

bestemmingsplan
Loerikseweg 54, Houten
Gemeente Houten



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0321.0830LOERIKSEWEG54-VSBP

Datum: 26 april 2024

Contactpersoon Buro SRO: J.J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR220294

Opdrachtgever: Dhr. Ossendrijver. J

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf twee-onder-een-kapwoning	12
3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	19
4 Omgevingsaspecten	23
4.1 Milieueffectrapportage	23
4.2 Bodem	24
4.3 Geluid	25
4.4 Bedrijven en milieuzonering	26
4.5 Externe veiligheid	27
4.6 Ecologie	29
4.7 Archeologie	31
4.8 Luchtkwaliteit	32
4.9 Cultuurhistorie	34
4.10 Waterhuishouding	34
4.11 Verkeer en parkeren	36
5 Juridische planbeschrijving	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Verbeelding	39
5.3 Planregels	39
5.4 Wijze van bestemmen	40
6 Uitvoerbaarheid	41
6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens het perceel aan de Loerikseweg 54 in Houten te herontwikkelen. Hierbij zullen de woning en bedrijfsgarage worden aangepast. Het voornemen is om de huidige woning en bedrijfsgarage te transformeren tot 4 appartementen en een twee-onder-een-kap-woning. Ter plaatse geldt de beheersverordening 'Houten Noord en Zuid', vastgesteld door de raad van de gemeente Houten op 20 juni 2013.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen aan de Loerikseweg 54 te Houten. Het plangebied betreft de kadastrale percelen 1778, 8339, 8338 en 2243 respectievelijk groot 446, 370, 70 en 528 m². Het plangebied is centraal gelegen in Houten en bevindt zich ten Noorden van de Koppeling in de wijk de Erven en ten Zuidoosten van het Oude Dorp. De omgeving wordt gekenmerkt door een woonwijk met een divers aanbod aan woningen en grasveldjes met bomen.

Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en globale begrenzing van het plangebied.



Figuur 1. Globale ligging plangebied, plangebied rood omkaderd. (bron: Google Earth)

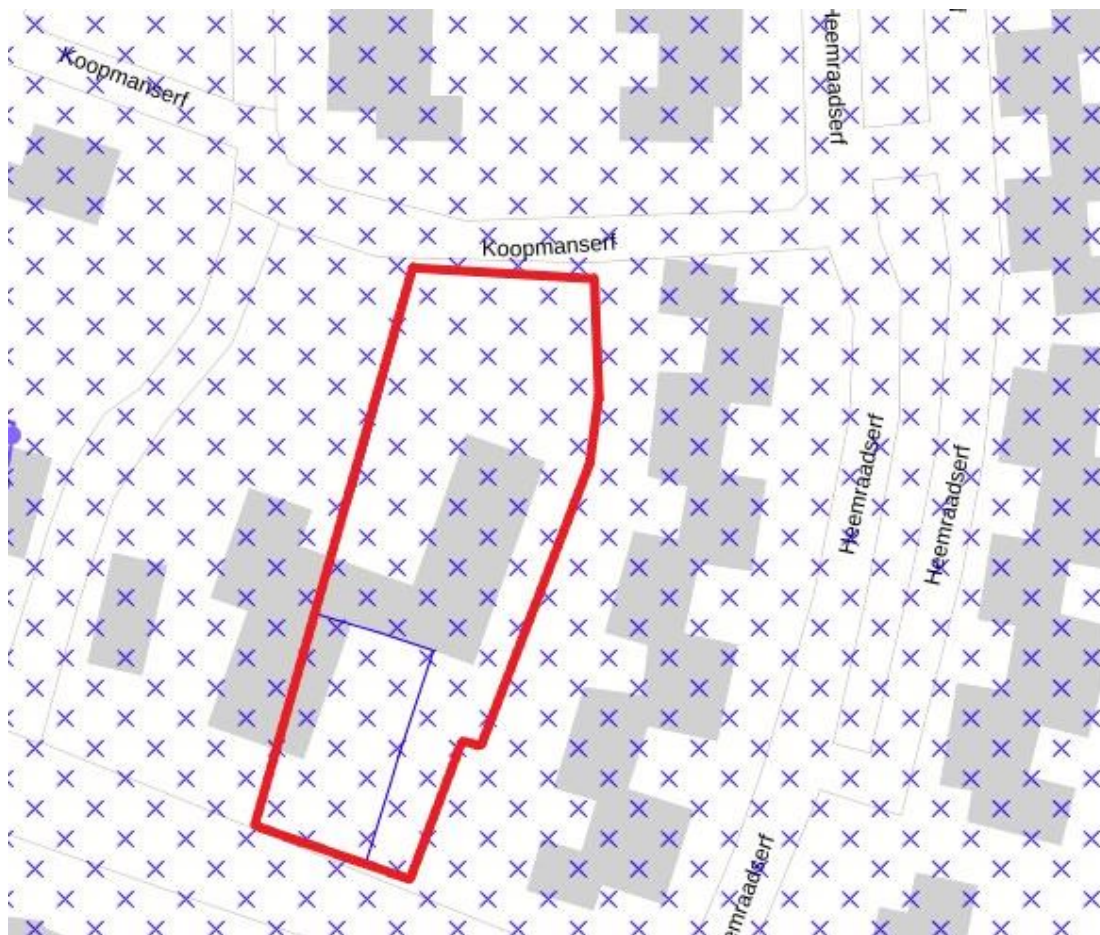


Figuur 2. Liggig plangebied, plangebied rood omkaderd. (bron: Google Earth)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt de beheersverordening 'Houten Noord en Zuid', vastgesteld door de raad van de gemeente Houten op 20 juni 2013. De gronden die onderdeel uitmaken van de beheersverordening mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. In de huidige situatie hebben de gebouwen op de betreffende gronden de functie 'Werkplaats/garage met woongedeelte'.

Onderstaande figuur 3 toont een uitsnede van de geldende beheersverordening.



Figuur 3. Uitsnede geldende beheersverordening 'Houten Noord en Zuid' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van vier wooneenheden en een twee-onder-een-kap-woning. Deze ontwikkeling is in strijd met het planologisch regime: de realisatie van de vier wooneenheden en een twee-onder-een-kap-woning past niet binnen de geldende beheersverordening.

1.4 Leeswijzer

Elk bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot bevat de toelichting hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Loerikseweg 54 in Houten en strekt zich uit tot aan de Koopmanserf. Op het perceel staat aan de (zuid)zijde aan de Loerikseweg een twee-onder-een-kapwoning, die gedeeld wordt met huisnummer 52. Achter deze woning bevinden zich meerdere aanbouwen en bedrijfsgarage 'Autobedrijf Henk Ossendrijver'.



