 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl gaat in op de toelaatbaarheid van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties, in verband met het externe veiligheidsrisico.

Onderzoek

Voor het plan is een onderzoek omgevingsveiligheid uitgevoerd (bijlage 7). Hieruit blijkt dat er in de omgeving van het plangebied, zich enkele risicobronnen begeven, zoals weergegeven in afbeelding 9. Hieruit blijkt dat het plangebied uitsluitend binnen het aandachtsgebied ligt van de spoorlijn 'Lunetten – Geldermalsen'. De dichtstbijzijnde grens van het plangebied ligt op ongeveer 26 meter van de buitenste spoorstaaf van spoorlijn 'Lunetten – Geldermalsen' en ligt daarmee binnen het brandaandachtsgebied van 30 meter, het explosieaandachtsgebied van 200 meter en het gifwolkaandachtsgebied van 300 meter (op basis van data uit het Register Externe Veiligheidsrisico's).

Afbeelding 9: Plangebied en risicobronnen (locatie plangebied rood omlijnd)



Bij het spoortraject 'Lunetten – Geldermalsen' was ten tijde van voormalige wetgeving in het Basisnet geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) aanwezig. Een PAG is de oude benaming van een brandaandachtsgebied. De inwerkingtreding van de omgevingswet heeft om die reden niet geleid tot een automatisch aanwijzing van een brandvoorschriftengebied ter plaatse van de spoorlijn. Er geldt wel een brandvoorschriftengebied wanneer er een zeer kwetsbaar gebouw wordt gerealiseerd. Zeer kwetsbare gebouwen zijn onder andere basisscholen, zorgfuncties en kinderopvang. Het plan maakt uitsluitend woningen mogelijk en is daarmee geen zeer kwetsbaar gebouw. Vanuit het aanwezige brandaandachtsgebied gelden geen aanvullende bouweisen op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) ter beperking van brand. In het plan is het mogelijk om te vluchten vanaf de spoorlijn en de materialen steen (basis) en staal leiden ertoe dat er pand deels brandwerend wordt uitgevoerd. De overige risicobronnen liggen op dermate grote afstand van het plangebied, dat geen van de aandachtsgebieden over het plangebied reiken.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

5.7 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

Algemeen

Uit Europees beleid volgt dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is zowel gericht op bescherming en behoud van waardevol erfgoed, als op het benutten van kansen van erfgoed als inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast verplicht de implementatie van Europees beleid (Verdrag van Granada) in de Omgevingswet gemeenten er voortaan toe, dat ook een aantasting van de omgeving van de op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten wordt voorkomen, voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Archeologie

Binnen het plangebied geldt geen archeologische dubbelbestemming. Daarnaast is de bodem al aanzienlijk verstoord door de huidige bebouwing en om die reden is een onderzoek niet zinvol of vereist.

Cultuurhistorie

Uit archeologische vondsten blijkt dat al duizenden jaren mensen in dit gebied wonen. Daarnaast kent Houten ook monumenten verspreid in de gemeente. Echter kent het centrum van Houten nog geen individuele panden als monument omdat centrum een korte geschiedenis heeft.
Het stationsgebouw dateert uit 1868 en is destijds aangegeven als ‘lage status’ voor de categorie gestandaardiseerde stationsarchitectuur. Vrijwel alle stationsgebouwen uit deze klasse zijn inmiddels gesloopt. Nu, is het stationsgebouw een van de oudste industriële erfgoed objecten in de gemeente en wordt het door de inwoners zeer gewaardeerd. Het bestaande kantoorpand betreft geen monument en heeft geen cultuurhistorische waarde.

Landschap

Houten kent twee soorten landschappen, de stroomruggronden en de komgronden. Elk type heeft zijn eigen kenmerken. De stroomruggronden zijn een verhoogd deel van het landschap waar vroeger een rivier stroomde. Je kunt het herkennen aan de oeverwallen en aan het feit dat het hoger ligt dan het omringde gebied. De Houtense stroomrug heeft twee delen: het gebied rond Houten en het gebied oostelijk van Houten bij ’t Goy. De komgronden zijn de polders rond Schalkwijk.

Het gebied tussen de komgronden en de oeverwal vormt samen met de oeverwal zelf en de uiterwaarden het gebied Oeverwal. Hieronder zie je de kenmerken van elk gebied en daarna lees je over de belangrijkste landschapselementen.

Toetsing

Doordat er geen verwachting op het aantreffen van archeologische resten geldt, worden er geen archeologische waarden verstoord.