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



Figuur 5. Huidige situatie plangebied vanaf de achterzijde (bron: Google Maps)

De woning bevindt zich op circa 6,5 meter afstand van de Loerikseweg, de bedrijfsgarage ligt op 24 meter verder terug. De voorruimte wordt momenteel gebruikt voor het benodigde parkeren ten behoeve van de bedrijfsgarage en biedt plaats aan zo'n 7 auto's.

Het perceel wordt aan de Loerikseweg aan de oostzijde begrensd door een stenen erfafscheiding van de woningen aan de Heemraadserf. Aan de westzijde wordt de voortuin afgeschermd door een hoge haag.

De woning bestaat uit één bouwlaag met een hoge kap die met de nokrichting parallel is gesitueerd aan de Loerikseweg. De overige bebouwing bestaat voor een deel uit één bouwlaag met een kap, de bedrijfsgarage bestaat uit één bouwlaag met plat dak.

Ten noorden en achter de bebouwing bevindt zich een klein grasveld met toegangshek dat grenst aan de Koopmanserf. Het grasveld is aan zowel de west- als oostzijde omgeven door de achtertuinten van omliggende woningen. Aan de westzijde gebeurt dit met een haag en aan de oostzijde met een stenen erfafscheiding van de woningen aan de Heemraadserf. Langs de Koopmanserf wordt het perceel afgeschermd door een lage haag en hekwerk.

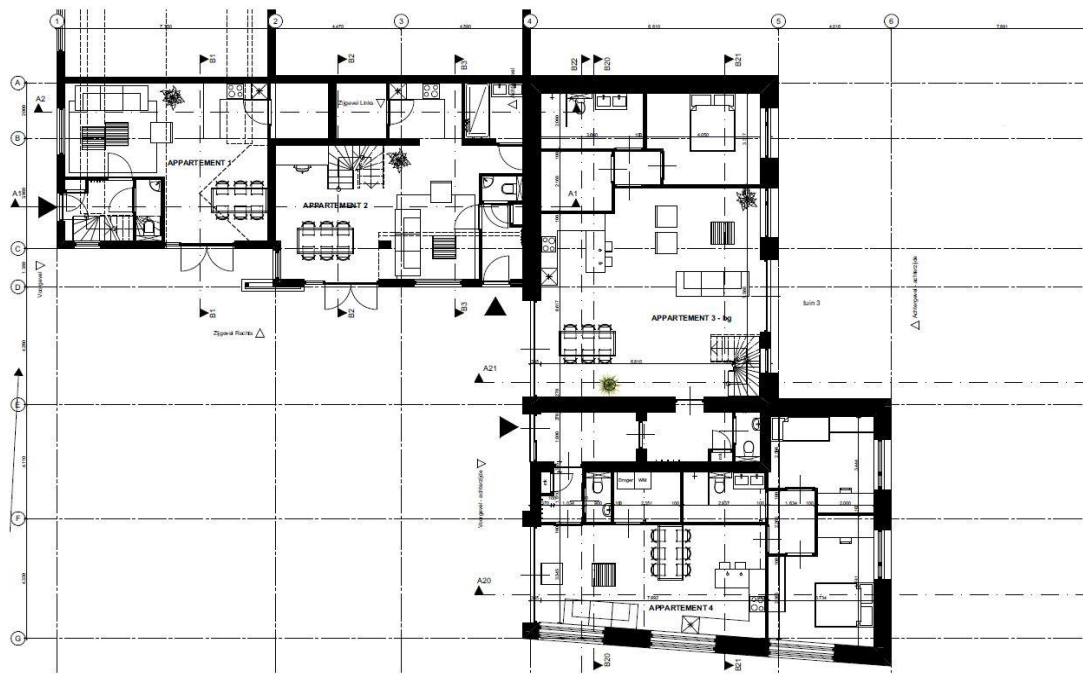
2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied zal worden herontwikkeld en de bedrijfsgarage zal worden ontdaan van zijn functie. De bestaande bedrijfsgarage zal worden verbouwd en plaats bieden aan in totaal 6 woningen, waarvan 4 appartementen. De gevels worden hierbij aangepast om zo in beeld aan te sluiten bij de omgeving. Daarnaast zal aan de noordzijde aan de Koopmanserf, ter plaatse van het huidige grasveldje, een twee-onder-een-kapwoning gerealiseerd worden. In totaal biedt de planlocatie daarmee dus ruimte aan 6 woningen.

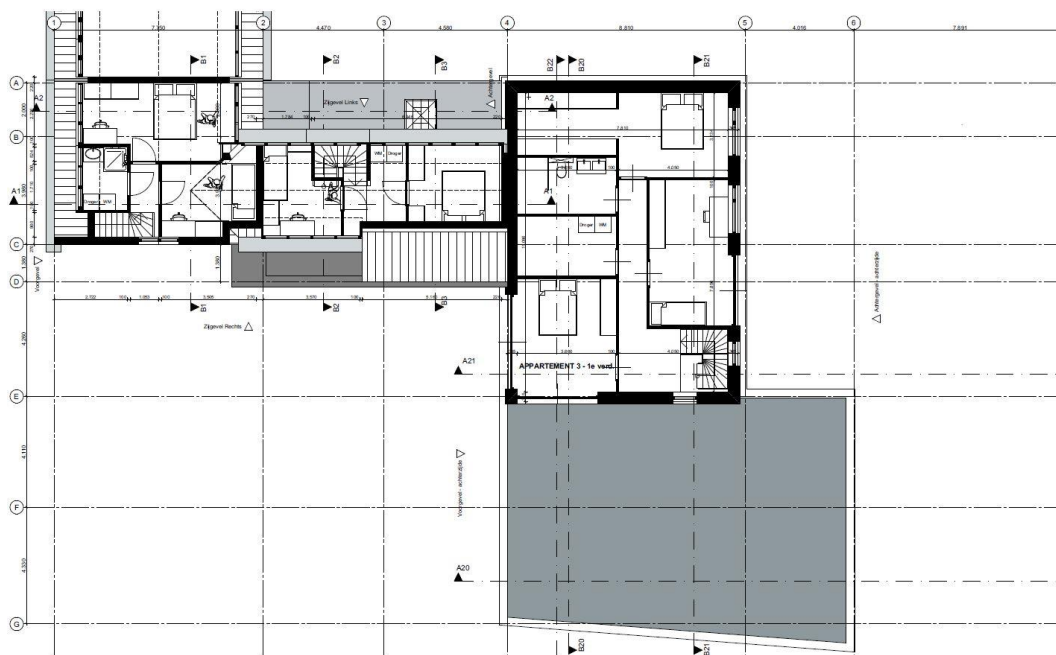
Onderstaande afbeeldingen tonen de situatietekeningen in de toekomstige situatie.