In het plangebied en in de omgeving liggen geen monumenten die beïnvloed worden door het beoogde plan. De cultuurhistorische waarden van het centrumgebied wordt niet aangetast door het beoogde plan.

In het plangebied liggen geen landschapselementen en geen bijzondere bomen. Als gevolg van het beoogde plan worden de landschapselementen en bijzondere bomen in de omgeving niet beïnvloed.

Conclusie

Het aspect archeologie, cultuurhistorie en landschap vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

5.8 Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten, als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Onderzoek

In maart 2022 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het beoogde plan. Hierin is ook een maatregelonderzoek opgenomen. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 8 van deze motivering. De uitkomsten van het onderzoek zijn als volgt:

Op basis van het vooronderzoek blijkt dat een deel van de onderzoekslocatie in het verleden als boomgaard is gebruikt. Binnen de onderzoekslocatie bevindt zich een gedempte sloot. Deze sloot wordt beschouwd als verdachte deellocatie. Het overige deel van de onderzoekslocatie kan als onverdacht beschouwd worden. In verband met het mogelijke gebruik van bestrijdingsmiddelen is de bovengrond aanvullend op OCB onderzocht.

Tijdens het veldwerk zijn in totaal 17 boringen uitgevoerd, waarvan er 9 zijn doorgezet in de diepere ondergrond. Hieruit blijkt dat de bovengrond en de ondergrond niet verontreinigd is. De ondergrond ter plekke van de gedempte sloot is zeer licht verontreinigd met DDD.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Aangezien de tussenwaarden met de bovenstaande verontreinigingen niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen aankoop en herontwikkeling, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

5.9 Trillingen

Trillingen kunnen hinder geven aan personen, gebouwen en activiteiten door golfbewegingen via de bodem. Deze trillingen worden vooral veroorzaakt door weg- en railverkeer en industriele machines. De trillingen die voelbaar zijn, bestaan uit mechanische golvende bewegingen van materialen. Anders dan bij geluid vindt de overdracht niet plaats via de lucht (gasvormig medium), maar via vaste materie (bodem, vloeren, wanden en dergelijke). Trillingen nemen af naarmate de afstand tot de bron groter is.

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. De overheid moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de fysieke leefomgeving. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl zijn ten behoeve van de bescherming van de gezondheid en het milieu instructieregels opgenomen, ter voorkomen en beperking van trillinghinder. Het toepassingsbereik van deze instructieregels is gekoppeld aan een combinatie van trillingsgevoelige gebouwen én aan op locatie toegelaten activiteiten. Dit houdt in, dat in het omgevingsplan dient te worden gewaarborgd dat activiteiten die daarin worden toegestaan niet leiden tot onaanvaardbare trillingen. De instructieregels voor trillingen uit het Bkl zijn echter niet van toepassing op doorgaand verkeer, spoorwegen en vaarwegen.

Onderzoek

Voor het nieuwbouwplan zijn de trillingen ten aanzien van de ten oosten gelegen spoorlijn in kaart gebracht. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 9 van deze motivering.

De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat er in de nacht incidentele overschrijdingen van de streefwaarden voor trillingshinder mogelijk zijn in het gebouw. Het gaat dan om de trillingen door een goederentrein met een sterk afwijkende trillingssterkte, het aantal overschrijdingen is beperkt tot maximaal 1 per week. Gelet op het incidentele karakter van de overschrijdingen kan worden betoogd, dat ook zonder maatregelen geen sprake is van een onevenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 4 Ow), en dat er dus een aanvaardbare situatie ontstaat in het geplande gebouw t.a.v. spoortrillingen.

Conclusie

Het aspect trillingen leidt niet tot een onevenwichtige toedeling van functies aan locaties en vormt hiermee geen belemmering voor het beoogde plan.

5.10 Weging van het waterbelang

Algemeen

De weging van de waterbelangen is opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL). Bij ruimtelijke plannen geldt de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21ste eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer, en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Vervolgens komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

Provinciaal waterbelang

Omgevingsvisie- en verordening Provincie Utrecht
De provincie Utrecht heeft de uitwerking van haar waterbeleid opgenomen in de omgevingsvisie en de omgevingsverordening provincie Utrecht. In de omgevingsvisie is aangegeven dat wateroverlast in het stedelijk gebied niet mag worden afgewenteld op andere gebieden. Afvoerpieken dienen binnen het gebied te worden opgevangen. Dit kan door de bergingscapaciteit aan te leggen in stedelijk water of door neerslag te laten infiltreren in de bodem.