Figuur 6 Plattegrond toekomstige situatie (bron: DE WIT architecten)



Figuur 7 Plattegrond toekomstige situatie, begane grond (Bron: DE WIT architecten)



Figuur 8 Plattegrond toekomstige situatie, verdieping (Bron: DE WIT architecten)

Het huidige garagebedrijf wordt aan de achterzijde met circa 13,5 meter ingekort. Deze ruimte komt ten goede aan de achtertuinten van de beoogde twee-onder-een-kapwoning.

Het voorterrein aan de Loerikseweg, zal worden heringericht. Hier zullen 7 haakse parkeervakken worden gerealiseerd die direct ontsloten worden op de Loerikseweg. Daarnaast zal er een bijgebouw gerealiseerd worden ten behoeve van fietsenbergingen. Ook het stallen van kliko's wordt hierin voorzien. Het overige deel van het voorterrein zal worden heringericht als groen mandelig hofje. De entrees van de woningen zullen zich bevinden aan dit hofje.

Duurzaamheid, circulair en duurzaam bouwen

Het bouwplan wordt ontworpen met biobased materialen en waarmee zeer energiezuinige woningen worden gerealiseerd. Op deze manier wordt bijgedragen aan een circulaire wereld en een gezondere leefomgeving.

Biobased materialen zijn hernieuwbaar en houden voor lange tijd CO2 vast wat de opwarming van de aarde tegengaat. Hierbij valt te denken aan HSB (Hout Skelet Bouw) elementen die gevuld zijn met biobased vezelmateriaal (stro, hennep, houtvezel, enz.). Ook is wetenschappelijk aangetoond dat het welbevinden en de gezondheid van bewoners enorm toeneemt als een woning uit natuurlijke materialen is opgebouwd.

Het ontwerp ziet op een juiste engineering van de bouwkundige schil. Deze wordt zeer goed geïsoleerd, luchtdicht en koudebrugvrij. Hierdoor ontstaat als het ware de perfecte jas die tegen alle weersinvloeden bescherming biedt. Hierdoor is er minimale energie benodigd om te verwarmen of te koelen. De kwalitatief hoogwaardige bouwkundige schil heeft als resultaat dat er maar kleine installaties met lage vermogens benodigd zijn. De raampartijen worden zorgvuldig gekozen en gepositioneerd, waardoor de zonnearmte optimaal wordt benut en de woning passief kan worden verwarmd. Door het integreren van een juiste zomer-nacht-ventilatie in het plan wordt er voor gezorgd dat de woning in de zomer goed terug gekoeld kan worden.

2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf twee-onder-een-kapwoning

De tweekapper is beoogd op het huidige grasveldje aan de Koopmanserf. Deze woningen dienen passend te zijn in de context en afgestemd te zijn op de directe omgeving. Deze beeldkwaliteitspara-graaf is opgesteld om hier invulling aan te geven en om deze samenhang vast te leggen. Hierbij wordt ingegaan op de beoogde situering en oriëntatie, bouwmassa, vormgeving en erfafscheiding.

Situering en oriëntatie

De beoogde tweekapper wordt gesitueerd aan de noordzijde van het perceel, grenzend aan de Koopmanserf. Het hoofdvolume komt op circa 3,5 meter afstand uit de zijkant van de rijbaan te staan, dit is in lijn met de huidige naastgelegen westelijke perceelgrens. Het hoofdvolume wordt centraal gepositioneerd op het grasveld, op circa 5 meter afstand uit de zijdelingse perceelsgrenzen.

De woningen krijgen de oriëntatie op de Koopmanserf.

Bouwmassa en vormgeving

De woningen krijgen een traditionele architectuur met industriële uitstraling. Daarbij wordt gerefereerd naar de architectuur van de gerenoveerde bedrijfsbebouwing aan de zijde van de Loerikseweg. Daarmee wordt nadrukkelijk gestreefd naar samenhang tussen de beoogde tweekapper en de woningen aan de Loerikseweg 54. Hierna volgt een impressie van het beoogde gerenoveerde garagebedrijf, waar de tweekapper wat betreft vormgeving dus op aan zal sluiten.



Impressie en toepassing materialen: de tweekapper zal wat betreft vormgeving en materiaalgebruik aansluiten op het gerenoveerde garagebedrijf dat op deze afbeelding te zien is. (Bron: De Wit Architecten)

Het hoofdvolume bestaat uit één bouwlaag met zadeldak, de nokrichting is hierbij evenwijdig aan de Koopmanserf. De beoogde hoofdmassa is daarmee kleiner dan de massa van de serie geschakelde woningen ten westen van de locatie, aan Koopmanserf 2-12. Deze woningen hebben namelijk een bouwmassa van twee lagen met kap. De beoogde woning is ook lager dan de woningen ten oosten van de locatie, aan de Heemraadserf, die ook een hoogte hebben van twee bouwlagen met daarop een kap. In plaats daarvan wordt met de bouwmassa van één laag met kap juist aansluiting gezocht bij de woningen aan de lange zijden van het aangrenzende hofje Koopmanserf. Deze woningen hebben allemaal een bouwmassa van één laag met kap. Door de twee-onder-één-kapwoning een bouwhoogte van één laag met kap te geven en een gangbare footprint sluit het plan wat betreft bouwmassa op bescheiden wijze aan op het bestaande bebouwingsbeeld in de directe omgeving.

Het volume krijgt een robuuste, steense en eenvoudige uitstraling, de voorgevel is gericht op de Koopmanserf. Het dak bestaat uit gebakken, matte, oranje pannen. De woningen krijgen een passende detaillering bij de ontwikkeling aan de Loersikseweg 54 door toepassing van lichtbruine bakstenen met witte gestucte geveldelen, donkere contrasterende kozijnen en overhangende daklijsten. Eventuele dakkapellen zijn in samenhang vormgegeven met het hoofdvolume. Eventuele bijgebouwen en garages zijn ondergeschikt en in samenhang ontworpen bij het hoofdvolume.



Impressie en toepassing materialen Loerikseweg 54, de tweekapper zal wat betreft materiaalgebruik hierop aansluiten (Bron: De Wit Architecten)

Erfafscheiding

De erfafscheidingen vormen de overgang tussen de woonkavels en de private of openbare buitenruimte en zijn beeldbepalend in het straatbeeld.

De percelen worden aan de noordzijde afgeschermd met een lage haag van maximaal 1 meter hoog. Hiertoe wordt de bestaande haag behouden en aangevuld op basis van de nieuwe situatie. Deze haag vormt de overgang van openbaar en privé en zorgt voor een eenduidige groene uitstraling. Hierna volgt een afbeelding van de bestaande haag langs de Koopmanserf.



Foto bestaande haag langs Koopmanserf (Bron: Google Streetview)

Aan de oost- en westzijde blijven de bestaande erfafscheidingen behouden. Aan de zuidzijde, richting de toekomstige appartementen wordt een nieuwe hoge en groene erfafscheiding geplaatst aansluitend bij de westelijke erfafscheiding.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

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

Planspecifiek

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Planspecifiek

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvrage of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Onderhavige ontwikkeling betreft de planologische toevoeging van vier wooneenheden en een twee-onder-een-kap-woning binnen stedelijk gebied te plaatse van bestaande bebouwing. De ontwikkeling is daarmee niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling waarmee een verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterweg kan blijven.

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

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

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

Slim combineren

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

Concentreren

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

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie

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

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling heeft met name betrekking op de pijler 'vitale steden en dorpen'. Een uitwerking van deze pijler is het leveren van een bijdrage aan de woonbehoefte. Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van vier wooneenheden en een twee-onder-een-kap-woning. Het beoogde programma voorziet in een divers aanbod waarna een grote vraag is. Het plan past binnen de ruimtelijke uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

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

De Omgevingsverordening

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

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

Programma's

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

Planspecifiek

De planlocatie bevindt zich binnen overstroombaar gebied, dit houdt in dat er rekening gehouden moet worden met overstromingsrisico's. Voor kwetsbare en vitale functies en/of objecten in de gemeente Houten is de 'Handreiking Overstromingrobuust Inrichten Provincie Utrecht' van toepassing. Vanuit de provinciale ruimtelijke verordening is bepaald dat een ruimtelijk besluit voor de gronden die zijn aangewezen als 'overstroombaar gebied' bestemmingen en regels bevat die rekening houden met overstromingsrisico's. Voor uitbreiding van Houten is dit van toepassing, waarbij Houten valt in een gebied dat snel kan overstromen bij een dijkdoorbraak.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie proeftuin Houten 2025

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

1. *We stellen de mens centraal*
Met 50.000 inwoners heeft Houten een schaal bereikt waar mensen elkaar kennen en herkennen. Houten kiest daarom niet voor een nieuwe groeitaak. Er is nog wel plek voor nieuwe woningen, ook in de kleine kernen, maar de bouwlocaties zijn kleinschalig.
2. *We waarden verschillen*
De samenstelling van de bevolking is in 2025 een stuk gevarieerder, waarbij Houten een tolerante, inclusieve samenleving is waar plek is voor jongeren, ouderen, autochtonen en allochtonen, hoger en lager opgeleiden.
3. *We zijn zuinig op onze omgeving*
In 2025 is Houten een circulaire stad. Een stad 'in balans' is goed voor het leefklimaat van bewoners, voor de gezondheid, voor de omringende natuur en voor de toekomstige generaties. Technische innovaties worden omarmd waardoor Houten in 2025 stiller, schoner en klimaatvriendelijker is.
4. *We bouwen voort op ons ruimtelijk DNA*
Het ruimtelijk DNA van Houten is robuust en toekomstbestendig; de groenzones, het fietspadenstelsel, de rondweg van Houten, de centrumgebieden, de weidse buitengebieden en de cultuurhistorische schatten onder en boven de grond. Al deze elementen dragen bij aan een Houten waar het ontspannen wonen, werken en leven is.
5. *We zijn actief in de regio*
Houten maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het stedelijk gebied in en rond Utrecht. Tegelijkertijd ligt Houten in de rust en ruimte van het Eiland van Schalkwijk, de Kromme Rijn en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Enerzijds is sprake van gezamenlijke opgaven rond economie, mobiliteit, wonen, zorg en duurzaamheid (stedelijke oriëntatie). Anderzijds is er een ruimtelijke oriëntatie op het Kromme Rijngebied en de Lekstroom waarbij vraagstukken over natuur- en waterbeheer, recreatie, plattelandsontwikkeling en cultuurhistorie centraal staan. Houten is in 2025 een plek waar mensen zich vrij voelen om te ondernemen en te pionieren in de omvang met veranderingen die op ons afkomen: Houten als Proeftuin van de regio.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft de realisatie vier wooneenheden en een twee-onder-een-kap-woning. Dit kan gezien worden als een zeer kleinschalige bouwlocatie op een inbreidingslocatie. Door het initiatief in te passen in de huidige structuren wordt voortgebouwd op de bestaande kenmerken. Het bieden van huisvesting komt tegemoet aan het tekort aan woningen. Dit is een uitwerking van het principe 'we stellen de mens centraal'. Daarmee wordt de regionale woningbouwopgave aangepakt.

Daarnaast zal de ontwikkeling aansluiten op het stedenbouwkundige en ruimtelijke concept van Houten. Hiermee vindt aansluiting plaats met het principe 'we bouwen voort op ons ruimtelijk DNA'. Verder zal de initiatiefnemer zich maximaal inspannen om de nieuw te realiseren gebouwen in het bouwplan zodanig te realiseren dat zowel de gebouwgebonden energiebehoefte als het verwachte elektriciteitsverbruik van de gebruikers afgedekt wordt met duurzaam opgewekte energie, die op/rond de gebouwen wordt opgewekt. Dit sluit aan bij het principe 'we zijn zuinig op onze omgeving', omdat de woningen hiermee een geringe impact heeft op de omgeving.

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

3.3.2 Woonvisie 2021 - 2030

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

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

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet voornamelijk in het vergroten van de diversiteit aan woningen. Er worden 4 appartementen en een twee-onder-een-kap-woning gerealiseerd. Door deze ontwikkeling zal er een bijdrage worden geleverd aan de woonbehoefte in Houten. Het beoogde diverse woonprogramma is in lijn met het gestelde in de woonvisie 2021-2030.

3.3.3 Klimaatplan gemeente Houten

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

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

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de ambitie van de gemeente Houten om in 2040 energieneutraal te zijn. Dit is mogelijk middels het treffen van duurzame maatregelen, waarbij gedacht wordt aan het goed isoleren en het toepassen van zonnepanelen.