In de omgevingsverordening is dit nader uitgewerkt in regels. Voor het plan zijn met name de normen wateroverlast binnen de bebouwde kom (art. 2.6.c) van belang, waarbij het uitgangspunt is dat er een gemiddelde overstromingskans is van 1/100 per jaar voor gebieden met feitelijke bebouwing en 1/10 voor de overige gebieden in de bebouwde kom.

Gemeentelijk waterbelang

Water- en Rioleringsplan (WRP) 2024-2027
Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Water- en Rioleringsplan (WRP) 2024 - 2027. Hierin worden de doelen aangegeven die de gemeente Houten wil bereiken met betrekking tot stedelijk afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater + waterbodems. Verschillende beleidskeuzes zijn uitgewerkt in kritieke prestatie indicatoren. De belangrijkste prestatie indicatoren voor de omgang met water, die in het Water- en Rioleringsprogramma, worden in dit document beschreven.

Er geldt een eis van 70 mm regenwateropvang. Dit water wordt vertraagd afgevoerd en is na 48 uur opnieuw beschikbaar. Dit mag worden ingevuld via een polderdak, ondergrondse krattensysteem en/of een wadi op eigen terrein.

Bij nieuwbouw kan het hemelwater ook bouwkundig worden geïntegreerd, in de vorm van een ‘polderdak’. Parkeervakken op eigen terrein worden uitgevoerd in waterpasserende verharding.

Waterbelang Waterschap

Waterschapsverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2024
Het beleid van Waterschap Rivierenland staat beschreven in de waterschapsverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2024. De waterschapsverordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving, die het waterschap stelt binnen haar beheergebied. In de waterschapsverordening zijn de geboden en verboden met betrekking tot inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, ondersteunende kunstwerken en grondwater geregeld. Voor alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet aan de criteria voldoen, kan vergunning worden aangevraagd.

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden
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:

1. zuiver afvalwater: energieneutraal en circulair;
2. robuust en gezond watersysteem in een klimaatbestendig gebied;
3. waterbewust leven en genieten van water;
4. waterveilige leef- en werkomgeving.

Watertoets

Ten behoeve van de ruimtelijke procedure is een digitale watertoets uitgevoerd, deze is opgenomen in de bijlagen van deze motivering. Hieruit blijkt dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en/of afvalwaterketen. Deze beoordeling heeft plaatsgevonden vanuit het beleid van het waterschap. Voor het waterschap leidt een toename van verharding alleen tot een watercompensatie opgave (noodzaak tot waterberging) als er een toename is van 1500 m² of meer. In dit geval is de toename zeer beperkt omdat het plangebied reeds bebouwd is. Uit de digitale watertoets blijkt dat voor het plan een korte procedure nodig is. Op basis van de digitale procedure concludeert het waterschap dat het plan geen groot effect heeft op water en de waterbelangen. Met een standaard wateradvies kan worden volstaan.

Toetsing

Het plan voorziet in een zeer beperkte toename in verhard oppervlakte en uit de digitale watertoets van het Waterschap blijkt, dat het plan geen groot effect heeft op water en de waterbelangen.

Vanuit de gemeente geldt een eis van 70 mm regenwateropvang. Aan de oostzijde van het pand worden infiltratiekratten geplaatst. De infiltratiekratten hebben een capaciteit van 10.000 liter en een afmeting van 2 meter breed, 5 meter lang en 1 meter hoog. In totaal kan 60.000 liter opgevangen worden in de infiltratiekratten. Het afvalwater van de woningen wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Afbeelding 10: Voorgenomen bergingsmaatregelen plangebied



Conclusie

Het aspect weging van het waterbelang vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

5.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Houten hecht veel waarde aan duurzaamheid. Gemeente Houten wil in 2040 energieneutraal zijn. Dat betekent dat alle energie voor wonen, werken en transport binnen de gemeentegrenzen moet worden opgewekt. Dit vraagt de komende 25 jaar een grote inspanning om het netto-energiegebruik terug te gaan brengen door energiebesparende maatregelen, die uiteindelijk moeten leiden tot nul-op-de-meter woningen en winkels en door alle mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie te benutten.