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

3.3.4 Visie groen en biodiversiteit Houten

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

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

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

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

Planspecifiek

Bij voorliggend plan wordt, naast de bouw van woningen, ook het parkeerterrein heringericht. Als gevolg van de herinrichting wordt aan het terrein meer groen toegevoegd. Dit gebeurt door het realiseren van een groen mandelig hofje, parkeerplaatsen met open bestrating en verder groen in de vorm van gras rondom de woningen. Deze beoogde toevoeging van groen draagt bij aan de biodiversiteit, het tegengaan van hittestress en het creëren van groenere en daarmee prettigere woonomgeving.

3.3.5 Nota Parkeernormen Houten 2021

In de Parkeervisie Houten 2021 zijn verschillende instrumenten benoemd die op parkeergebied beschikbaar zijn. Een van die instrumenten is het realiseren van voldoende parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Nota Parkeernormen is een nadere uitwerking van dit instrument naar een toetsingskader, dat zorg moet dragen voor een evenwichtige balans in de vraag naar en het aanbod van parkeerplaatsen.

De Nota Parkeernormen is van toepassing bij nieuw- en verbouwplannen (ruimtelijke ontwikkelingen) waarvoor een bestemmingsplanwijziging of omgevingsvergunning verplicht is. Wanneer een bestemmingsplanwijziging of omgevingsvergunning wordt aangevraagd, toetst de gemeente Houten of in het plan voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets is voorzien conform de Nota Parkeernormen.

De gemeente Houten wil zo efficiënt mogelijk omgaan met de schaarse publieke ruimte en tegelijkertijd bijdragen aan de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in Houten. Het uitgangspunt is daarom dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets op eigen terrein. Parkeeroverlast in de omgeving als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voorkomen. Houten sorteert daarbij voor op een duurzame toekomst, onder andere door het stellen van fietsparkeernormen en kwaliteitseisen aan fietsvoorzieningen. Door te borgen dat aan het begin en het einde van verplaatsingen per fiets de parkeervoorzieningen goed op orde zijn, is en blijft de fiets een goed alternatief voor de auto.

Planspecifiek

In de [paragraaf 4.11](#) wordt het onderwerp parkeren verder uitgewerkt.

4 Omgevingsaspecten

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk-relevante aspecten (geluid, bodem, verkeer, etc.).

4.1 Milieueffectrapportage

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

- a. Het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig.
- b. Het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht.
- c. Het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd.
- d. De activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit word(t)(en) niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

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

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

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

Planspecifiek

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

maar voldoet niet aan de drempelwaarde. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

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

Met het voorliggende plan wordt de huidige woning en bedrijfsgarage getransformeerd tot 4 appartementen en een twee-onder-een-kap-woning. Gelet op de omvang van het plangebied, de te slopen gebouwen en de realisatie van de woningen, wijzigt het totale bouwvolume niet substantieel. Tevens is de ontwikkeling te zien als een vorm van kleinschalige opvulling in bestaand stedelijk gebied.

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

4.2 Bodem

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

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

Planspecifiek

In verband met de bedrijfsbeëindiging is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Hopman en Peters B.V., P2200160, d.d. 23 juni 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1). Voor het onderzoek is het terrein verdeeld in vier vakken, hieruit is het onderstaande gebleken.

Noordelijk terreindeel

Uit de analyse resultaten is gebleken dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk word geacht. Het terrein is geschikt voor de voorgenomen bouw van 2 woningen.

Midden terreindeel inpandig

Uit de analyse resultaten is gebleken dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk word geacht. Het terrein is geschikt voor de voorgenomen renovatie van het pand en het inrichten van appartementen.

Overig terreindeel buiten:

Uit de analyse resultaten is gebleken dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk word geacht. Met betrekking tot de verontreiniging ter plaatse van de voormalige rioolput (boring 203) kan worden vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Over een oppervlakte

van ca. 18 m² met een gemiddelde laag dikte van 1 meter is naar schatting 18 m³ sterk verontreinigd. In het grondwater van alle peilbuizen worden de interventiewaarden niet overschreden. Gelet op het feit dat de verontreiniging ruim 30 jaar oud is kan worden vastgesteld dat er sprake is van een stabiele eindsituatie. Geadviseerd wordt om de verontreiniging op enig natuurlijk moment te saneren. Met betrekking tot de voorgenomen nieuwbouw aan de noordzijde van het perceel als mede de renovatie van het pand vormt deze verontreiniging geen belemmering.

Zuidelijk terreindeel boringen 301 t/m 306

Uit de analyseresultaten is gebleken dat zowel bij de voormalige tankenplaats als mede ter plaatse van het voormalig pompeiland geen overschrijdingen van de interventiewaarden zijn waargenomen. Aanvullend onderzoek en sanering zijn daarom niet noodzakelijk.

4.3 Geluid

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

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 1. verzorgingstehuizen;
 2. psychiatrische inrichtingen;
 3. medische centra;
 4. poliklinieken;
 5. medische kleuterdagverblijven.

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

Planspecifiek

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen (spoor-)wegen aanwezig met en onderzoekszone waarbinnen de planlocatie gelegen is. Alle omliggende wegen zijn 30 km/u wegen waarvoor geen onderzoeksverplichting geldt. Aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van wegverkeer is dan ook niet noodzakelijk. Wegverkeerslawaai staat niet in de weg aan de beoogde ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

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

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie voorziet in de realisatie van vier wooneenheden en een twee-onder-een-kap-woning. Woningen worden in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve dient er beoordeeld te worden of er ter plaatse van deze gevoelige bestemming sprake is van een goed woon- en leefklimaat en milieubelastende activiteiten in de omgeving niet belemmerd worden als gevolg van het plan.

Aan de hand van VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt bepaald of er voldaan wordt aan de gestelde richtafstand. In de directe nabijheid van de planlocatie is er geen sprake van bedrijvigheid dat in de weg staan aan de beoogde transformatie van het perceel.

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

4.5 Externe veiligheid

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

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

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

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

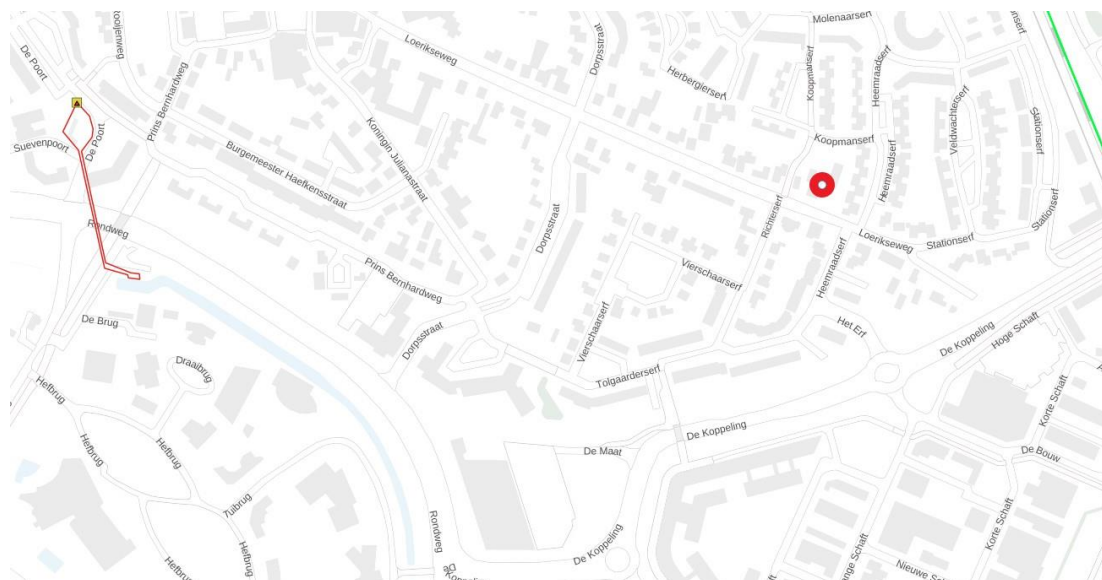
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van bevolking in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de bevolking die a) in dat gebied reeds aanwezig is, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten is en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van bevolking in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

Met behulp van de risicokaart is gekeken of in de directe omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart:



Figuur 8. Uitsnede risicokaart (globale ligging plangebied: rood omcirkeld, bron: risicokaart.nl)

Aan De Poort zit een tankstation. Deze inrichting ligt op ca. 744 m van het plangebied. Het bedrijf beschikt over een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter. Verder ligt op circa 685 meter van het plangebied het vulpunt voor het tankstation. De planlocatie ligt daarmee niet binnen de plaatsgebonden risicocontour of groepsrisicocontour. Een verantwoording van het groepsrisico is daarmee niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoortraject van Lunetten - Geldermalsen. De spoorlijn Lunetten - Geldermalsen ligt op 235 meter van het plangebied. Dit is buiten de aangegeven 200 meter die wettelijk geldt voor de verantwoording van het groepsrisico (Art 8.1 BEVT1).

Relevante scenario's

Op het spoor worden diverse gevaarlijke stoffen vervoerd, waarbij verschillende ongevalsscenario's kunnen ontstaan. Een van de scenario's voor dit plangebied is een toxische wolk. Het invloedsgebied van een toxische wolk kan 4 kilometer bedragen vanaf de bron. Daarnaast ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van BLEVE². Dit invloedsgebied bedraagt 460 meter vanaf de bron. Bij BLEVE kan er onderscheidt gemaakt worden in een koude en warme BLEVE. Beide scenario's zijn relevant voor dit plangebied. Het belangrijkste onderscheidt tussen een warme en koude BLEVE is de ontwikkeltijd van de explosie. De ontwikkeltijd is van belang bij het hoofdstuk zelfredzaamheid.

Verantwoording groepsrisico

Gezien de afstand tot het spoor is een volledige verantwoording van het groepsrisico niet nodig. Krachtens artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) wordt ingegaan op de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Het VRU adviseert om te voorzien in risicocommunicatie ter voorbereiding op een incident met gevaarlijke stoffen en bij toepassing van een mechanisch ventilatiesysteem in het bouwwerk, deze per woning afsluitbaar te maken.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de externe veiligheid en dat het plan in dit kader uitvoerbaar is.

4.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de oude Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek

Natura-2000

Gezien de aard van de voorziene herontwikkeling, de ligging van de planlocatie te midden van de bebouwde kom en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden wordt een negatief effect van de voorgenoemde herontwikkeling op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden niet aannemelijk geacht.



Figuur 9 Afstand planlocatie tot Natura 2000-gebieden (bron:Natura 2000)

De ingreep van de beoogde ontwikkeling is in het kader van de Wet natuurbeheer aan te duiden als een ruimtelijke inrichting of ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft de wettelijke plicht om aan te tonen dat met de beoogde ingreep geen beschermde soorten worden verstoord, of om ontheffing aan te vragen voordat versturende activiteiten mogen plaatsvinden.

Er is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd door Blom Ecologie zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 16 maart - 15 juli).

Gebiedsbescherming

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

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig.

Stikstofdepositie

Het initiatief gaat gepaard met enige uitstoot van stikstof, wat een effect kan hebben op Natura 2000-gebieden. Om die reden zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd, gebruik makend van de AERIUS Calculator (Buro SRO, 6 december 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3 en 4), waarbij uitgegaan wordt van de beoogde situatie waarbij een 2 onder 1 kapwoning wordt gerealiseerd. In de rapportage gaat het zowel over de gebruiksfase als de bouwfase. Uit berekening blijkt dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Er geldt geen vergunningplicht op de grond van de Wet Natuurbescherming voor het aspect stikstofdepositie.