Het centrumgebied is een belangrijk knooppunt en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de CO2-uitstoot (en fijnstof) door auto's en vrachtauto's. Hoewel het streven erop gericht blijft het autogebruik zoveel mogelijk te beperken ten gunste van bijvoorbeeld de fiets, wordt er ook gekeken naar slimmere vervoersoplossingen en naar schoner autovervoer. Een belangrijk speerpunt op de korte termijn is het stimuleren van elektrisch vervoer onder andere door een net van oplaadpunten van zowel auto's als elektrische fietsen.

Als tussenstap op de ambitie om energieneutraal te zijn in 2040, wil Houten in 2025 20% van de Houtense energievraag lokaal duurzaam opwekken. Voor bewoners is een Energieplan opgesteld waarmee Houten haar eigen inwoners faciliteert om zelf aan de slag te gaan met de energie- en warmtetransitie.

Nieuwbouwwoningen worden niet meer met aardgas verwarmd. In de mogelijke transformatiegebieden (Concept-Ruimtelijke Koers: Centrum, Molenzoom, De Koppeling en Noordwest) liggen door de hoge dichtheid van woningen kansen voor een warmtenet en/of bodemenergie.

Als integraal onderdeel van de ontwikkeling in een gebied, voert de gemeente daar regie op. Het besparen en vervangen van fossiele energie door hernieuwbare energie (energietransitie) staat hierbij centraal.

Toetsing
Voor de toekomstbestendigheid van het plan, is het noodzakelijk om de energievraag van gebouwen te beperken en daarnaast duurzaam op te wekken. De woningen worden volledig aardgasvrij opgeleverd. Om aan de duurzaamheidambitie te voldoen, is het belangrijk dat al op stedenbouwkundig niveau keuzes gemaakt worden, voor de duurzame energie-infrastructuur. Op gebied van energie wordt de systematiek van BENG voor nieuwbouw aangehouden. Dit is onderverdeeld in onder andere een minimaal aandeel hernieuwbare energie (BENG3) en een maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling (BENG1). In de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen is een onderbouwing opgenomen ten aanzien van BENG en circulariteit.

Klimaatadaptatie

De gemeente Houten streeft er naar om de komende decennia een klimaatbestendige gemeente te worden. Dit betekent dat Houten zich wil voorbereiden op de verwachte klimaatverandering waarvan nu al de eerste effecten zich voordoen. Verwachte effecten zijn met in name de zomerperioden hevige regenbuien, langdurige hitte en droogte. In de overige seizoenen is de verwachting dat er langduriger neerslag kan vallen en zullen de gemiddelde temperaturen stijgen, maar mogelijk ook extremer worden. Voor het centrumgebied kunnen vooral de heftige neerslag en de langdurige hitte tot overlast, economische schade voor de winkels en mogelijk gezondheidsrisico's voor kwetsbare groepen leiden.

De hoofdlijnen van het klimaatadaptatieplan binnen de gemeente Houten staan beschreven in het Klimaatadaptatieplan Houten 2022-2027. Uitgangspunt is Houten in 2040 klimaatadaptief ingericht te laten zijn, zoals is vastgesteld in het Milieubeleidsplan 2010. Met klimaatadaptieve inrichtingen zijn de volgende doelen voor ogen:

- Wateroverlast. De ambitie van Houten is dat hemelwater niet mag leiden tot ernstige wateroverlast of schade zoals economische schade, onveiligheid, verminderde leefbaarheid en verminderde volksgezondheid.
- Hitte. Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
- Droogte. Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale en kwetsbare functies.

Naast de bovenstaande doelen heeft de gemeente Houten ook een klimaatadaptatiestrategie met vijf relevante speerpunten:

1. Nieuwbouw- en herstructurering klimaatadaptief
2. De stad als spons
3. Leefbaarheid bij hitte
4. Gevolgbeperking klimaateffecten vitale en kwetsbare functies
5. Klimaatbewustzijn en handelingsperspectief bewoners en bedrijven

Toetsing
In het plan wordt rekening gehouden met hitte, droogte en wateroverlast (klimaatadaptatie) in het bouwplan. Er wordt gebruik gemaakt van materialen die een positief effect hebben op de hitte in en rondom het gebouw. Het water conform de eisen van de gemeente geborgen, hiervoor worden o.a. infiltratiekratten aangelegd.

Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met duurzaamheid en klimaatadaptatie. Hiervoor is aangesloten bij de gemeentelijke kaders. Een onderbouwing ten aanzien van energie (BENG en Circulariteit) is gegeven in aanvraag omgevingsvergunning bouw.