Conclusie

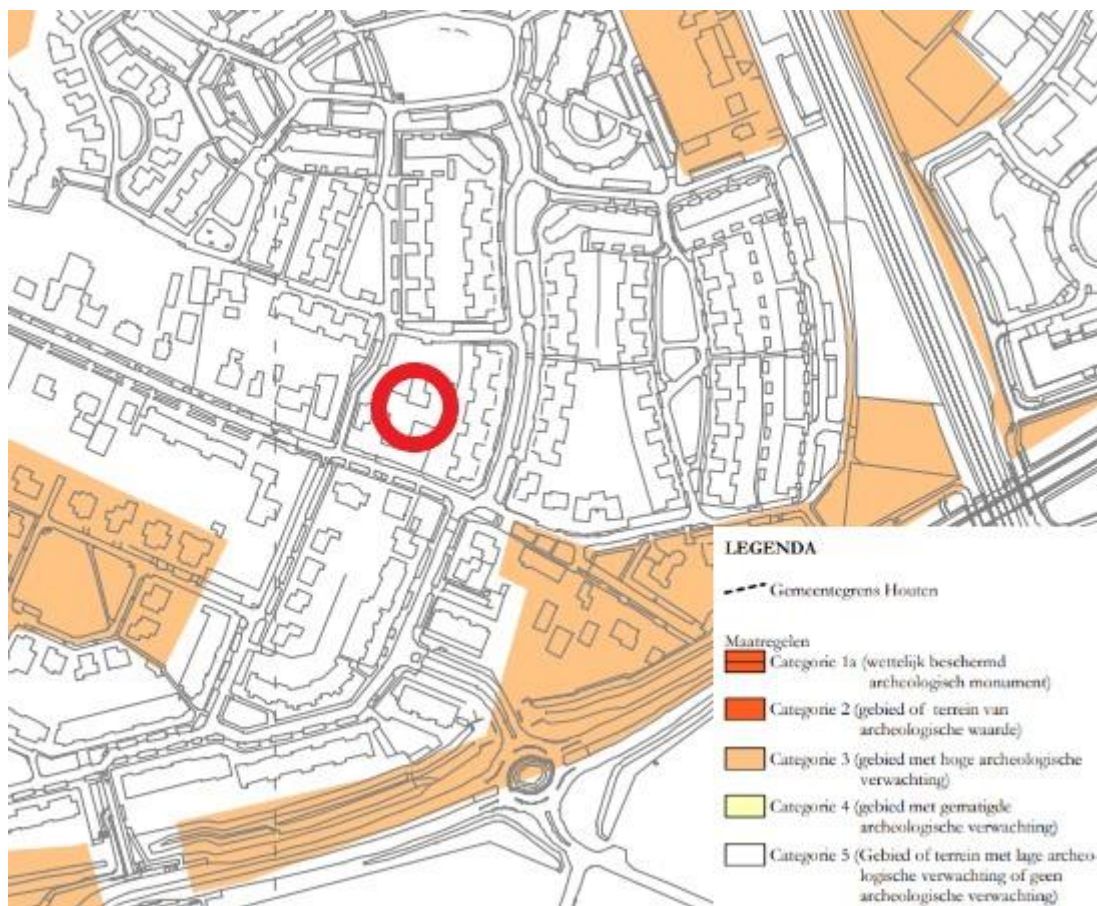
De beoogde transformatie van een bedrijfsgarage naar vier appartementen, uitbreiding van dakkapellen van een woning en realisatie van de twee-onder-een-kapwoning aan de Loerikseweg 54 te Houten is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

4.7 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

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



Figuur 10. Fragment archeologische beleidskaart gemeente Houten (plangebied rood omlijnt)

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

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

4.8 Luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&W en RIVM) echter wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO₂) bedragen respectievelijk 16,3 µg/m³, 9,0 µg/m³ en 14,1 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM10 en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM2,5.

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

4.9 Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek

Binnen en in de directe leefomgeving van het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

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

4.10 Waterhuishouding

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

4.10.1 Generiek beleid

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

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

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

4.10.2 Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Waterbeheerplan

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

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

Keur en uitvoeringsregels

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

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

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

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

Beleid hemel- en afvalwater

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

4.10.3 Watertoets

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

Planspecifiek

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

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden schrijft voor dat een toename van meer dan 500 m² dient te worden gecompenseerd in de vorm van open water of infiltratie binnen het peilgebied waarin de toename aan verharding plaatsvindt. Het Hoogheemraadschap hanteert echter een strengere compensatieplicht dan de gemeente Houten. Het te compenseren oppervlaktewater dient 15% van de toename aan verhard oppervlak te zijn. Wanneer gecompenseerd wordt door middel van infiltratie geldt dat er 45 mm per vierkante meter verhard oppervlak geborgen dient te worden.

Op locatie worden aan de noordzijde twee nieuwe woningen gerealiseerd op een nu onverhard terrein. Dit leidt tot een toename van circa 450 m² aan verharding. Aan de zuidkant van het plan neemt, met de herinrichting van het voorterrein, de verharding af. Het terrein is nu voor circa met 200 m² verhard. Hoewel er per saldo wel een toename aan verharding zal zijn komt deze toename niet boven de compensatie grens van 500 m².

De planlocatie is een risicovolle locatie voor waterschade bij extreme neerslag. De beoogde nieuwbouw dient zo ontworpen te worden dat ook onder deze extreme omstandigheden geen schade ontstaat. De Initiatiefnemer dient een rioleringsplan eigen terrein op te stellen waarop de toekomstige afwatering is aangegeven en deze ter toetsing aan VOB voor te leggen

4.11 Verkeer en parkeren

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

4.11.1 Parkeren

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

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

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

Planspecifiek

Voor de beoogde ontwikkeling zijn normen opgesteld voor de volgende woningen. Zie [paragraaf 2.2](#): voor de bvo's.

Appartementen

Aantal woningen	Functie woning	Oppervlakte woning	pp/woning
2	Woning midden	100-140 m ² bvo	1,7 pp/woning x 2 = 3,4
1	Woning klein	60-100 m ² bvo	1,5 pp/woning
1	Klein appartement	30-60 m ² bvo	1 pp/woning
Totaal	-	-	5,9

Twee-onder-een-kap-woning

Aantal woningen	Functie woning	Oppervlakte woning	pp/woning
2	Woning midden	100-140 m ² bvo	1,7 pp/woning x 2 = 3,4
Totaal	-	-	3,4

Hiermee is de parkeerbehoefte voor de appartementen afgerond 6 parkeerplaatsen en voor de twee-onder-een-kap-woning afgerond 4 parkeerplaatsen. In de beoogde situatie heeft de twee-onder-een-kap-woning parkeerruimte voor 2 auto's per woning en voor de appartementen is aan de voorzijde van het gebouw langs de weg een parkeerplaats waarop 7 auto's kwijt kunnen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen. Tot slot worden er 5 fietsbergingen gerealiseerd in het plangebied en 2 berging langs de twee-onder-een-kapwoning.

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

4.11.2 Verkeer

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

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

Planspecifiek

Beoogde ontwikkeling

De navolgende tabel geeft de bijbehorende verkeersgeneratie weer, gebaseerd op de CROW-normering. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid wordt aangesloten op de categorieën 'Centrum' en 'Sterk stedelijk'.

Soort woning	Aantal	Verkeersgeneratie	Totaal aantal
Twee-onder-een-kap	2	6,3	12,6
Appartementen	4	4,1	16,4

Uit de tabel volgt dat de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie gemiddeld 13 verkeersbewegingen per etmaal voor de twee- onder-een-kapwoning en 17 voor de appartementen bedraagt. Deze toename van het aantal verkeersbewegingen is goed op te vangen binnen de bestaande verkeersstructuur.

Conclusie

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

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruikgemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch-bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc. Voor de analoge verbeelding is gebruikgemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Wonen - Aaneengebouwd

De nieuwe woningen in het bestemmingsplan zijn mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Wonen - Aaneengebouwd'. Binnen deze bestemming zijn hoofdgebouwen van de woningen toegestaan binnen het bouwvlak. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is weergegeven.

Verkeer - Wegverkeer

Ter plaatse van de oprit, de parkeerplaatsen en het mandelig hofje wordt de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' gehanteerd. Binnen deze bestemming zijn bijvoorbeeld ook groenvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen toegelaten.