5.12 Gezondheid

Het toepassingsgebied van de Omgevingswet betreft de fysieke leefomgeving en activiteiten, die daarvoor gevolgen kunnen hebben. Als dergelijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden in elk geval aangemerkt gevolgen voor de mens, die onder meer kunnen voortvloeien uit het wijzigen van onderdelen van de fysieke leefomgeving of het gebruik daarvan of activiteiten waardoor emissies, hinder of risico's worden veroorzaakt. Eén van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is ook het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

De gezondheid van de mens wordt in de praktijk bepaald door vier factoren: erfelijkheid, leefstijl, toegang tot de gezondheidszorg c.q. de kwaliteit daarvan en het leefmilieu. De Omgevingswet is gezien het voorgaande slechts gericht op de laatste factor door het bieden van bescherming tegen invloeden vanuit het milieu, zoals geluid en luchtverontreiniging, maar ook tegen ziekteverwekkers uit de veeteelt en elektromagnetische straling.

Bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties – zoals in een omgevingsplan – dient in ieder geval ook rekening te worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Dit krijgt in het omgevingsplan onder meer vorm door te voorzien in een scheiding tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies (milieuzonering), en het stellen van regels voor activiteiten ten aanzien van aspecten als geur, geluid, luchtkwaliteit, trillingen en bodemkwaliteit. Op deze aspecten is afzonderlijk ingegaan in de voorgaande paragrafen van deze motivering.

Toetsing

In de voorgaande paragrafen in deze motivering is beschreven op welke wijze het plan zich verhoudt tot het leefmilieu. Hieruit volgt dat er vanuit de diverse aspecten, zoals geluid, trillingen, geur, luchtkwaliteit en de scheiding tussen wonen en milieubelastende activiteiten, sprake is van het realiseren van een leefmilieu dat niet conflicteert invloeden vanuit het milieu.

Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met gezondheid.

5.13 M.e.r. -beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De MER-beoordelingsprocedure dient gevolgd te worden wanneer sprake is van een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma en een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Onderzoek

De voorgenomen activiteiten binnen het plangebied vallen onder de volgende categorie van de SMB-richtlijn.

Tabel 6: Categorie Bijlage V.

Categorie	Project (Kolom 1)	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (Kolom 2)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (kolom 3)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onderc, van dit besluit (kolom 4)
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat er geen noodzaak is tot het uitvoeren van een m.e.r.. Wel is de m.e.r.-beoordelingsplicht van toepassing. Hierdoor dient nagegaan te worden of er sprake kan zijn van aanzienlijke milieueffecten. In een separaat rapport (bijlage 11 van deze motivering) zijn de effecten van de ontwikkeling onderzocht. Gezien de kenmerken van de potentiële effecten van het voornemen, in combinatie met de kenmerken/gevoeligheid van de omgeving waarin deze optreden, zijn er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat er sprake kan zijn van 'aanzienlijke milieueffecten'. Ook zijn er geen significante effecten te verwachten op een Natura-2000 gebied, waardoor het opstellen van een passende beoordeling niet noodzakelijk is.

Gelet op het voorgaande beschouwende is de conclusie gerechtvaardigd, dat "aanzienlijke milieueffecten" als gevolg van het voorgenomen project zijn uitgesloten en dat een m.e.r.-procedure, en daarmee het opstellen van een MER, niet nodig is.

Conclusie

Uit de mer-beoordeling blijkt dat deze geen belemmering vormt voor het beoogde plan.

6 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

6.1 Kostenverhaal

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente en de ontwikkelende partij sluiten een anterieure overeenkomst om afspraken, in geval van eventuele kosten, vast te leggen. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

6.2 Nadeelcompensatie

Voor iedere buitenplanse omgevingsplan activiteit wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten op basis van art. 4.5 Awb.

7 AFWEGING EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Aan de Randhoeve 221 in Houten is het voornemen om appartementen te realiseren. Het plan past niet binnen het huidige planologische kader. Vanwege het planologische strijdig gebruik wordt een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd. In dat kader is is onderliggende motivering opgesteld, waarin is toegelicht op welke wijze het plan zich verhoudt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Uit deze motivering blijkt dat:

- de ontwikkeling in lijn is met het Rijks, provinciaal- en gemeentelijk beleid;
- de functie passend is in de omgeving en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- op basis van toetsing aan de omgevingsaspecten het plan geen nadelige effecten heeft voor het milieu en wordt er voldaan aan de instructieregels zoals opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Er zijn om die reden geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

SPA WNP ingenieurs