Wonen- Twee-aaneen

De nieuwe woningen in het bestemmingsplan zijn mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Wonen - Twee-aaneen'. Binnen deze bestemming zijn hoofdgebouwen van de woningen toegestaan binnen het bouwvlak en worden de woningen twee-aaneen gebouwd. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij behorende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

Om tot een goede communicatie- en participatieaanpak te komen is gebruik gemaakt van de Leidraad communicatie en participatie bij particuliere (bouw)initiatieven. De initiatiefnemer heeft alle direct omwonende geïnformeerd over het plan in de periode april-mei 2022. In persoonlijk gesprekken zijn de plannen getoond en toegelicht, hierbij heeft elke bewoner een brochure over het plan ontvangen. De bewoners van Heemraadserf 22, 24, 26, 28 en 30 zijn bij de initiatiefnemer geweest om het nogmaals over het plan Loerikseweg 54 te hebben. Uit dit gesprek is gebleken dat de hoogte en breedte van de opbouw nog een moeilijk punt was. Volgens de bewoners van Heemraadserf 22, 24, 26, 28 en 30 geeft de rechthoekige opbouw een te massieve aanblik vanuit hun tuin in tegenstelling tot de puntkap die er momenteel is. Daarnaast zijn er zorgen omtrent de opbouw van de garage, een eventueel dakterras in combinatie met openslaande deuren en deelverhuur als zorgpunt geuit.

De bewoners hebben de volgende punten benoemd waarmee zij het plan wilde wijzigen: De totale hoogte wordt een meter lager dan zoals nu voorgesteld, dit is dus ca. 5,80 m.

1. De totale hoogte wordt een meter lager dan zoals nu voorgesteld, dit is dus ca. 5,80m.
2. Er komt geen dakterras op het huidige platte dak van de garage en dit dakterras en opbouw.
3. Er wordt schriftelijk vastgelegd dat er ook nadat de bouw gerealiseerd is geen dakterras komt op het huidige platte dak van de garage;
4. Er komen geen ramen van waaruit inkijk in de woningen en tuinen aan het Heemraadserf mogelijk is

De initiatiefnemer heeft gereageerd op de voorgestelde punten voor de wijziging van het plan. Hij heeft laten weten dat er geen rekening gehouden kan worden met punt 1 en dat de totale hoogte 7 m zal bedragen. De initiatiefnemer wilt duurzaam gaan transformeren met het behoud van de bestaande constructie van de garage. Door de vrije hoogte eis in het bouwbesluit van 2.60 m plus de dikte van het extra goed geïsoleerde dak van de optopping (dit is een wat dikker pakket dan normaal) is er niet aan de bouwhoogte van ongeveer 7 m te ontkomen. Dit is ongeveer gelijk aan de bestaand bouwhoogte van de huidige puntvormige opbouw zoals die nu is. Het zal ook geen blokkade van het huidige zicht, dan wel schaduwwerking tot gevolg hebben doordat het volume op de eerste verdieping hiervoor te ver na terug ligt van de erfgrans.

Wat betreft punt 4 zijn er in het ontwerp wel ramen gerealiseerd die zijn georiënteerd op het heemraadserf. Echter zitten de ramen in een verkeersruimte waar geen sprake is van verblijf. Verder zitten er ook ramen in een slaapkamer die georiënteerd staat op het heemraadserf. De doorkijk van de ramen wordt beperkt door de afstand tussen het appartement en de tuinen aan het heemraadserf. De initiatiefnemer heeft het voorstel gedaan om het plan te wijzigen door de huidige puntkap te verbouwen tot een blokvormige opbouw, zodat de slaapkamers en badkamer gerealiseerd kunnen worden op deze verdieping. Hiermee komt een woning te vervangen. De totale hoogte van de nieuwe opbouw wordt net iets hoger dan de bestaande bouwhoogte van de puntvormige opbouw. tot slot zal het dakterras komen te vervallen. Om inkijk te voorkomen wordt de beglazing zo aangepast waarmee er geen direct zicht in de achtertuin.

'De bewoners hebben de gemeente Houten op de hoogte gesteld van hun standpunten. In het bericht naar de gemeente maken de bewoners duidelijk dat zij zich kunnen vinden in de plannen van de initiatiefnemer onder gestelde voorwaarde.

In eerdere plannen zou een groen dak op de bergingen komen, omdat op de andere daken waarschijnlijk zonnepanelen komen om zo energieneutraal mogelijk te worden. Echter zijn de bouw en realisatiekosten ondertussen zoveel gestegen, dat een gezonde financiële situatie al moeilijk is. Daarom moeten waar mogelijk de kosten bespaard worden en zullen er geen zonnepanelen of groendak meer worden gerealiseerd.

6.2.2 Overleg

Er zijn vooroverlegreacties ingediend door de provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en de Veiligheidsregio Utrecht.

3.1 Vooroverlegreactie 1; Provincie Utrecht

Per mail d.d. 8 november 2022

Inhoud reactie

Voor het voorontwerp bestemmingsplan Loerikseweg 54 in Houten is geen aanleiding tot het maken van een opmerking ten aanzien van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie provincie Utrecht en de Interim omgevingsverordening.

De provincie geeft verder een paar tekstuele suggesties aan voor de toelichting.

Beantwoording reactie

De tekstuele suggesties zijn overgenomen.

3.2 Vooroverlegreactie 2; Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Per mail d.d. 17 november 2022

Inhoud reactie

Het waterschap geeft aan geen opmerkingen te hebben op de voorgenomen ontwikkeling.

Beantwoording reactie

De reactie geeft geen aanleiding voor het doorvoeren van aanpassingen op het bestemmingsplan.

3.4 Vooroverlegreactie 3; Veiligheidsregio Utrecht

Per brief van 15 november 2022, met kenmerk 2022-018365

Inhoud reactie

1. Bij toepassing van een mechanisch ventilatiesysteem in het bouwwerk, deze per woning afsluitbaar te maken;
2. Te voorzien in risicocommunicatie ter voorbereiding op een mogelijk incident met gevaarlijke stoffen.

Beantwoording van de reactie

De meegestuurde toelichting over omgevingsveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding ten aanzien van het spoor is meegenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het mechanisch ventilatiesysteem wordt in de vergunningverlening meegenomen en behoeft verder geen aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 1 november 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een inhoudelijke beantwoording in de Nota zienswijzen. Deze nota is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Als gevolg van de ingediende zienswijzen is het plan op onderdelen aangepast. In de regels zijn begrippen toegevoegd en is de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken naar beneden bijgesteld.